

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH NINH THUẬN**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 26/2023/DS-PT

Ngày: 25 - 4 - 2023

V/v Tranh chấp quyền sử dụng  
đất; Yêu cầu hủy Giấy chứng  
nhận quyền sử dụng đất.

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH NINH THUẬN**

**- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:**

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông **Hàng Lâm Viên**

*Các Thẩm phán:*

**Bà Ngô Thị Trang**

**Bà Trần Thị Diệu**

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Đàm Văn Nha – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Thuận:** Ông Ngô Văn Nghị – Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 4 năm 2023, tại Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 60/2022/TLPT-DS ngày 21 tháng 11 năm 2022 về việc: Tranh chấp quyền sử dụng đất; Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 43/2022/DS-ST ngày 21 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Ninh Sơn, tỉnh Ninh Thuận bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 22/2023/QĐ-PT ngày 23 tháng 3 năm 2023, Quyết định hoãn phiên tòa số 15/2023/QĐ-PT ngày 04 tháng 4 năm 2023, giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị Minh G, sinh năm 1959;

Địa chỉ: Thôn L, xã L, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

Chỗ ở hiện nay: Số A đường Đ, phường A, quận E, thành phố Hồ Chí Minh.

**2. Bị đơn:** Ông Trần Ngọc H, sinh năm 1957;

Địa chỉ: Thôn L, xã L, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

**3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:** Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1966;

*Người đại diện theo ủy quyền của bà H1:* Ông Trần Ngọc H, sinh năm 1957.

Cùng địa chỉ: Thôn L, xã L, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

**4. Người kháng cáo:** Bà Nguyễn Thị Minh G.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện và trong quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn - bà Nguyễn Thị Minh G trình bày:*

Năm 1966, mẹ của bà G là bà Chu Thị K nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn N một căn nhà mái tôn, vách đất, chiều ngang 12m, chiều dài 10m, tứ cận: Đông giáp nhà ông Nguyễn Văn C; Tây giáp đất ở ông Nguyễn H2; Nam giáp quốc lộ A (nay là Quốc lộ B); Bắc giáp ông Lê T thuộc thôn Lâm Phú, xã L, huyện N, tỉnh Ninh Thuận. Năm 1970, cha bà G là ông Nguyễn Văn L nhận chuyển nhượng thêm của ông Nguyễn Văn C lô đất nối tiếp phía sau căn nhà nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn N, chiều ngang 07m, chiều dài 20m, tứ cận: Đông giáp đất ở ông Nguyễn Văn C; Tây giáp đất ông Nguyễn H2; Nam giáp đất nhà bà G nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn C; Bắc giáp đất ông Nguyễn Văn Chi. Trong năm 1970, gia đình bà G sửa nhà thành quán bán diêm tâm, nước giải khát sau đó cho bà Nguyễn Thị C1 ở nhờ căn nhà trên đến năm 1986 gia đình bà G yêu cầu bà C1 trả lại căn nhà cho ở nhờ thì bà C1 không trả. Năm 1992, bà G được mẹ bà ủy quyền khởi kiện yêu cầu bà C1 trả lại căn nhà trên. Năm 2008, mẹ và các anh chị em của bà G tặng, cho bà Giang nhà và đất. Năm 2011, thi hành án xong và bà C1 trả nhà, đất.

Năm 2006, trong thời gian chờ thi hành án buộc bà C1 trả nhà đất thì bà Liên M kê khai được Ủy ban nhân dân (UBND) huyện N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần chiếm một phần diện tích đất của gia đình bà G. Sau đó, bà Liên M chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông Trần Ngọc H và vợ chồng ông H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì vậy, bà Nguyễn Thị Minh G

khởi kiện yêu cầu ông Trần Ngọc H trả lại diện tích đất lấn chiếm thuộc thửa đất số 224a là 33m<sup>2</sup> và thửa đất số 224b là 51m<sup>2</sup>; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện N cấp cho ông Trần Ngọc H sau cùng vào năm 2011.

*Trong quá trình tham gia tố tụng, bị đơn – Ông Trần Ngọc H trình bày:*

Nguồn gốc diện tích đất bà Nguyễn Thị Minh G tranh chấp là của vợ chồng ông H nhận chuyển nhượng của bà Liên M vào năm 2006, diện tích 1416m<sup>2</sup>. Năm 2008, vợ chồng ông H sang tên và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo diện tích đất nhận chuyển nhượng của bà Liên M. Diện tích đất trước khi bà Liên M chuyển nhượng với đất của cha, mẹ bà Nguyễn Thị Minh G như thế nào thì ông H không rõ. Sau khi nhận chuyển nhượng, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp thì vợ chồng ông sinh sống, xây nhà trên đất không ai tranh chấp. Vợ chồng ông H không liên quan đến việc tranh chấp đất của bà G nên không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà G.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan – Bà Nguyễn Thị H1 trình bày:*

Bà H1 ủy quyền cho ông Trần Ngọc H tham gia tố tụng và thống nhất với trình bày của ông H.

*Tại biên bản lấy lời khai ngày 07/8/2016 bà Liên M trình bày:* Nguồn gốc diện tích đất mà bà Nguyễn Thị Minh G tranh chấp với ông Trần Ngọc H là diện tích đất của gia đình bà nhận sang nhượng của bà Nguyễn Thị C2 từ năm 1974, đến năm 2006 bà làm thủ tục được UBND huyện N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, năm 2006 bà sang nhượng lại cho ông Trần Ngọc H.

*Tại bản án dân sự sơ thẩm số 43/2022/DS-ST ngày 21 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Ninh Sơn, tỉnh Ninh Thuận đã quyết định:*

Căn cứ vào: Khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điểm a khoản 1 Điều 39, 157, 165, các Điều 271, 273, 483 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các Điều 166, 203 Luật Đất đai; Khoản 2 Điều 133, Điều 166 của Bộ luật dân sự;

Căn cứ vào Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Minh G về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Trần Ngọc H, bà Nguyễn Thị H1 và trả lại diện tích đất.

2. Về chi phí trích lục, đo đạc định giá tài sản: Bà Nguyễn Thị Minh G phải chịu 3.000.000 đồng. Bà G đã nộp đủ.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên nghĩa vụ chịu án phí, quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 04 tháng 10 năm 2022, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Minh G kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

*Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Thuận phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:*

- Hội đồng xét xử, Thẩm phán chủ tọa phiên tòa thực hiện đúng thủ tục tố tụng từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa.

- Bà Nguyễn Thị Minh G không cung cấp được chứng cứ chứng minh quyền sử dụng đất hợp pháp bị lấn chiếm là 84m<sup>2</sup> vì sau thời điểm mua hai căn nhà cha và mẹ bà G sửa thành quán bán điếu tằm, giải khát cho bà C1 ở nhờ dẫn đến tranh chấp. Tòa án nhân dân huyện Ninh Sơn giải quyết vụ án năm 1992, xác định chiều ngang căn nhà tiếp giáp Quốc lộ B là 6,35m. Do đó, bà G cho rằng diện tích chiều ngang nhà giáp Quốc lộ B phải là 12m từ đó khởi kiện cho rằng ông H lấn chiếm đất là không có cơ sở để chấp nhận. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm bác toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bà G; Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:*

#### **[1] Về thủ tục tố tụng:**

[1.1] Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật “*Tranh chấp quyền sử dụng đất do bị lấn chiếm; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” là có căn cứ và đúng pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm có yêu cầu Ủy ban nhân dân huyện N trình bày ý kiến, cung cấp chứng cứ liên quan đến yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không đưa Ủy ban nhân dân huyện N vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là thiếu sót, lẽ ra cần phải hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại vụ án theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự nhưng

xét thấy đường lối giải quyết vụ án phù hợp; Quyền sử dụng đất của ông Trần Ngọc H được xác lập thông qua giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên Tòa án cấp sơ thẩm cần nghiêm túc rút kinh nghiệm. Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng các quy định của Luật đất đai, của Bộ luật dân sự nhưng không viện dẫn cụ thể Luật đất đai và Bộ luật dân sự năm nào. Việc viện dẫn các quy định của Bộ luật dân sự không đầy đủ, không cụ thể là thiếu sót; Tòa án cấp sơ thẩm cần nghiêm túc rút kinh nghiệm.

[1.2] Quyền sử dụng đất của cha, mẹ bà Nguyễn Thị Minh G là vợ chồng ông Nguyễn Văn L, bà Chu Thị K tạo lập. Bà Chu Thị K cùng các con thống nhất giao quyền sử dụng nhà và đất cho bà G; Ủy ban nhân dân huyện N thu hồi một phần diện tích đất năm 2011 để cải tạo, nâng cấp Quốc lộ B quy chủ quyền được hỗ trợ khi nhà nước thu hồi đất cho bà Nguyễn Thị Minh G nên Tòa án cấp sơ thẩm không đưa bà Chu Thị K và những người thừa kế của ông Nguyễn Văn L vào tham gia tố tụng là đúng.

[1.3] Bà Nguyễn Thị Minh G giữ nguyên yêu cầu khởi kiện cũng như kháng cáo buộc ông Trần Ngọc H trả cho bà 84m<sup>2</sup> đất gồm: 33m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 224a và 51m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 224b; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa BE 674768, số vào sổ cấp CH 02258 do UBND huyện N cấp ngày 19/10/2011 cho ông Trần Ngọc H và vợ là Nguyễn Thị H1 thửa đất số 347 tờ bản đồ số 89 thôn L, xã L, huyện N, tỉnh Ninh Thuận diện tích 465m<sup>2</sup>. Các đương sự không thỏa thuận giải quyết vụ án.

## **[2] Xét nội dung kháng cáo của bà Nguyễn Thị Minh G**

[2.1] Nguồn gốc đất bà Nguyễn Thị Minh G (Bà G) tranh chấp do cha, mẹ của bà G là ông Nguyễn Văn L (đã chết), bà Chu Thị K tạo lập, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà Nguyễn Thị Minh G khởi kiện, kháng cáo cho rằng ông Trần Ngọc H lấn, chiếm 84m<sup>2</sup> đất. Bà G tranh luận dựa vào “Tờ bán nhà” của ông Nguyễn Văn C; “Giấy bán lại nhà trên đất công thổ” của ông Nguyễn N. Tòa án cấp phúc thẩm xét thấy:

[2.1.1] “Giấy bán lại nhà trên đất công thổ” ghi ngày 05/10/1966, ông Nguyễn N bán cho bà Chu Thị K căn nhà lợp tôn, 04 vách đất “dài 10 thước, ngang 12 thước”, có xác nhận của Chủ tịch Ủy ban hành chính xã É ngày 20/10/1966. Ngày 02 tháng 4 năm 1970, ông Nguyễn Văn C bán cho ông Nguyễn Văn L khoảnh đất thổ cư “ngang bảy thước, dài hai chục thước”. Bà G cho rằng

phần đất này được nối tiếp căn nhà mua của ông Nguyễn N, giấy mua đất không có xác nhận của chính quyền địa phương. Các giấy tờ mua bán đất, nhà đều không kèm theo sơ họa. Bà G cho rằng, sau năm 1970, cha và mẹ bà sửa nhà thành quán bán điểm tâm, giải khát đồng thời cho bà C1 ở nhờ từ năm 1970 đến 1986. Sau năm 1986, bà C1 không trả nhà và đất dẫn đến tranh chấp, khởi kiện năm 1992 đến năm 2011 mới thi hành xong bản án của Tòa án nhân dân huyện Ninh Sơn.

[2.1.2] Theo kết quả thẩm định trong vụ án đòi nhà ở được Tòa án nhân dân huyện Ninh Sơn thụ lý ngày 30/6/1992 và xét xử ngày 10/02/1992 thì chiều ngang căn nhà bà K mua lại của ông Nguyễn N tiếp giáp Quốc lộ B là 6,35m và nhà phía sau liền kề có chiều ngang 5,3m nên bà G cho rằng chiều ngang phía trước giáp Quốc lộ B phải là 12m và chiều ngang đoạn cuối đất là 07m để khởi kiện là không có căn cứ. Mặt khác, năm 2011, Ủy ban nhân dân huyện N thu hồi 21m<sup>2</sup> đất của gia đình bà G có sơ họa đính kèm nhưng bà G cũng không khiếu nại hoặc tranh chấp về ranh, mốc giới với các thửa đất giáp ranh.

[2.2] Quá trình sử dụng đất, vợ chồng ông L, bà K không thực hiện thủ tục đăng ký để được cấp quyền sử dụng đất. Bà Liên M được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2006 sau đó chuyển nhượng đất cho ông Trần Ngọc H; Ông Trần Ngọc Hùng được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2008. Mốc, ranh và diện tích đất được cơ quan quản lý nhà về đất đai cấp quyền sử dụng đất cho bà Liên M cũng như ông Trần Ngọc H đúng quy định của pháp luật về đất đai nên bà Nguyễn Thị Minh G yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Trần Ngọc H cũng không có căn cứ.

[2.3] Từ những phân tích, đánh giá chứng cứ nêu trên thấy rằng: Những người thừa kế của ông Nguyễn Văn L, Bà Chu Thị K đồng ý để bà Nguyễn Thị Minh G quyền định đoạt và sử dụng diện tích thửa đất. Bà Nguyễn Thị Minh G tranh chấp ranh giới đất với ông Trần Ngọc H nhưng không xuất trình được chứng cứ chứng minh ranh, mốc giới đất của gia đình bà. Tại thời điểm thi hành án đòi nhà và đất cho bà C1 ở nhờ thì ranh giới nhà đất của gia đình bà G đã được Tòa án nhân dân huyện Ninh Sơn xác định và thi hành án xong. Đây là chứng cứ chứng minh ranh giới và diện tích chiều ngang của thửa đất của gia đình bà G. Do đó, bà G cho rằng ông Trần Ngọc H lấn chiếm đất là không có căn cứ; Tòa án cấp sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của bà là đúng. Tại giai đoạn xét xử phúc thẩm, bà G không xuất trình được chứng cứ mới nên Tòa án cấp phúc thẩm không chấp

nhận toàn bộ nội dung kháng cáo của bà Nguyễn Thị Minh G theo quan điểm giải quyết vụ án của Kiểm sát viên tại phiên tòa.

[3] Bà Nguyễn Thị Minh G là người cao tuổi nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm. Tòa án cấp phúc thẩm điều chỉnh lại phần án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên, căn cứ Điều 308 khoản 1 của Bộ Luật tố tụng dân sự;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

#### **Áp dụng:**

- Điều 148 khoản 1, Điều 293, Điều 313 khoản 6 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 166 khoản 7, Điều 203 khoản 1 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 166 của Bộ luật dân sự năm 2015;

- Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009;

#### **Tuyên xử:**

1. Bác toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị Minh G, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 43/2022/DS-ST ngày 21 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Ninh Sơn, tỉnh Ninh Thuận.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Minh G đối với ông Trần Ngọc H về việc đòi lại 84m<sup>2</sup> đất trong đó 33m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 224a và 51m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 224b (Thửa 224a và 224b được chỉnh lý tách từ thửa đất số 224, tờ bản đồ địa chính số 89, thôn L, xã L, huyện N theo trích lục và chỉnh lý bản đồ địa chính được Văn phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh N1 lập ngày 27/6/2017). Vợ chồng ông Trần Ngọc H, bà Nguyễn Thị H1 đang sử dụng các thửa đất nêu trên.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Minh G đối với ông Trần Ngọc H về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa BE 674768, sổ vào sổ cấp CH 02258 do UBND huyện N cấp ngày 19/10/2011 cho ông Trần Ngọc H và vợ là Nguyễn Thị H1 thửa đất số 347 tờ bản đồ số 89 thôn L, xã L, huyện N, tỉnh Ninh Thuận diện tích 465m<sup>2</sup>.

4. Về chi phí trích lục, đo đạc định giá tài sản: Bà Nguyễn Thị Minh G phải chịu 3.000.000 đồng. Bà G đã nộp đủ.

5. Bà Nguyễn Thị Minh G được miễn án phí dân sự sơ thẩm và dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Minh G 200.000đ tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007527 ngày 12 tháng 10 năm 2015 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

*Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự.*

Án xử phúc thẩm, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 25/4/2023)./.

**Nơi nhận:**

- TAND huyện N;
- VKSND tỉnh Ninh Thuận;
- Chi cục THADS huyện N;
- Các đương sự;
- Phòng Kiểm tra nghiệp vụ và THA;
- Phòng HCTP;
- Lưu hồ sơ, án văn.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM  
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Hàng Lâm Viên**