TÒA PHÚ THẨM **TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO** **TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 60/2025/DS-PT
Ngày 11/8/2025
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 PHÚC THẨM TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Văn Ý

Các Thẩm phán: Ông Võ Văn Khoa

Ông Đỗ Mạnh Cường

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Phương - Thư ký Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Hà Văn Hiến - Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 412/TLPT-DS ngày 20 tháng 3 năm 2025, 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: 190/2024/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 313/2025/QĐPT, ngày 22 tháng 7 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Bà Phạm Thị Túy L, sinh năm 1963, cư trú tại: Số 093 lô A, Chung cư Lạc Long Q, p 5, Q 11, thành phố Hồ Chí Minh (Nay là Số 093 lô A, Chung cư Lạc Long Q, Phường Hoà B, thành phố Hồ Chí Minh); có mặt.

2. Ông Phạm Ngọc D, sinh năm 1970, cư trú tại: số 35, khóm Mỹ L, đường Chu Văn A, ấp T 1, thị trấn Phú M, huyện Phú T, tỉnh An Giang (Nay là số 35, khóm Mỹ L, đường Chu Văn A, ấp T 1, xã Phú T, tỉnh An Giang); có mặt.

Đại diện hợp pháp của đồng nguyên đơn: Bà Trần Ngọc Thanh T, sinh năm 1955, cư trú tại: số 35 đường Chu Văn A, Ấp Mỹ L, thị trấn Phú M, huyện Phú T, tỉnh An Giang (Nay là số 35 đường Chu Văn A, Ấp Mỹ L, Xã Phú T, tỉnh An Giang) là người đại diện theo uỷ quyền; theo giấy ủy quyền ngày 22/02/2020; ông Nguyễn Trung T, sinh năm 1995; cư trú tại: Thôn Tam Đ, xã Sơn H, huyện Tuyên H, tỉnh

Quảng Bình (Nay là thôn Tam Đ, xã Đồng L, tỉnh Quảng Trị) và ông Nguyễn Tiến S, sinh năm 2000; cư trú tại: Ấp 6, xã Tân L, huyện Đồng P, tỉnh Bình Phước (Nay là ấp 6, xã Đồng P, tỉnh Đồng Nai) là người đại diện theo uỷ quyền; theo giấy ủy quyền ngày 27/11/2024; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Thành H là Luật sư Công ty luật TNHH luật sư 11, thuộc đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

- *Bị đơn:*

1. Ông Trần Văn K, sinh năm 1962; có mặt.

2. Bà Nguyễn Thị Kim A, sinh năm 1960; vắng mặt.

Cùng cư trú tại: Số 144, Hương L 2, khóm Long H, phường Long C, thị xã Tân C, tỉnh An Giang (Nay là Số 144, Hương Lộ 2, khóm Long H, Phường Long P, tỉnh An Giang).

Người đại diện hợp pháp của của bị đơn: Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1959; cư trú tại: số 27, Trần P, tổ 02, khóm Long T C, phường Long H, thị xã Tân C, tỉnh An Giang (Nay là số 27, Trần P, tổ 02, khóm Long T C, Phường Long P, tỉnh An Giang); có mặt

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ủy ban nhân dân thị xã Tân C, tỉnh An Giang.

Địa chỉ trụ sở: Đường Trần Hưng Đ, phường Long T, thị xã Tân C, tỉnh An Giang.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Long Phú, tỉnh An Giang; địa chỉ: Đường Trần Hưng Đạo, Phường Long Phú, tỉnh An Giang); vắng mặt.

2. Uỷ ban nhân dân tỉnh An Giang; địa chỉ trụ sở: 16C, đường Tôn Đức T, phường Mỹ B, thành phố Long X, tỉnh An Giang (Nay là số 16C, đường Tôn Đức T, Phường Long X, tỉnh An Giang); vắng mặt.

3. Ông Lê Văn G (chết)

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Văn G:

3.1 Bà Lê Thị Bích Ng, sinh năm 1967; vắng mặt.

3.2 Bà Lê Thị Ngọc N, sinh năm 1969; vắng mặt.

Cùng cư trú tại: Khóm An T A, xã An L, thành phố Hồng N, tỉnh Đồng Tháp (Nay là Khóm An T A, Phường An B, Đồng Tháp).

4. Ông Lâm Văn H, sinh năm 1967; có mặt.

5. Bà Hà Lệ T, sinh năm 1971; vắng mặt.

Cùng cư trú tại: số 144, tổ 21, khóm Long H, phường Long C, thị xã Tân C, tỉnh An Giang (Nay là số 144, tổ 21, khóm Long H, Phường Long P, tỉnh An Giang).

6. Ông Nguyễn Văn D; vắng mặt.

7. Bà Võ Ngọc Ph; vắng mặt.

8. Bà Trần Thị V, sinh năm 1954;

Cùng cư trú tại: 608, tổ 3, khóm Long T 1, phường Long S, thị xã Tân C, tỉnh An Giang (Nay là số 608, tổ 3, khóm Long T 1, Phường Long P, tỉnh An Giang).

Đại diện ủy quyền cho của bà Vui: Ông Huỳnh Bảo Đ, sinh năm 1996; Cùng cư trú: 608, tổ 3, khóm Long T 1, phường Long S, thị xã Tân C, tỉnh An Giang (Nay là số 608, tổ 3, khóm Long T1, Phường Long P, tỉnh An Giang); vắng mặt.

9. Bà Huỳnh Thị Quế A, sinh năm 1979; vắng mặt.

10. Bà Huỳnh Thị Quế M, sinh năm 1977; vắng mặt.

11. Bà Huỳnh Thị Quế T, sinh năm 1982; vắng mặt.

12. Ông Huỳnh Hữu Nh, sinh năm 1984; vắng mặt.

13. Ông Huỳnh Bảo Tr, sinh năm 1985; vắng mặt.

14. Ông Huỳnh Bảo Đ, sinh năm 1996; vắng mặt.

15. Cháu Nguyễn Bảo P, sinh năm 2006; vắng mặt.

Đại diện theo uỷ quyền của Quế A, Quế M, Quế T, Hữu N: Ông Huỳnh Bảo Đ, sinh năm 1996; vắng mặt.

Cùng cư trú tại: 608, tổ 3, khóm Long Th 1, phường Long S, thị xã Tân C, tỉnh An Giang (Nay là số 608, tổ 3, khóm Long T 1, Phường Long P, tỉnh An Giang).

- *Người kháng cáo:* Bà Phạm Thị Túy L, ông Phạm Ngọc D là nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án, bà Trần Ngọc Thanh T đại diện cho nguyên đơn trình bày:

Nguồn gốc diện tích 1.128,5m^2 và một căn nhà phủ thờ là của ông Lý Văn H (ông bà của nguyên đơn) có để lại cho ông Phạm Văn G và bà Trần Thị Ngọc Á (cha mẹ nguyên đơn) để làm nơi thờ cúng ông bà tổ tiên cha mẹ; nguyên đơn có trách nhiệm lo lễ giỗ hàng năm, đất và nhà tọa lạc tại tổ 2, ấp Long T, phường Long S, thị xã Tân C, tỉnh An Giang.

Ông Phạm Văn G (chết 2020) và bà Trần Thị Ngọc Á (chết 1993) là vợ chồng, ông bà có 02 người ruột: bà Phạm Thị Tuý L, ông Phạm Ngọc D. Ông G, bà Á không có con nuôi, không có con riêng.

Khoảng năm 1981, cha mẹ nguyên đơn có xây dựng một Nhà máy xay lúa trên phần đất này. Đến năm 1990, do làm ăn thua lỗ nên cha mẹ nguyên đơn đã đồng ý hóa giá một số tài sản cho ông Lê Văn G với nội dung: "Phần đất có diện tích 1.128,75m^2 và nhà máy để sử dụng đến khi nào nhà máy không hoạt động nữa thì dời đi giao đất lại cho cha mẹ nguyên đơn và cho ở trong vòng 10 năm thì giao đất lại" theo Biên bản V/v đối chiếu công nợ ngày 09/12/1990. Ông Lê Văn G giao nhà máy xay lúa cho ông Trần Văn K trông coi, quản lý dùm nhưng sau một thời gian làm ăn thua lỗ thì ông Lê Văn G giao cho ông Trần Văn K quản lý, sử dụng theo như nội

dung thỏa thuận hóa giá tài sản với cha mẹ nguyên đơn, không biết vì lý do gì mà ông Trần Văn K kê khai đăng ký quyền sử dụng đất của gia đình nguyên đơn và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số giấy 00002/QSDĐ/Fh, diện tích 811,5m^2, thuộc thửa: 5230, tờ bản đồ tờ bản đồ số 02, do UBND tỉnh An Giang cấp ngày 10/06/1998 cho ông Trần Văn K.

Bà Lý Kim D là mẹ ruột bà Trần Thị Ngọc Á. Nguồn gốc đất của ông Lý Văn H (bà Lý Kim D gọi ông Lý Văn H là cha ruột), còn nhà máy xây xát của của bà Trần Thị Ngọc Á. Bà Lý Kim D không liên quan, không có quyền hạn gì đối với đến đất, nhà máy xây xát gắn liền với diện tích đất 1.128,75m^2 lạc tại tổ 2, ấp Long T, phường Long S, thị xã Tân C, tỉnh An Giang.

Nhà máy gắn liền với diện tích đất 811,5m^2 là của bà Trần Thị Ngọc Á, chứng minh là tài sản của bà Ánh thể hiện tại Đơn xin xác nhận ngày 06/10/2008 và ngày 29/9/2008 của tộc họ và thông qua nội dung của Biên bản V/v đối chiếu công nợ đầu tư thanh toán ngày 09/12/1990 để chứng minh đất và nhà máy là của bà Trần Thị Ngọc Á.

Việc mẹ bà Ánh là bà Lý Kim D đứng ra bán cho ông K, bà A là không đúng tư cách.

Việc ông K, bà A được cấp giấy mà không được tứ cận ký tên là chưa đúng quy định.

Năm 2001, bên nguyên đơn có khởi kiện ông K, bà A về việc ông K, bà A được cấp giấy chứng nhận nhưng 03 lần ông K, bà A không tham gia.

Nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc ông Trần Văn K, bà Nguyễn Thị Kim A phải di dời mái che, vật kiến trúc trên đất của Nhà máy xay lúa ra khỏi diện tích đất thể hiện tại các điểm: 41, 33, 67, 78, 109, 117, 11, 7, 116, 106, 107, 110, 105, có diện tích 828,7m^2 tọa lạc tại tổ 2, ấp Long Th, phường Long S, thị xã Tân C, tỉnh An Giang.

- Buộc ông Trần Văn K phải trả lại cho nguyên đơn diện tích đất 828,7m^2 m^2 thể hiện tại các điểm: 41, 33, 67, 78, 109, 117, 11, 7, 116, 106, 107, 110, 105, tọa lạc tại tổ 2, ấp Long T, phường Long S, thị xã Tân C, tỉnh An Giang.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00002/QSDĐ/Fh, thuộc thửa: 5230, tờ bản đồ số: 2, diện tích: 811.5m^2 do UBND tỉnh An Giang cấp ngày 10/6/1998 cho ông Trần Văn K, đất tọa lạc tại tổ 2, ấp Long T phường Long S, thị xã Tân C, tỉnh An Giang.

- Được quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất là 828,7m^2 thể hiện tại các điểm: 41, 33, 67, 78, 109, 117, 11, 7, 116, 106, 107, 110, 105, tọa lạc tại tổ 2, ấp Long T, phường Long S, thị xã Tân C, tỉnh An Giang.

Đại diện nguyên đơn thống nhất với Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 05/2/2024 và Văn bản số: 72/2024/CV ngày 27/8/2024 về xác định diện tích của Công ty Hưng P.

Các thửa đất xung quanh đều đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên chúng tôi thống nhất đất đo theo thực tế.

Chúng tôi không yêu cầu Toà án giải quyết đối với diện tích đất thể hiện tại các

điểm: 33, 36, 109, 78, 67 là đất có nhà phủ thờ nằm ngoài diện tích đất của ông Kết, bà An.

Chúng tôi không yêu cầu Toà án giải quyết đối với diện tích đất thể hiện tại các điểm: A, 116, 7, 11, 117, 9, 8 là đất có mồ mã ông bà của bên nguyên đơn có diện tích: 126,1m^2 nằm ngoài diện tích đất đã cấp giấy cho ông K, bà A.

Như vậy, chúng tôi chỉ tranh chấp diện tích đo thực tế là: 828,7m^2 thể hiện tại các điểm: 41, 33, 67, 78, 109, 117, 11, 7, 116, 106, 107, 110, 105, tọa lạc tại tổ 2, ấp Long T, phường Long S, thị xã Tân C, tỉnh An Giang, chúng tôi không yêu cầu Toà án phải làm rõ diện tích đất trên, vì thủ tục đo đạc, cấp giấy cũng không chính xác.

Bên nguyên đơn không đồng ý bên ông K, bà A yêu cầu ông H, bà Th trả đất, vì đất này là đất của nguyên đơn.

Hiện trên đất có nhà của ông Lâm Văn H, bà Hà Lệ Th diện tích đất 39,1m^2 thể hiện tại các điểm: 53, 66, 40, 64 theo Bản trích đo hiện trạng ngày 05/2/2024. Ông H, bà Th làm nhà vào năm 2018, lúc làm nhà, bên nguyên đơn không ngăn cản, nhưng bên ông H, bà Th không hỏi xin ai. Trường hợp, Toà án chấp nhận yêu cầu khởi kiện xác định diện tích đất trên thuộc về nguyên đơn thì bên nguyên đơn với ông H, bà T tự thương lượng, giải quyết. Không yêu cầu Toà án giải quyết trong vụ kiện này.

Đại diện của bị đơn, ông Nguyễn Văn M trình bày: Về nguồn gốc đất và nhà máy xây xát gắn với diện tích đất diện tích 811.5m^2 đất tọa lạc tại tổ 2, ấp Long T, phường Long S, thị xã Tân C, tỉnh An Giang là của bà Lý Kim D, bà Trần Thị Ngọc Á và ông Phạm Văn G, do bà Lý Kim D nợ Ngân hàng Nông nghiệp huyện Phú T, nên giữa bà D với ông K thỏa thuận, theo đó ông K trả nợ Ngân hàng 37.300.000đ để mua lại đất và nhà máy xây xát. Sau khi trả nợ xong, ông K với bà D, bà Á, ông G mới lập thủ tục mua bán được địa phương xác nhận. Từ các thủ tục mua bán nhà máy xây xát và đất nên ông Trần Văn K kê khai và được UBND tỉnh An Giang cấp giấy chứng nhận QSDĐ số vào sổ số 00002/QSDĐ/Fh, thửa số 5230, tờ bản đồ số 02 ngày 10/06/1998 cho ông Trần văn K, địa chỉ thửa đất: xã Long S, huyện Phú T, An Giang (nay là phường Long S, thị xã Tân C, An Giang). Từ khi nhận chuyển nhượng và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông K tiếp tục hoạt động nhà máy xây xát khoảng 10 năm do không hiệu quả, nhưng có cho người trông coi nhà máy. Hiện, máy móc xay xát không còn, chỉ còn lại khung máy che, tường rào. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông K có xây, sửa chữa xây tường rào thêm.

Ông K không biết về việc bán hóa giá nhà máy, đất giữa bà Á với ông G năm 1990.

Trên diện tích 811,5m^2 có nhà máy xay lúa và lối đi ra đường phía bên tay trái có một cái kho để chứa cám to. Năm 2015, ông Lâm Văn H bà Hà Lệ Th đến bao chiếm và tu bổ một phần nền nhà để ở có diện tích 39.1m^2, ông bà có ngăn cản nhưng ông H, bà Th cho rằng trước đây là chuồng chăn nuôi heo của cha ông để lại. Năm 2018, ông bà trực tiếp thông báo cho ông H biết để sắp xếp kiếm nơi ở khác mà trả lại diện tích đất nhưng ông H, bà Th không trả.

Theo bản trích đo hiện trạng khu đất thì diện tích thực tế có tăng từ 811,5m^2 thành 828,7m^2 thì chúng tôi cũng thống nhất như bên nguyên đơn, vì ngày trước đo đạc không chính xác, đất tứ cận của thửa đất này đều đã được cấp giấy nên chúng tôi

thống nhất không yêu cầu, không khiếu nại về diện tích đất tăng hoặc giảm vì diện tích thực tế là vậy.

Nay, ông K, bà A bổ sung yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Lâm Văn H, bà Hà Lệ T có trách nhiệm tháo dỡ, di dời nhà để trả lại diện tích 39,1m^2 thể hiện tại các điểm: 53, 66, 40, 64 theo Bản trích đo hiện trạng ngày 05/2/2024.

Rút lại yêu cầu buộc bà Trần Thị V và các thành viên trong hộ trả lại diện tích đất 6,4m^2 thể hiện tại các điểm: 42, 41, 105, 108 theo Bản trích đo hiện trạng khu đất lập ngày 5/02/2024.

Ông H trình bày: nguồn gốc của ông bà để lại, nên tôi không đồng ý di dời nhà trả lại diện tích đất 39,1m^2 thể hiện tại các điểm: 53, 66, 40, 64 theo Bản trích đo hiện trạng ngày 05/02/2024. Hiện trong nhà chỉ có 02 người tôi là Lâm Văn H và bà Hà Lệ Th, tôi làm nhà vào năm 2018, lúc làm nhà nhưng ông K, bà A không tranh chấp, chứng tỏ đất này là của ông bà của ông, đất này của ông Lý Văn H, lúc làm nhà, tôi không hỏi xin ai.

Tại Bản án dân sự số 190/2024/DS-ST ngày 30/9/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang quyết định:

Áp dụng khoản 9 Điều 26, điều 34, điểm d khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 273, Điều 278 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 690 Bộ luật dân sự 1995.

Áp dụng các điều 1, 5, 9,19 Luật đất đai 1987; các Điều 13, 23, 24, 25, 36 Luật đất đai 1993, Điều 12, khoản 5, 7 điều 166, Điều 203 Luật đất đai 2013.

Nghị quyết số: 326/2016/ UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Tuý L, ông Phạm Ngọc D đối với ông Trần Văn K, bà Nguyễn Thị Kim A về buộc ông K, bà A phải di dời trả nhà, vật kiến trúc…gắn liền với diện tích đất 828,7m^2 thể hiện tại các điểm: 41, 33, 67, 78, 109, 117, 11, 7, 116, 106, 107, 110, 105 của Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 09/11/2022 và ngày 05/02/2024 và Văn bản số: 72/2024/CV ngày 27/8/2024 của Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng P theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ số 00002/QSDĐ/Fh, thửa số 5230, tờ bản đồ số 02 ngày 10/06/1998 cho ông Trần Văn K, địa chỉ thửa đất: xã Long S, huyện Phú T, An Giang (Nay là phường Long S, thị xã Tân C, An Giang).

2. Không chấp nhận yêu cầu của bà Phạm Thị Tuý L, ông Phạm Ngọc D có quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 828,7m^2 thể hiện tại các điểm: 41, 33, 67, 78, 109, 117, 11, 7, 116, 106, 107, 110, 105 Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 09/11/2022 và ngày 05/02/2024 và Văn bản số: 72/2024/CV ngày 27/8/2024 của Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng P;

3. Không chấp nhận yêu cầu huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ số 00002/QSDĐ/Fh, thửa số 5230, tờ bản đồ số 02 ngày 10/06/1998 cho ông Trần Văn K.

4. Đình chỉ yêu cầu của ông Trần Văn K, bà Nguyễn Thị Kim A đối với bà Trần Thị V và các thành viên: chịc Huỳnh Thị Quế A, chị Huỳnh Thị Quế M, chị Huỳnh Thị Quế Th, anh Huỳnh Hữu Nh, anh Huỳnh Bảo Trư, anh Huỳnh Bảo Đ, và cháu Nguyễn Bảo Ph về yêu cầu tháo dỡ, di dời nhà, vật kiến trúc có diện tích: 6,4m^2 thể hiện tại các điểm: 42, 41, 105, 108 Bản trích đo hiện trạng khu đất lập ngày 5/2/2024

5. Chấp nhận yêu cầu của ông Trần Văn K, bà Nguyễn Thị Kim A với ông Lâm Văn H, bà Hà Lệ Th. Buộc ông H, bà Th phải di dời nhà, vật kiến trúc trả lại diện tích đất 39,1m^2 thể hiện tại các điểm: 53, 66, 40, 64 theo Bản trích đo hiện trạng ngày 05/2/2024.

Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 09/11/2022 và ngày 05/02/2024 và Văn bản số: 72/2024/CV ngày 27/8/2024 của Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng P là một phần của bản án.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 09/10/2024, bà Phạm Thị Túy L, ông Phạm Ngọc D kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, buộc ông K và bà A tháo dỡ mái che, công trình trên đất để giao trả lại 811,5m^2 đất tại tổ 2, ấp Long T, phường Long S, thị xã Tân C, tỉnh An Giang cho bà L, ông D sử dụng; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND tỉnh An Giang cấp cho ông K, bà A; công nhận diện tích 811,5m^2 thuộc quyền sử dụng của bà L, ông D và yêu cầu giám định chữ ký của bà Lý Kim D.

Tại phiên tòa bà L, ông D giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo; hai bên đương sự không thỏa thuận được việc giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà L, ông D trình bày: Bản án sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, vì ông K và ông Lâm Văn T là chủ nhà máy xay lúa, được thể hiện tại Quyết định số 30/CV-UB ngày 08/10/1992 của Chủ tịch UBND huyện Phú T nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa ông T tham gia tố tụng là vi phạm.

Nguồn gốc đất là của ông Lý Văn H, năm 1982 bà D đã giao nhà máy xay lúa cho bà Á; do bà Á nợ tiền của ông G 88.200.000 đồng nên bà Á hóa giá nhà máy xay lúa bán cho ông G, theo Văn bản hóa giá ngày 09/12/1990, đến năm 1992 ông G chuyển nhượng toàn bộ nhà máy xay lúa cho ông K. Do ông G chưa đứng tên nhà máy xay xát nên các bên thống nhất bà Á sang nhượng nhà máy xay lúa cho ông K. UBND tỉnh An Giang cấp Giấy CNQSDĐ cho ông K năm 1995 nhưng đất vẫn do bà L, ông D sử dụng đến nay, trong đó có nhà tổ. Hợp đồng sang nhượng nhà máy xay lúa không đồng nghĩa với việc sang nhượng đất; khi chuyển nhượng nhà máy xay lúa bà D, L và ông G cũng không nói gì về chuyển nhượng đất; hiện nay, diện tích trong khuôn viên nhà máy 811,5m^2, ông G vẫn còn về quyền sử dụng đất. Bản đối chiếu công nợ không phù hợp và theo Điều 5 của Luật đất đai năm 1987 nghiêm cấm việc mua bán chuyển nhượng đất, nên phía nguyên đơn chưa chuyển nhượng đất cho ông K là phù hợp. Thông qua thủ tục hành chính, ông K đóng tiền sử dụng đất, UBND tỉnh An Giang cấp Giấy CNQSDĐ cho ông K là không đúng pháp luật.

Yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, theo hướng chấp nhận bốn yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

Ông K và người đại diện theo ủy quyền của ông K, bà A trình bày: Yêu cầu của nguyên đơn là không có căn cứ, vì đất gắn liền với nhà máy xay lúa diện tích 811,5m^2, Nhà nước chưa công nhận cho gia đình của nguyên đơn. Hiện nay Nhà nước cấp Giấy CNQSDĐ cho ông K có thu tiền sử dụng đất, UBND tỉnh An Giang cũng trả lời cho Tòa án là cấp giấy cho ông K đúng quy định. Ông Tỷ lúc đầu có quan hệ làm ăn với ông K nhưng sau đó hai bên đã chấm dứt không còn liên quan đến tài sản; hiện nay ông T ở đâu cũng không biết; tại thời điểm mua bán nhà máy xay lúa Nhà nước không cho mua bán đất nên chỉ làm hợp đồng bán nhà máy xay lúa; sau đó có Đơn xin sử dụng đất và đóng tiền sử dụng đất cho Nhà nước nên UBND tỉnh An Giang cấp Giấy CNQSDĐ cho ông Kết, nên bốn yêu cầu nguyên đơn đưa ra là không có cơ sở; đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Quan điểm của đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh: Về thủ tục tố tụng những người tiến hành tố tụng, các đương sự tuân thủ đúng theo quy định. Về nội dung kháng cáo của nguyên đơn: Nguồn gốc đất tranh chấp trên đó có nhà máy xay lúa là của bà D; đến năm 1990 bà D Á, G bán nhà máy xay lúa cho ông K, tại thời điểm này bà D, bà Á, ông G chưa được Nhà nước cấp Giấy CNQSDĐ cho gia đình nguyên đơn. Nay nguyên đơn cho rằng chỉ bán nhà máy xay lúa, chứ không chuyển nhượng quyền sử dụng đất là phù hợp với luật đất đai năm 1987, 1993 là nghiêm cấm chuyển nhượng đất. UBND tỉnh An Giang trả lời giao đất cho ông K là đúng theo luật đất đai năm 1993. Tòa án cấp sơ thẩm xét xử là có căn cứ nên kháng cáo của bà L, ông D là không có cơ sở và đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

- Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà, Tòa án nhận định:

[1]. Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Phạm Thị Túy L, ông Phạm Ngọc D đúng theo quy định của pháp luật, hợp lệ nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Tòa án đã triệu tập nhiều lần nhưng người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, tiến hành xét xử vụ án.

[3]. Tại phiên tòa phúc thẩm người bảo vệ quyền lợi cho nguyên đơn cho rằng Quyết định số 30/CV-UB ngày 08/10/1992 của Chủ tịch UBND huyện Phú T, tỉnh An Giang xác định nhà máy xay lúa tại tổ 7, xã Long S, huyện Phú T, tỉnh An Giang là tài sản thuộc sở hữu của ông Trần Văn K và ông Lâm Văn T nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa ông T tham gia tố tụng là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Tuy nhiên, đến ngày 22/12/2000 UBND huyện Phú T, tỉnh An Giang cấp Giấy CNQSH nhà máy xay lúa trên cho ông K, bà A. Nếu ông T có tranh chấp về tài sản với ông K sẽ được giải quyết bằng một vụ án khác theo quy định của pháp luật, nên không cần thiết phải đưa ông T vào tham gia tố tụng trong vụ án.

[4]. Xét kháng cáo của nguyên đơn bà Phạm Thị Túy L, ông Phạm Ngọc D thì

thấy:

[4.1]. Theo tài liệu Đơn xin sang tên nhà máy xay lúa ngày 02/8/1982, giữa bà Lý Thị H với bà Lý Kim D đã thoả thuận: Bà H rút toàn bộ phần vốn và " xin Uỷ ban cứu xét và xác nhận đặng cho chị của tôi (bà D) cải bộ sang tên làm chủ" đã được Chủ tịch UBND xã Long S chứng thực ngày 02/8/1982 (BL: 222). Nên có căn cứ nhà máy xay lúa tại xã Long S, huyện Phú T, tỉnh An Giang là tài sản thuộc quyền sở hữu của bà Lý Kim D.

[4.2]. Tại Hợp đồng mua bán ngày 29/09/1992 được UBND xã Long S chứng thực đã thể hiện bà Lý Kim D, bà Trần Thị Ngọc Á, ông Phạm Văn G chuyển nhượng nhà máy xay lúa cho ông Trần Văn K; hai bên thoả thuận trong vòng 7 ngày phải hoàn tất hồ sơ và không viện lý do gì để trì hoãn việc giao nhà máy, hồ sơ nhà đất cho người mua nhà máy. Ông Trần Văn K đã nộp lệ phí trước bạ nhà máy ngày 07/10/1992; đến ngày 22/12/2000 UBND huyện Phú T, tỉnh An Giang cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà chuyên dùng tại nông thôn cho ông Trần Văn K và bà Nguyễn Thị Kim A (BL: 209, 221, 229) nên có cơ sở bà D, bà Á và ông G đã bán tài sản là nhà máy xay lúa cho ông Trần Văn K.

[4.3]. Ngày 05/01/1998 ông Trần Văn K có Đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ngày 25/5/1998 ông K đã nộp tiền sử dụng 811,5m^2 đất và ngày 10/6/1998 UBND tỉnh An Giang ban hành Quyết định số 1056/QĐ.UB, giao diện tích 811,5m^2, thửa 5280, tờ bản đồ số 02, đất chuyên dùng cho Doanh nghiệp tư nhân Tân Th do chủ doanh nghiệp ông Trần Văn K để sử dụng vào mục đích xây dựng kho và nhà máy xay lúa... Ngày 10/6/1998 UBND tỉnh An Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Văn K diện tích 811,5m^2, thửa 5280, tờ bản đồ số 02, đất chuyên dùng, nay là ấp Long H, thị trấn Tân C, huyện Tân C, tỉnh An Giang (BL: 195, 199, 207).

[4.4]. Như vậy, trường hợp của ông K là do Nhà nước giao đất cho doanh nghiệp và có thu tiền sử dụng đất; tại thời điểm Nhà nước giao quyền sử dụng đất cho doanh nghiệp do ông K là chủ doanh nghiệp để sử dụng làm nhà kho và nhà máy xay lúa; khi gia đình của nguyên đơn bà L, ông D đã bán nhà máy xay lúa trên đất cho ông K và đã bàn giao nhà máy xay lúa gắn liền trên diện tích đất 811,5m^2 cho ông K quản lý, sử dụng; hơn nữa bà L, ông D cũng không xuất trình được tài liệu, chứng cứ để chứng minh quyền sử dụng đất của gia tộc và bà L, ông D cũng chưa được Nhà nước giao đất hay công nhận là người sử dụng đất. Do đó, Quyết định số 1056/QĐ.UB ngày 10/6/1998 của UBND tỉnh An Giang là đúng thẩm quyền, đúng pháp luật được quy định tại khoản 2 Điều 31 và khoản 1 Điều 37 Luật đất đai 1993.

[4.5]. Tại cấp sơ thẩm nguyên đơn bà L, ông D cung cấp Biên bản thoả thuận ngày 09/12/1990, giữa bà Á với Xí nghiệp tư doanh chế biến thổ sản Việt Th (sau viết tắt Xí nghiệp Việt Th) do ông Lê Văn G là đại diện, có nội dung "Do bà Á nợ số tiền 86.700.000đ nên bà Ánh hoá giá: 1. Đất sử dụng cho nhà máy, nhà ở 1.128,75m^2; 2. Một nhà máy còn đang hoạt động...3. nhà ở nằm trong khu đất. Với điều kiện: Bà Trần Thị Ngọc Á giao: Diện tích đất 1.128,7m^2 để nhà máy sử dụng đến khi nào nhà máy không hoạt động nữa dời đi thì số đất 1.128,75m^2 giao lại cho bà Á. Nhà ở của bà Á giao cho ở 10 năm, gia đình bà Á được tới lui thờ phụng ông bà hàng năm" để cho rằng 811,5m^2 (đo thực tế 828,7m^2), thửa số 5230, tờ bản đồ số 02, thuộc quyền

sử dụng của bà Á, yêu cầu ông K giao trả cho nguyên đơn bà L, ông D sử dụng là không có cơ sở. Vì thỏa thuận trên không liên quan đến doanh nghiệp do ông K làm chủ, diện tích đất trên Nhà nước chưa công nhận cho bà Á và tài sản công trình trên đất bà D, bà Á và ông G đã bán hợp pháp cho ông Trần Văn K.

[4.6]. Tại cấp sơ thẩm nguyên đơn bà L, ông D cho rằng chữ ký của bà Lý Kim D trong Hợp đồng mua bán nhà máy xay lúa ngày 29/09/1992 được UBND xã Long S chứng thực là chữ ký giả, không đúng của bà D, Toà án cấp sơ thẩm đã giải thích và yêu cầu nguyên đơn cung cấp chữ viết và chữ ký của bà D để giám định nhưng nguyên đơn không thực hiện; nay nguyên đơn lại tiếp tục kháng cáo và đưa ra yêu cầu này nhưng không cung cấp được tài liệu để giám định nên không được chấp nhận.

[5]. Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy lời trình bày của người đại diện cho người kháng cáo không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không chấp nhận; quan điểm của đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận. Người kháng cáo không cung cấp tài liệu, chứng cứ mới để chứng minh cho nội dung kháng cáo nên bác đơn kháng cáo của bà L, ông D; giữ nguyên bản án sơ thẩm. Do bà L, ông D không được chấp nhận kháng cáo nên phải chịu án phí phúc thẩm.

[6]. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

I. Không chấp nhận đơn kháng cáo của bà Phạm Thị Tuý L, ông Phạm Ngọc D; giữ nguyên Bản án dân sự số 190/2024/DS-ST ngày 30/9/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang như sau:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, khoản 4 Điều 34, điểm d khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 273, Điều 278, khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 690 Bộ luật dân sự năm 1995. Căn cứ khoản 2 Điều 31, khoản 1 Điều 37 Luật đất đai năm 1993; khoản 5 và khoản 7 Điều 166, Điều 203 Luật đất đai năm 2013.

Căn cứ khoản 1 Điều 26, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/ UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Tuý L, ông Phạm Ngọc D đối với ông Trần Văn K, bà Nguyễn Thị Kim A về buộc ông K, bà A phải di dời trả nhà, vật kiến trúc…gắn liền với diện tích đất 828,7m^2 thể hiện tại các điểm: 41, 33, 67, 78, 109, 117, 11, 7, 116, 106, 107, 110, 105 của Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 09/11/2022 và ngày 05/02/2024 và Văn bản số: 72/2024/CV ngày 27/8/2024 của Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng P theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ số 00002/QSDĐ/Fh, thửa số 5230, tờ bản đồ số 02 ngày 10/06/1998 cho ông Trần Văn K, địa chỉ thửa đất: xã Long S, huyện Phú T, An Giang

(Nay là phường Long S, thị xã Tân C, An Giang).

2. Không chấp nhận yêu cầu của bà Phạm Thị Tuý L, ông Phạm Ngọc D có quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 828,7m^2 thể hiện tại các điểm: 41, 33, 67, 78, 109, 117, 11, 7, 116, 106, 107, 110, 105 Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 09/11/2022 và ngày 05/02/2024 và Văn bản số: 72/2024/CV ngày 27/8/2024 của Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng P.

3. Không chấp nhận yêu cầu huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ số 00002/QSDĐ/Fh, thửa số 5230, tờ bản đồ số 02 ngày 10/06/1998 cho ông Trần Văn K.

4. Đình chỉ yêu cầu của ông Trần Văn K, bà Nguyễn Thị Kim A đối với bà Trần Thị V và các thành viên: chị Huỳnh Thị Quế A, chị Huỳnh Thị Quế M, chị Huỳnh Thị Quế Th, anh Huỳnh Hữu Nh, anh Huỳnh Bảo Tr, anh Huỳnh Bảo Đ và cháu Nguyễn Bảo P về yêu cầu tháo dỡ, di dời nhà, vật kiến trúc có diện tích: 6,4m^2 thể hiện tại các điểm: 42, 41, 105, 108 Bản trích đo hiện trạng khu đất lập ngày 5/2/2024.

5. Chấp nhận yêu cầu của ông Trần Văn K, bà Nguyễn Thị Kim A với ông Lâm Văn H, bà Hà Lệ Th. Buộc ông H, bà Th phải di dời nhà, vật kiến trúc trả lại diện tích đất 39,1m^2 thể hiện tại các điểm: 53, 66, 40, 64 theo Bản trích đo hiện trạng ngày 05/2/2024.

Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 09/11/2022 và ngày 05/02/2024 và Văn bản số: 72/2024/CV ngày 27/8/2024 của Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú là một phần của bản án.

6. Chi phí tố tụng: xem xét thẩm định tại chỗ (4.000.000đ), chi phí đo đạc (6.900.000đ), định giá: 8.500.000đ bên nguyên đơn Phạm Thị Tuý L, ông Phạm Ngọc D chịu đã thực hiện xong.

7. Án phí dân sự sơ thẩm:

7.1 Bà Phạm Thị Tuý L, ông Phạm Ngọc D yêu cầu ông K, bà A di dời vật kiến trúc không được chấp nhận nên mỗi người phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm; do ông D, bà L yêu cầu có quyền sử dụng đất không được chấp nhận nên mỗi người phải chịu 300.000đ, án phí dân sự sơ thẩm mỗi người phải chịu 600.000đ, tổng 1.200.000đ trừ vào số tiền tạm ứng số tiền: 25.159.000đ; hoàn trả cho bà Phạm Thị Tuý L, ông Phạm Ngọc D 23.959.000 theo Biên lai thu số: 0006417 ngày 02/11/2020 Chi cục thi hành án dân sự thị xã Tân C.

7.2 Ông Trần văn K, bà Nguyễn Thị Kim A không phải chịu án phí, hoàn trả 900.000đ theo các Biên lai thu số: 0000229 ngày 01/4/2024; Biên lai số: 0000330 ngày 26/6/2023 và Biên lai số: 0000038 ngày 20/12/2023 của Cục thi hành án dân sự tỉnh An Giang.

7.3 Ông Lâm Văn H, bà Hà Thị Th mỗi người phải chịu án phí 300.000đ nộp tại Cục thi hành án dân sự tỉnh An Giang.

II. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Phạm Thị Tuý L, ông Phạm Ngọc D mỗi người phải chịu 300.000 đồng, nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí mỗi người đã nộp là 300.000 đồng theo các Biên lai thu ngày 23/10/2024 của Cục Thi hành án Dân sự tỉnh An Giang.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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, 7a, 7b 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.

III. Bản án có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:
- TANDTC;
- Viện công tố và xét xử phúc thẩm tại TP.HCM;
- TAND tỉnh An Giang;
- VKSND tỉnh An Giang;
- THADS tỉnh An Giang;
- Đương sự;
- Lưu VP, HS, NTTP.

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

Đặng Văn Ý