

Bản án số: 1039/2024/DS-PT

Ngày: 18-12-2024

V/v: Tranh chấp QSD đất và  
yêu cầu hủy GCN QSD đất

NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Dương Anh Văn

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Ngọc Hoa

Ông Trần Ngọc Tuấn

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Phạm Minh Trang - Thư ký Tòa án

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh  
tham gia phiên tòa:** Ông Nguyễn Gia Viễn - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 12 năm 2024, tại trụ sở, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 393/2024/TLPT-DS ngày 22 tháng 5 năm 2024 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 21/2024/DS-ST ngày 03 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 2715/2024/QĐ-PT ngày 04 tháng 9 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Lê Hoàng N, sinh năm 1956; vắng mặt

Địa chỉ: Nhà số 1141 T, Khóm 1, Phường 1X, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Hoàng N: Bà Lê Thị Lệ T, sinh năm 1960, địa chỉ: Nhà số 56 đường Pasteur, Khóm X, Phường X, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng, có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Lê Hoàng N: Luật sư Trần Văn Đ, Đoàn luật sư tỉnh Hậu Giang, có mặt.

2. Bị đơn: Công đoàn cơ sở Sở T tỉnh Sóc Trăng.

Địa chỉ: Số 18 đường H, Phường X, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hà Thanh L, Phó chủ tịch Công đoàn cơ sở Sở T tỉnh Sóc Trăng, có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Công đoàn cơ sở Sở T tỉnh Sóc Trăng: Ông Nguyễn Văn N, Chánh Thanh tra Sở T tỉnh Sóc Trăng, có mặt.

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Ủy ban nhân dân tỉnh S; địa chỉ: Số 01 đường Châu Văn T, Phường X, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Châu Văn V, Phó giám đốc Sở T tỉnh Sóc Trăng, có mặt.

4. Đại diện Tổng Liên đoàn L Việt Nam tham dự phiên tòa: Ông Nguyễn Mạnh H, Ủy viên Ban chấp hành Tổng Liên đoàn L Việt Nam, Phó Chánh Văn phòng kiêm Giám đốc Văn phòng B của Tổng Liên đoàn L Việt Nam, có mặt.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Tại đơn khởi kiện ngày 05/5/2022 và trong quá trình tố tụng ở Tòa án cấp sơ thẩm, nguyên đơn ông Lê Hoàng N và người đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Năm 1988, ông Lê Hoàng N nhận chuyển nhượng của ông Tô H1 một phần đất có diện tích khoảng 1.300 m<sup>2</sup> ở Khóm X, Phường X, thị xã S (cũ), nay có địa chỉ là đường M, Khóm X, Phường X, thành phố S. Phần đất này có nguồn gốc là đất của ông Thạch V. Khoảng năm 1986-1987, chính quyền địa phương thực hiện chủ trương thu hồi một số diện tích đất của người dân để cấp cho các thương binh từ Trại an dưỡng thương binh Trà Quýt về làm nhà ở. Ông Tô H1 là thương binh hạng 2/4, được cấp một phần đất khoảng 2 công tầm lớn và được chính quyền cất cho một căn nhà mái lá. Năm 1988, ông H1 về quê sinh sống nên đã bán căn nhà và khoảng 1 công đất cho vợ chồng ông Nguyễn Văn D, bà Đỗ Thị T, sau đó bán cho ông N phần đất còn lại khoảng 1 công tầm lớn.

ông N sử dụng đất đến năm 1996 thì giao lại nhờ bà Đỗ Thị T trông coi để đi làm ăn xa. Đến năm 2005, ông N trở về địa phương nhận lại đất từ bà Đỗ Thị T rồi tiếp tục quản lý, sử dụng đến nay.

Tháng 8/2017, ông N làm hồ sơ đăng ký kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại Thông báo số 57/TB.CNVPĐKĐĐ Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Sóc Trăng trả lời cho ông N biết là: Đối với phần đất ông đăng ký kê khai, thì ngày 28/8/2015 Ủy ban nhân dân tỉnh S đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 537999 cho Công đoàn cơ sở Sở T tỉnh Sóc Trăng, thửa đất số 7, tờ bản đồ số 17, diện tích 1.521,1 m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại Khóm X, Phường X, thành phố S.

Do đó, ông N khởi kiện, yêu cầu Tòa án:

1/ Công nhận cho ông Lê Hoàng N quyền sử dụng và cho phép hợp thức hóa đối với thửa đất số 7, tờ bản đồ số 17, diện tích 1.521,1 m<sup>2</sup> tọa lạc tại Khóm X, Phường X, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng;

2/ Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số BY 537999 (số vào sổ CT 00488) do Ủy ban nhân dân tỉnh S cấp cho Công đoàn cơ sở Sở T tỉnh Sóc Trăng ngày 28/8/2015 (đối với thửa đất nêu trên).

*Bị đơn là Công đoàn cơ sở Sở T tỉnh Sóc Trăng thông qua người đại diện trình bày quan điểm không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn với những lý do như sau:*

Chứng cứ nguyên đơn cung cấp cho Tòa án là “Tờ sang bán đất” đề ngày 19/02/1988 có nội dung ông Tô H1 nhượng phần đất có căn nhà cho ông Nguyễn Văn D và nhượng phần đất ruộng cho ông Lê Hoàng N. Nhưng đây chỉ là giấy viết tay không có chứng thực, xác nhận của cơ quan có thẩm quyền, không có vị trí thửa đất, diện tích cũng không đúng với diện tích mà Ủy ban nhân dân tỉnh S đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công đoàn cơ sở Sở T tỉnh Sóc Trăng.

Phần đất mà ông N tranh chấp với Công đoàn cơ sở Sở T tỉnh Sóc Trăng có nguồn gốc là của Công đoàn Chi cục quản lý đất đai thuộc Sở N thôn tỉnh Sóc Trăng nhận chuyển nhượng của bà Đỗ Ngọc H2 từ năm 1992 nhưng hiện giấy tờ chuyển nhượng đã thất lạc. Sau khi nhận chuyển nhượng, Ban chấp hành công đoàn cho một số công đoàn viên mượn để cất nhà tạm và trồng hoa màu trong khoảng thời gian từ năm 1993 đến năm 2006.

Quá trình sử dụng đất, có một số hộ dân có đất liền kề như hộ ông Lưu S, hộ ông Tô Hữu L1 khi đăng ký kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã xin đại diện Công đoàn Sở địa chính ký giáp ranh. Khi Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Sóc Trăng và Ủy ban nhân dân Phường 9 lập biên bản xác nhận ranh giới, mốc giới thửa đất thì hộ ông Lưu S, hộ bà Trương Thúy Thanh (người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ ông Tô Hữu L1) đã ký xác nhận. Điều đó chứng tỏ những hộ này thừa nhận đất của họ giáp với đất của Công đoàn cơ sở Sở T tỉnh Sóc Trăng.

Ngày 28/8/2015, Công đoàn cơ sở Sở T tỉnh Sóc Trăng đã được Ủy ban nhân dân tỉnh S cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số BY 537999 (số vào sổ CT 00488).

Theo các biên bản làm việc với Ủy ban nhân dân Phường 4 và Ủy ban nhân dân Phường 9 vào năm 2018 đều khẳng định phần đất thuộc quyền sử dụng của Công đoàn cơ sở Sở T tỉnh Sóc Trăng.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân tỉnh S có Văn bản số 1218/STNMT-TTr ngày 31/5/2022 và thông qua người đại diện trình bày:*

Xác nhận phần đất tranh chấp có nguồn gốc là do Công đoàn Chi cục Quản lý đất đai thuộc Sở N (nay là Công đoàn cơ sở Sở T) nhận chuyển nhượng của bà Đỗ Ngọc H2 từ năm 1992 bằng nguồn kinh phí được trích từ tiền công khoán việc đo đạc, kiểm tra, đo vẽ bản đồ của các công đoàn viên. Hồ sơ chuyển nhượng đã thất lạc, nhưng có Phiếu lấy ý kiến khu dân cư về nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất thể hiện.

Quá trình sử dụng đất, theo hồ sơ và các tài liệu khác thể hiện do Công đoàn Chi cục Quản lý đất đai, sau đó là Công đoàn Sở Đ và nay là Công đoàn cơ sở Sở T quản lý, sử dụng. Hoàn toàn không có việc ông Tô H1 hay ông Lê Hoàng N quản lý, sử dụng đất.

Công đoàn cơ sở Sở T có tên trong Sổ mục kê, đã đăng ký kê khai từ năm 2012 và đến năm 2015 thì được Ủy ban nhân dân tỉnh S cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất. Do đó, Ủy ban nhân dân tỉnh S đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2024/DS-ST ngày 03 tháng 4 năm 2024, Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng quyết định (tóm tắt):

*1/ Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.*

*Công nhận phân diện tích 1.521,1 m<sup>2</sup> đất thuộc thửa số 7, tờ bản đồ số 17 tọa lạc tại Khóm X, Phường X, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng cho ông Lê Hoàng N (có kích thước tứ cận cụ thể và sơ đồ hiện trạng kèm theo).*

*2/ Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số BY 537999, số vào sổ CT00488 ngày 28/8/2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh S cấp cho Công đoàn cơ sở Sở T tỉnh Sóc Trăng đối với thửa đất số 7, tờ bản đồ số 17, diện tích 1.521,1 m<sup>2</sup>, tọa lạc tại Khóm X, Phường X, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (có kích thước tứ cận cụ thể và sơ đồ hiện trạng kèm theo).*

(Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí thẩm định, định giá, án phí và tuyên cho các đương sự quyền quyền kháng cáo bản án sơ thẩm theo quy định của pháp luật).

Ngày 11/4/2024, Công đoàn cơ sở Sở T tỉnh Sóc Trăng (Công đoàn) có đơn kháng cáo, nội dung: Phân đất tranh chấp có nguồn gốc do Công đoàn nhận chuyển nhượng của bà Đỗ Ngọc H2 từ năm 1992. Công đoàn có quá trình quản lý, sử dụng đất ổn định, liên tục từ năm 1992, có tên trong Sổ mục kê, Sổ địa chính. Các hộ sử dụng đất giáp ranh với phân đất của Công đoàn là hộ ông Tô Hữu L1, hộ ông Lưu S đều ký biên bản xác minh ranh giới, mốc giới thửa đất với đại diện Công đoàn và xác nhận không biết ông Lê Hoàng N. Ủy ban nhân dân Phường 4 và Ủy ban nhân dân Phường 9, thành phố Sóc Trăng đều khẳng định phân đất tranh chấp là thuộc quyền sử dụng của Công đoàn. Hồ sơ đăng ký, kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Công đoàn được Ủy ban nhân dân Phường 9 và Khóm 6 thực hiện lấy phiếu ý kiến dân cư, niêm yết công khai theo quy định và Công đoàn đã được Ủy ban nhân dân tỉnh S cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Chứng cứ nguyên đơn cung cấp là “Tờ sang bán đất” đề ngày 19/02/1988 có dấu hiệu giả, vì Phòng L thành phố Sóc Trăng khẳng định từ năm 1975 đến nay ở địa phương không có thương binh nào tên là Tô H1; Ủy ban nhân dân thành phố S khẳng định từ sau năm 1975 không có giao (cấp) đất cho ông Tô H1. Hơn nữa, theo nội dung “Tờ sang bán đất” đề ngày 19/02/1988 thì phân đất ông N nhận chuyển nhượng của ông Tô H1 và phân đất Công đoàn đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng có sự khác nhau về diện tích (1.300 m<sup>2</sup> so với 1.521,1 m<sup>2</sup>) và khác nhau về vị trí (Khóm 4, Phường 4 cũ nay vẫn giữ nguyên, còn Khóm 8, Phường 4 cũ nay là Khóm 6, Phường 9). Do đó, Công đoàn đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay:*

Bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Nguyên đơn (do bà Lê Thị Lệ T đại diện theo ủy quyền) và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn đưa ra những chứng cứ, lập luận như đã trình bày ở Tòa án cấp sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao phát biểu ý kiến: Về việc chấp hành pháp luật trong quá trình xét xử phúc thẩm của Hội đồng xét xử và các đương sự đã tuân thủ đúng và đầy đủ các quy định của pháp luật tố tụng. Về việc giải quyết nội dung vụ án: Trên cơ sở xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nhận thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử đúng với nội dung tranh chấp, đúng với diễn biến quá trình xác lập quyền sử dụng đất, quá trình thực tế sử dụng đất. Xét Công đoàn là tổ chức chính trị xã hội, theo quy định của pháp luật thì không có quyền nhận chuyển nhượng đất. Bị đơn không cung cấp được chứng cứ chứng minh nguồn tiền dùng để mua đất, nói mua đất để xây nhà tập thể cho các công đoàn viên nhưng từ năm 1992 cho đến khi xảy ra tranh chấp thì không quản lý, sử dụng vào mục đích cụ thể nào. Ủy ban nhân dân tỉnh S cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn là không đúng quy định của pháp luật. Từ những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng, quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh về đường lối giải quyết vụ án ở cấp phúc thẩm, sau khi nghị án Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của Công đoàn cơ sở Sở T tỉnh Sóc Trăng làm trong hạn luật định và phù hợp về hình thức, nên là cơ sở để vụ án được xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, các bên đương sự không cung cấp thêm chứng cứ mới và cũng không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết tranh chấp. Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[3] Đối tượng mà các bên đương sự có tranh chấp là quyền sử dụng thửa đất số 7, tờ bản đồ số 17, diện tích 1.521,1 m<sup>2</sup> tọa lạc tại Khóm X, Phường X, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng, mà Công đoàn cơ sở Sở T tỉnh Sóc Trăng đã được Ủy ban nhân dân tỉnh S cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số BY 537999, số vào sổ CT00488 ngày 28/8/2015.

[4] Về nguồn gốc thửa đất các bên đương sự có tranh chấp:

[4.1] “Tờ sang bán đất” viết tay đề ngày 19/02/1988 do nguyên đơn xuất trình, có nội dung: *“Tôi tên Tô H1 cư ngụ Khóm X, Phường X, thị xã S, Hậu Giang, là thương binh 2/4. Năm 1987 khi tôi về địa phương có cấp cho tôi một phần đất ruộng và phần đất thổ cư để cất nhà, diện tích 2 công tằm lớn. Tôi đã sang nhượng lại cho gia đình anh Nguyễn Văn D 1 công tằm lớn có căn nhà lá (1.300 mét vuông). Phần đất còn lại 1 công tằm lớn giáp với phần đất mà trước đây tôi đã sang nhượng lại cho gia đình anh D. Nay tôi sang nhượng lại hết cho*

anh Lê Hoàng N cư trú tại 99 đường Mạc Đình Chi, khóm 6, Phường 4, thị xã Sóc Trăng số tiền 600.000đ sáu trăm ngàn đồng để lấy tiền về quê sinh sống. Ai tranh chấp tôi sẽ chịu trách nhiệm” (BL 13). Ngoài ra, một số người làm chứng đứng về phía nguyên đơn gồm ông Nguyễn Thanh T, ông Trần Văn T có lời khai xác nhận đã cùng ông Tô H1 tham gia chiến đấu ở chiến trường Tây Nam, đến cuối năm 1985 thì bị thương và cùng về điều trị, an dưỡng tại Trại an dưỡng thương binh Trà Quýt, cùng điều trị có ông Nguyễn Văn D (là chồng bà Đỗ Thị T, nhưng đã chết ngày 30/9/2009), ông Nguyễn Hồng Y. Ông Trần Văn T còn xác nhận: “Năm 1986 thực hiện chính sách đất đai Nhà nước cấp đất cho thương binh. Tại vị trí đất tranh chấp khi đó cấp cho ông Tô H1, tôi ông Y, ông Nguyễn Văn D và tôi tôi. Do đất mương trũng mà tôi lại bị cụt hai chân tôi không làm gì được nên tôi không nhận đất mà về Mỹ Xuyên sinh sống đến nay” (BL 182). Bà Thạch Thị Kim L (con gái của ông Thạch V1) cũng có lời khai xác nhận đất ông N và Công đoàn tranh chấp là đất gốc của gia đình bà, trước đây bà canh tác trên phần đất này, đến năm 1986-1987 thì địa phương cắt một phần để cấp cho một số thương binh từ trại an dưỡng Trà Quýt về; phần đất của gia đình bà cấp cho ông Tô H1 một phần, ông Nguyễn Văn D một phần và một số thương binh khác, năm 2017 khi ông Thạch V1 còn sống thì ông N có đến gặp ông Thạch V1 để xin xác nhận nguồn gốc đất để làm hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (BL 55). Bà Đỗ Thị T có lời khai: “ông N có phần đất trên đường Mạc Đình Chi, khóm 6, Phường 9, gần nhà tôi đang ở, phần đất này đang tranh chấp với Công đoàn. Phần đất này ông N mua lại của ông Tô H1 (Hoàng cụt). ông H1 là thương binh mất một chân. ông H1 là bạn với chồng tôi tên Nguyễn Văn D, cũng là thương binh (đã chết năm 2009) được an táng tại nghĩa trang liệt sĩ tỉnh Sóc Trăng. ông H1 và ông Nguyễn Văn D quen biết nhau tại Trại điều dưỡng thương binh ở Trà Quýt, nhưng đã giải thể từ lâu. ông Nguyễn Văn D và ông H1 đều tham gia chiến đấu ở chiến trường biên giới Tây Nam...Sau khi Trại điều dưỡng giải thể thì ông Nguyễn Văn D, ông H1, ông Y và ông câm được giao về cho chính quyền Phường 4, thị xã Sóc Trăng (nay là Phường 9, thành phố Sóc Trăng) cấp đất để sinh sống theo chính sách là thương binh thời điểm đó” (BL 155-156).

[4.2] Bị đơn cho rằng đất tranh chấp có nguồn gốc là do Công đoàn Chi cục quản lý đất đai thuộc Sở N tỉnh Sóc Trăng nhận chuyển nhượng của bà Đỗ Ngọc H2 từ năm 1992 nhưng đã thất lạc giấy tờ chuyển nhượng. Trong hồ sơ vụ án không có chứng cứ thể hiện bà Đỗ Ngọc H2 là chủ đất. Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 18/9/2024, đại diện Công đoàn không trả lời được mục đích mua đất để làm gì, ai chủ trương chỉ đạo mua đất. Về nguồn tiền dùng để mua đất, trong hồ sơ vụ án thể hiện phía Công đoàn trình bày không thống nhất, có lúc cho rằng từ nguồn kinh phí công đoàn của Chi cục quản lý Đ tỉnh Hậu Giang cũ phân bổ cho Chi cục quản lý Đ tỉnh Sóc Trăng khi chia tách tỉnh (BL 60), có lúc cho rằng do Ban chấp hành công đoàn vận động cán bộ, công nhân viên đóng góp để mua đất xây nhà tập thể (BL 443), có lúc lại cho rằng là tiền công khoán việc do đoàn viên công đoàn thống nhất trích lại để gây quỹ công đoàn và chuyển nhượng quyền sử dụng đất (BL 444), nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh số tiền cụ thể là bao nhiêu, danh sách những người đóng góp, ai là

người đại diện cho Công đoàn đứng ra giao dịch. Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, bị đơn cho rằng chủ trương mua đất do lãnh đạo Chi cục quản lý đất đai chỉ đạo mua để làm nhà tập thể cho các công đoàn viên; nguồn tiền được trích từ tiền được chia lại khi tách tỉnh, cộng với tiền công khoán việc của các công đoàn viên đóng góp, nhưng cũng thừa nhận danh sách công đoàn viên đóng góp tiền đã bị thất lạc, chỉ biết số tiền mua đất là 2.800.000 đồng và không có chứng cứ gì chứng minh.

[4.3] Tuy nhiên, phía Công đoàn có đưa ra một số chứng cứ gồm: “Biên bản làm việc” với ông Tô Hữu L1 ngày 30/5/2018, trong đó ông L1 xác nhận *“tôi có thửa đất giáp ranh với thửa đất của Công đoàn; năm 2003, tôi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên có nhờ ông Đỗ Văn P là đại diện Công đoàn ký giáp ranh”* (BL 62); Văn bản số 1077/SLĐTBXH-NCC ngày 22/11/2018 của Sở L tỉnh Sóc Trăng trả lời Sở T Sóc Trăng, là: *“Qua kiểm tra từ năm 1992 (khi tách tỉnh Hậu Giang thành tỉnh Sóc Trăng và thành phố Cần Thơ), Sở L tỉnh Sóc Trăng không quản lý hồ sơ ông Tô H1”* (BL 68); “Biên bản làm việc” với ông Lưu S ngày 07/01/2021, trong đó ông Lưu S xác nhận *“năm 2002 tôi có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Trần Thị N thửa đất số 111, tờ bản đồ số 17 tọa lạc tại đường Mạc Đình Chi, phường 9, TP Sóc Trăng (giáp ranh với thửa số 7 của Công đoàn). Sau đó tôi là thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có nhờ những người có đất kế cận ký xác nhận ranh đất, trong đó có ông Phạm Minh Quang đại diện Công đoàn Sở địa chính cũ”* (BL 66); các Biên bản làm việc giữa đại diện Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Sóc Trăng với UBND Phường X và UBND Phường X, thành phố S ngày 25/10/2018 đều thể hiện thời điểm năm 1987-1988 ở Phường 4 không có ông Tô H1 cư ngụ, hồ sơ quản lý thương binh ở Phường 4 không có ông Tô H1, từ khi chia tách phường đến nay thì ông Tô H1 không thuộc diện thương binh được UBND Phường 9 quản lý (BL 64, 70).

[4.4] Từ những chứng cứ trên cho thấy phía nguyên đơn và một số nhân chứng thì cho rằng có việc chính quyền địa phương cấp đất cho thương binh, trong đó có ông Tô H1 và ông Tô H1 là người chuyển nhượng đất cho nguyên đơn. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án ở cấp sơ thẩm thì không xác định được người có tên Tô H1. Về phía bị đơn lại đưa ra văn bản của cơ quan quản lý về LĐ-TB-XH xác định không có thương binh nào tên Tô H1, nhưng cũng chỉ từ thời điểm năm 1992, tức là sau thời điểm mà nguyên đơn cho rằng ông Tô H1 chuyển nhượng đất cho nguyên đơn để về quê sinh sống (năm 1988). Bị đơn cho rằng nhận chuyển nhượng đất của bà Đỗ Ngọc H2, nhưng hồ sơ vụ án không có tài liệu nào thể hiện bà H2 có quyền chuyển nhượng thửa đất. Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập chứng cứ, xác minh làm rõ phần đất nay các đương sự có tranh chấp có phải là đất gốc của ông Thạch V1 hay không, được kê khai, đăng ký qua các thời kỳ (thể hiện qua việc đăng ký ruộng đất theo Chỉ thị 299/TTg năm 1980 của Thủ tướng Chính phủ, Sổ mục kê, Sổ địa chính được lập trước năm 2012...) như thế nào?; trong khoảng thời gian năm 1986-1987, khi đó tỉnh Sóc Trăng vẫn thuộc tỉnh Hậu Giang (cũ) thì chính quyền địa phương (tỉnh Hậu Giang/thị xã Sóc Trăng) có chủ trương thu hồi đất của một số hộ gia đình, cá

nhân, giao cho các thương binh đã từng tham gia chiến đấu ở chiến trường Tây Nam trở về địa phương để làm nhà ở, tăng gia sản xuất hay không; nếu có chủ trương đó thì ông Tô H1 có nằm trong danh sách những thương binh được giao đất không, là chưa thu thập đầy đủ chứng cứ.

[4.5] Về nhân chứng là ông Tô Hữu L1: Năm 2003 và năm 2004, ông L1 đã ký “Biên bản xác minh ranh giới, mốc giới, nguồn gốc thửa đất” và “Biên bản xác định ranh thửa đất”, theo đó đất của ông L1 là thửa số 31, tờ bản đồ số 17 (diện tích 2.698,4 m<sup>2</sup>) giáp với đất của Công đoàn là thửa số 7, tờ bản đồ số 17 (diện tích 2.380 m<sup>2</sup>) ở phía Đông và phía Nam (BL 456, 452) và ngày 30/5/2018 ông L1 có lời khai như đã trích ở mục [4.3]. Nhưng đến ngày 08/5/2019, ông L1 lại có lời khai là: *“bà Đỗ Ngọc H2 là vợ tôi nhưng đã chết năm 2001. Tôi không biết ông Lê Hoàng N, còn Công đoàn trước đây có đến gặp tôi để làm việc liên quan đến phần đất cặp bên đất của tôi đã chuyển nhượng cho người khác (bà Trương Thủy T). Phần đất thuộc thửa số 07, tờ bản đồ số 17 trước đây có nguồn gốc như thế nào thì tôi không rõ... Thông tin bà Đỗ Ngọc H2 chuyển nhượng lại cho Công đoàn thửa đất số 07, tờ bản đồ số 17 là không chính xác. Vì thửa đất số 07 nêu trên không phải của vợ chồng tôi”* (BL 188). Như vậy, một mặt ông L1 từng xác nhận Công đoàn có thửa đất giáp với thửa đất của ông, nhưng mặt khác lại phủ nhận thửa đất của Công đoàn có nguồn gốc là do bà Đỗ Ngọc H2, vợ của ông chuyển nhượng cho Công đoàn. Mâu thuẫn này cũng chưa được Tòa án cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ, xác minh làm rõ.

[4.6] Về chứng cứ là “Phiếu lấy ý kiến của khu dân cư về nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất” ngày 06/11/2011 (BL 215): Ngày 15/9/2021, Tòa án cấp sơ thẩm đã xác minh đối với ông Thạch S1 là chủ trì cuộc họp lấy ý kiến và được ông S1 cho biết là: *“Phần đất trên xưa nay bỏ trống không ai sử dụng. Tôi chỉ dựa vào hồ sơ xin đăng ký quyền sử dụng đất của Công đoàn để thông qua cho những người tham dự và họ đồng ý theo hồ sơ nên ký xác nhận vào”* (BL 161). Các ông Chương Thanh T, Thạch S, Trần Minh H là những cư dân ở khóm 6, Phường 9 có ký tên tại “Phiếu lấy ý kiến của khu dân cư về nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất” ngày 06/11/2011 đều xác nhận: *“Biết nguồn gốc và thời điểm sử dụng thửa đất số 07 do ông Thạch S1 thông qua hồ sơ đăng ký quyền sử dụng đất của Công đoàn, chứ không phải biết trên thực tế”* (BL 163, 165, 167). Ngoài ra, tại “Phiếu lấy ý kiến của khu dân cư về nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất” ngày 06/11/2011 còn có chữ ký ghi họ tên của ông Triệu Cư A và ông Đinh L, nhưng qua xác minh thì ông A xác nhận không biết, không ký, còn ông Đinh L thì từ lâu không còn cư trú ở địa phương. Do đó, Công đoàn sử dụng chứng cứ này để chứng minh về nguồn gốc đất là không có sức thuyết phục.

[4.7] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy chưa đủ cơ sở để xác định về nguồn gốc đất tranh chấp là do nguyên đơn hay bị đơn nhận chuyển nhượng của người khác.

[5] Về việc đăng ký kê khai: ông N cho rằng ông nhận chuyển nhượng đất của ông Tô H1 từ năm 1988. Nhưng từ thời điểm năm 1988 cho đến năm 2017, ông N không đăng ký, kê khai. Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, bà T đại diện

cho ông N trình bày lý do không đăng ký kê khai vì trước đây là đất trũng, không có giá trị, chỉ để trồng lúa, trồng rau muống, bông súng nên ông N không có ý thức đi kê khai, đăng ký. Công đoàn cơ sở Sở T tỉnh Sóc Trăng cho rằng nhận chuyển nhượng đất của bà H2 từ năm 1992 nhưng cũng chỉ có tên trong Sổ mục kê, Sổ địa chính từ năm 2012 (tức là sau 20 năm kể từ thời điểm Công đoàn cho rằng nhận chuyển nhượng đất của bà H2), còn thời điểm từ năm 2012 trở về trước thì trong hồ sơ vụ án không có tài liệu, chứng cứ thể hiện. Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập đầy đủ chứng cứ về việc đăng ký kê khai thửa đất số 07, tờ bản đồ số 17 qua các thời kỳ (như đã phân tích ở mục [4.4]).

[6] Về quá trình quản lý, sử dụng đất:

[6.1] Ông N cho rằng sau khi nhận chuyển nhượng năm 1988, ông sử dụng đất đến năm đến năm 1996 thì giao lại nhờ bà Đỗ Thị T trông coi để đi làm ăn xa; đến năm 2005, ông trở về địa phương nhận lại đất từ bà Đỗ Thị T rồi tiếp tục quản lý, sử dụng đến nay. Phía Công đoàn lại cho rằng sau khi nhận chuyển nhượng đất từ bà H2 năm 1992 thì cho một số đoàn viên mượn để cất nhà tạm và trồng hoa màu trong khoảng thời gian từ năm 1993 đến năm 2006.

[6.2] Theo “Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ” lập ngày 14/9/2022 thì: Diện tích đất theo chỉ ranh của nguyên đơn là 1.346,3 m<sup>2</sup>, còn theo chỉ ranh của bị đơn là 1.521,1 m<sup>2</sup>. Hiện trạng đất có hàng rào kết cấu trụ BTCT, tường xây gạch 10 cm... do nguyên đơn (ông N) xây dựng. Trên đất có 2 cây tràm tai tượng (loại A) + 2 cây tràm tai tượng (loại B) + 1 cây gòn (loại A). Ngoài ra, ở cạnh phía Đông (do Công đoàn chỉ ranh) có 10 cây cột BTCT làm ranh giới do Công đoàn cắm ranh. Cạnh phía Tây giáp với phần đất Công đoàn chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có 07 trụ BTCT do ông N cắm làm ranh. ông N xác định hàng rào do ông xây dựng năm 2018, cây trồng trên đất là trồng từ năm 1987-1988. Công đoàn xác định hàng rào do ông N xây dựng trên đất của Công đoàn, còn cây trên đất là tự mọc. Như vậy, cả nguyên đơn và bị đơn đều không chứng minh được rõ ràng và cụ thể về quá trình quản lý, sử dụng đất.

[6.3] Ông Thạch S1, ông Thạch S cho biết là thửa đất trước nay bỏ trống. Ông Trần Minh H thì nói trước đây có thấy trồng lúa. Bà Đỗ Thị T có lời khai thửa đất vốn là đất trũng, chỉ có thể trồng lúa, rau muống, sau này ông N mới san lấp. Bà L (con gái ông Thạch V1) cũng xác nhận trước đây bà canh tác trồng lúa.

[6.4] Giả sử Công đoàn mua đất từ năm 1992, đến năm 2015 thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng trong suốt thời gian từ năm 1992 cho đến khi tranh chấp lại không sử dụng đất vào mục đích gì cụ thể là điều khó chấp nhận, vì là đất của tập thể người lao động, để hoang hóa không sử dụng thì trong các cuộc họp của Công đoàn tất yếu sẽ có người nêu ý kiến thắc mắc. Công đoàn có cung cấp giấy xác nhận của ông Phạm Văn Đ về việc Công đoàn đã từng cho ông Nguyễn Đăng S, ông Nguyễn Xuân T làm nhà ở tạm trên đất và trồng hoa màu gây quỹ cho Công đoàn từ năm 1993 đến năm 2002, từ năm 2002 đến năm 2006 giao đất cho ông Phạm Minh Q để trồng rau màu. Tuy nhiên đây cũng chỉ là lời trình bày, không có chứng cứ gì để chứng minh, vì trên đất hoàn

toàn không có tài sản gì của phía Công đoàn. Hơn nữa ở thời điểm năm 2018, vì Công đoàn không quản lý, sử dụng đất nên ông N mới có thể tiến hành việc san lấp và làm hàng rào kiên cố bao quanh như hiện nay.

[7] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xét thấy trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập đầy đủ chứng cứ và việc chứng minh chưa đầy đủ mà tại phiên tòa phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được. Do đó, cần hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 3 Điều 308; Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự;

1/ Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2024/DS-ST ngày 03 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng về vụ án “Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” giữa nguyên đơn là ông Lê Hoàng N với bị đơn là Công đoàn cơ sở Sở T tỉnh Sóc Trăng.

2/ Chuyển hồ sơ vụ án nêu trên cho Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm đúng quy định của pháp luật.

3/ Về án phí: Căn cứ vào khoản 3 Điều 29 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, lệ phí Tòa án: Công đoàn cơ sở Sở T tỉnh Sóc Trăng không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn lại cho Công đoàn cơ sở Sở T tỉnh Sóc Trăng số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại Biên lai số 0002887 ngày 15/4/2024 của Cục Thi hành án Dân sự tỉnh Sóc Trăng.

Nghĩa vụ chịu án phí của các bên đương sự được xác định lại khi giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

#### **Nơi nhận:**

- Tòa án nhân dân tối cao (1);
- VKSND cấp cao tại TP. Hồ Chí Minh (1);
- Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng (1);
- VKSND tỉnh Sóc Trăng (1);
- Cục THADS tỉnh Sóc Trăng (1);
- Các đương sự;
- Lưu: HS, VP, PMT, 19b.

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

**Dương Anh Văn**

