

Bản án số: 406/2025/DS-PT

Ngày 29-4-2025

V/v: “Tranh chấp về 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 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 Nguyễn Hồ Tâm Tú

Các Thẩm phán:

Ông Trần Văn Mười

Ông Trần Ngọc Tuấn

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Khánh, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Phụng – Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 4 năm 2025, 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 1033/2024/TLPT-DS ngày 16 tháng 12 năm 2024 về “Tranh chấp về quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 102/2024/DS-ST ngày 25/9/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 922/2024/QĐ-PT ngày 01 tháng 4 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Bà Đặng Thị Kim T, sinh năm 1957.

Địa chỉ: ấp T, thị trấn C, huyện C, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt).

1.2. Ông Kim H, sinh năm 1954.

Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Huỳnh Bích T1, sinh năm 1978. Địa chỉ: ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Sóc Trăng. Là người đại diện theo ủy quyền (được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 11 tháng 9 năm 2023 và ngày 02/02/2024). Vắng mặt.

2. *Bị đơn*: Bà Trần Thiên K (Trần Kim K1), sinh năm 1960.

Địa chỉ: Số B, đường L, Phường A, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Huỳnh Tấn Đ, sinh năm 1999. Địa chỉ liên hệ: Số A, đường Đ, phường Đ, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. Là người đại diện theo ủy quyền (được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 24/11/2023). Có mặt.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn bà Trần Thiên K (Trần Kim K1): Ông Nguyễn Thành H1, sinh năm 1986. Địa chỉ: Số A, đường Đ, phường Đ, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. Vắng mặt.

3. *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan*:

3.1. Bà Huỳnh Thị T2, sinh năm 1981. Địa chỉ: số B, đường L, Phường A, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt).

3.2. Bà Huỳnh Thị D, sinh năm 1990. Địa chỉ: số B, đường L, Phường A, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của bà T2, bà D: Ông Huỳnh Tấn Đ, sinh năm 1999. Địa chỉ liên hệ: Số A, đường Đ, phường Đ, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. Là người đại diện theo ủy quyền (được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 24/11/2023). Có mặt.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bà Huỳnh Thị D: Ông Nguyễn Thành H1, sinh năm 1986. Địa chỉ: số A, đường Đ, phường Đ, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. Vắng mặt.

3.3. Ông Huỳnh Tấn Đ1, sinh năm 1984. Địa chỉ: số B, đường L, Phường A, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt).

3.4. Bà Huỳnh Thị Thùy D1, sinh năm 1987. Địa chỉ: số B, đường L, Phường A, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt).

3.5. Bà Huỳnh Thị Thúy N, sinh năm 1995. Địa chỉ: số B, đường L, Phường A, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt).

3.6. Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

Địa chỉ trụ sở: đường T, ấp C, thị trấn H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân huyện M: Ông Thái Hồng H2, chức vụ: Trưởng phòng, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện M, tỉnh Sóc Trăng. Là người đại diện theo ủy quyền (được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 9/8/2024). (có đơn xin xét xử vắng mặt).

3.7. Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

Địa chỉ trụ sở: ấp X, thị trấn C, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân huyện C: Ông Lý Ngọc T3, chức vụ: Trưởng phòng, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện C, tỉnh Sóc Trăng. Là người đại diện theo ủy quyền (được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 12/8/2024). (có đơn xin xét xử vắng mặt).

4. *Người kháng cáo:* Bà Trần Thiên K là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong Đơn khởi kiện ngày 11/9/2023 và theo Bản án sơ thẩm, bà Huỳnh Bích T1 là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Đặng Thị Kim T và ông Kim H trình bày:

Nguồn gốc phần đất có 1.870 m² (theo đo đạc thực tế thì diện tích là 1.562,9 m²) tại thửa đất số 713, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp T, thị trấn C, huyện C, tỉnh Sóc Trăng do Ủy ban nhân dân H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Huỳnh Văn D2 là chồng bà K ngày 7/12/1992 là của điền chủ cho lại ông Lý U, đến năm 1975 thì ông U cho lại ông Kim H sử dụng đến năm 1979 thì ông H cho lại ông Lý T4 (chồng bà T) sử dụng đến khi chết ngày 01/3/2008 thì bà Đặng Thị Kim T và con là bà T1 sử dụng đến nay. Lúc đầu cất nhà trên đất, đến năm 2010 thì gia đình bà T di dời nhà về phía bên sông cũng ngang đất bà T ở, nhưng gia đình bà T cũng sử dụng từ trước đến nay.

Hiện trạng đất trước đây làm ruộng, đến năm 1981 thì lên líp để cất nhà ở và hiện nay phần này đã lên líp xung quanh để trồng dừa, trồng tre, bạch đàn, trồng cỏ cho bò ăn và hiện nay trên đất có 6 cái mã (01 cái mã chôn năm 2005, 01 cái chôn năm 2007, 04 cái mã còn lại cho cách nay khoảng 3 năm). Trong quá trình sử dụng đất thì phía gia đình bà K không có ngăn cản.

Việc gia đình bà T sử dụng đất từ năm 1979 đến nay thì có ông Trần S, bà Trần Thị K2, ông Mai S1, ông Thạch N1 và ông Sơn S2 cùng ấp với bà T biết rõ. Gia đình bà T được ông H cho đất mà không đi làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do gia đình bà T tưởng rằng ông đã đi làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất rồi, nên gia đình bà T không đi làm giấy và sau khi đi làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì mới biết phần đất này đã cấp cho ông Huỳnh Văn D2, nên gia đình có bàn bạc với bên gia đình ông D2 thì bà K yêu cầu cho bà chia ½ thì bà mới cất giấy cho gia đình bà T, từ đó mới phát sinh tranh chấp.

Nay bà Đặng Thị Kim T và ông Kim H yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Yêu cầu công nhận cho bà Đặng Thị Kim T phần đất có diện tích 1.562,9m², tại thửa 713, tờ bản đồ số 02, tọa lạc ấp Trà Quýt A, thị trấn C, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

- Hủy toàn bộ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B227688 ngày 07/12/1992 có diện tích 1.870m², tại thửa 713, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp T, thị trấn C, huyện C, tỉnh Sóc Trăng do Ủy ban nhân dân huyện M (nay là huyện C), tỉnh Sóc Trăng cấp cho ông Huỳnh Văn D2.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà T1 là người đại diện theo ủy quyền cho nguyên đơn là bà Đặng Thị Kim T và ông Kim H khởi kiện chỉ yêu cầu Tòa án buộc bị đơn Trần Thiên K3 (Trần Kim K1) trả lại phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 1.562,9m² và hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 227688 (vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0070/B.233195) ngày 24/9/1992 do Ủy ban nhân dân huyện M (nay huyện C) cấp cho ông Huỳnh Văn D2 đối với phần đất diện tích 1.870m², thuộc thửa 713, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp T (nay xã T), xã T (nay thị trấn C), huyện M (nay huyện C), tỉnh Sóc Trăng.

** Tại bản trình bày ý kiến ngày 03/4/2024 của bà Trần Kim K1 và bản tự khai ngày 19 tháng 01 năm 2024 của người đại diện ủy quyền của bị đơn bà Trần Thiên K (Trần Kim K1) là ông Huỳnh Tấn Đ trình bày:*

Gia đình bà Trần Thiên K sau quá trình khai hoang, sử dụng đất ổn định mà không có tranh chấp thì có làm thủ tục đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhiều thửa đất của mình; bao gồm: thửa 1170, thửa 711, thửa 712, thửa 713 cùng tờ bản đồ số 2 tại ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. Đến tháng 12 năm 1992 thì gia đình bà K được Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B227688 cho các thửa đất nêu trên.

Sau đó, gia đình bà K có chuyển nhượng một phần đất trong số các thửa đất được công nhận trong Giấy chứng nhận số B227688 nêu trên cho ông Huỳnh Văn H3 (cập nhật trang 4 Giấy chứng nhận). Từ đó đến nay gia đình bà K vẫn luôn quản lý, sử dụng thửa đất còn lại của mình một cách ổn định mà không có tranh chấp.

Đến nay, bà K không biết vì lý do gì mà bà Đặng Thị Kim T và ông Kim H khởi kiện bà K để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng hủy Giấy chứng nhận B227688 nêu trên và yêu cầu công nhận thửa đất của gia đình bà K cho bà T. Trong khi đó, gia đình bà đã sử dụng quản lý, kê khai đăng ký, được cơ quan Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất một cách công khai và hợp pháp trong thời gian dài. Nên bà K không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn. Đề nghị Tòa án không chấp nhận và bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đặng Thị Kim T và ông Kim H.

Tại bản trình bày ý kiến ngày 03/4/2024, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị D trình bày:

Gia đình bà sau quá trình khai hoang, sử dụng đất ổn định mà không có tranh chấp thì có làm thủ tục đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho thửa đất của mình; bao gồm: thửa 1170, thửa 711, thửa 712, thửa 713 cùng tờ bản đồ số 2 tại ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. Đến tháng 12 năm 1992 thì gia đình bà được Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B227688 cho các thửa đất nêu trên.

Sau đó, gia đình bà có chuyển nhượng một phần đất trong số các thửa đất được công nhận trong Giấy chứng nhận số B227688 nêu trên cho ông Huỳnh Văn H3 (cập nhật trang 4 Giấy chứng nhận). Từ đó đến nay gia đình vẫn luôn quản lý, sử dụng thửa đất còn lại của mình một cách ổn định mà không có tranh chấp.

Đến nay, bà không biết vì lý do gì mà bà Đặng Thị Kim T và ông Kim H khởi kiện bà Trần Thiên K (Trần Kim K1) để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng hủy Giấy chứng nhận B227688 nêu trên và yêu cầu công nhận thửa đất của gia đình bà cho bà T. Trong khi đó, gia đình bà đã sử dụng quản lý, kê khai đăng ký, được cơ quan Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất một cách công khai và hợp pháp trong thời gian dài. Nên bà không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn (bà Đặng Thị Kim T và ông Kim H).

Tại biên bản lấy khai ngày 23/5/2024, bà Lý Thị Y trình bày:

Bà là dân tộc Khmer nói và nghe tiếng Việt được, không yêu cầu phiên dịch. Nguồn gốc phần đất có 1.870 m² (theo đo đạc thực tế thì diện tích là 1.562,9 m²) tại thửa đất số 713, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp T, thị trấn C, huyện C, tỉnh Sóc Trăng do Ủy ban nhân dân H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Huỳnh Văn D2 là chồng bà K1 ngày 7/12/1992 là của điền chủ cho ông Lý U, đến năm 1975 thì ông U cho lại ông Kim H (lúc ông U cho thì bà và ông H chưa kết hôn và đến năm 1982 thì bà và ông H mới kết hôn với nhau) sử dụng đến năm 1979 thì ông H cho lại ông Lý T4 sử dụng đến khi chết ngày 01/3/2008 thì bà Đặng Thị Kim T và bà T1 sử dụng đến nay. Lúc đầu cất nhà trên đất, đến năm 2010 thì gia đình bà T di dời nhà về phía bên sông cũng ngang đất bà T ở, nhưng gia đình bà T cũng sử dụng từ trước đến nay.

Hiện trạng đất trước đây làm ruộng, đến năm 1981 thì lên líp để cất nhà ở và hiện nay phần này đã lên líp xung quanh để trồng dừa, trồng tre, bạch đàn, trồng cỏ cho bò ăn và hiện nay trên đất có 6 cái mã (01 cái mã chôn năm 2005, 01 cái chôn năm 2007, 04 cái mã còn lại cho cách nay khoảng 3 năm). Trong quá trình sử dụng đất thì phía gia đình bà K1 không có ngăn cản.

Do gia đình bà T tưởng rằng chồng bà là ông H đã đi làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất rồi, nên gia đình bà T không đi làm giấy và sau khi đi làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì mới biết phần đất này đã cấp cho ông Huỳnh Văn D2, nên gia đình bà T có bàn bạc với bên gia đình ông D2 thì bà K1 yêu cầu cho bà T chia $\frac{1}{2}$ thì bà K1 mới cắt giấy cho gia đình bà T, từ đó mới phát sinh tranh chấp. Phần đất này chồng bà là ông H đã cho gia đình ông Lý T4 và bà Đặng Thị Kim T thì bà cũng đồng ý cho gia đình bà Đặng Thị Kim T phần đất trên luôn, không có yêu cầu lấy lại.

Nay bà Đặng Thị Kim T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Hủy toàn bộ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B227688 ngày 07/12/1992 có diện tích 1870m², tại thửa 713, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp T, thị trấn C, huyện C, tỉnh Sóc Trăng do Ủy ban nhân dân huyện M (nay là huyện C), tỉnh Sóc Trăng cấp cho ông Huỳnh Văn D2; Yêu cầu công nhận cho bà Đặng Thị Kim T phần đất có diện tích 1.562,9m², tại thửa 713, tờ bản đồ số 02, tọa lạc ấp Trà Quýt A, thị trấn C, huyện C, tỉnh Sóc Trăng thì bà đồng ý theo yêu cầu của bà T.

** Tại Công văn số 1319/UBND-VP ngày 20/9/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện C có ý kiến như sau:*

Ủy ban nhân dân huyện M (nay là huyện C), tỉnh Sóc Trăng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B227688 cho ông Huỳnh Văn D2 ngày 07/12/1992 đối với thửa số 713, tờ bản đồ số 02, diện tích 1870m², đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện M (nay là ấp T, thị trấn C, huyện C, tỉnh Sóc Trăng) là căn cứ vào Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất của ông Huỳnh Văn D2 ngày 02/9/1992, theo Đơn đăng ký phần đất có nguồn gốc hoa lợi (trả hoa lợi cho chủ gốc) được Hội đồng đăng ký đất đai xã T (nay là thị trấn C) xác nhận, không đo đạc thực tế, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đúng trình tự, thủ tục tại thời điểm đăng ký, tại thời điểm đăng ký thửa đất không có tranh chấp.

Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Huỳnh Văn D2 căn cứ vào đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất do ông Huỳnh Văn D2 kê khai đăng ký, do đó Ủy ban nhân dân huyện C không có cơ sở để cung cấp thông tin về quá trình sử dụng đất, cũng như tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Huỳnh Văn D2 có đang trực tiếp quản lý, sử dụng thửa đất 713 nêu trên hay không.

Người làm chứng trình bày:

- Tại biên bản xác minh đề ngày 03/7/2024 của ông Thạch N1 trình bày: Ông không có mâu thuẫn hay bà con gì với các bên đương sự trong vụ án, ông sống ở đây khoảng 40 năm nhà ông cách phần đất tranh chấp khoảng 20m. Nguồn gốc phần đất tranh chấp trước đây là của điền chủ, sau năm 1975 điền chủ cho lại ông Kim H, đến năm 1979 thì ông Kim H cho ông T4 sử dụng cho đến khi ông T4 chết; bà T, bà

T1 là vợ con ông T4 sử dụng phần đất này. Trước đây ông T4 và bà T cất nhà trên phần đất tranh chấp, sau đó bà T di dời về phía bên sông cũng ngang phần đất bà T ở, khi di dời về phía bên sông thì bà T và bà T1 cùng sử dụng phần đất này.

Trước đây phần đất này là đất ruộng, sau đó lên líp cất nhà ở và hiện nay phần đất này lên líp xung quanh trồng dừa, trồng cỏ, trồng tre và trên đất có mồ mã. Từ trước tới nay bà K1 không sử dụng phần đất này, trước đây bà K1 có 01 phần đất giáp với phần đất tranh chấp nhưng nằm phía sau, hiện nay bà K1 đã chuyển nhượng cho người khác.

- Tại biên bản xác minh đề ngày 03/7/2024, bà Thạch Thị H4 trình bày: Bà không có mâu thuẫn hay bà con gì với các bên đương sự trong vụ án, bà sống ở đây từ khi sinh ra cho đến nay, nhà bà cách phần đất tranh chấp khoảng 60m. Nguồn gốc phần đất tranh chấp là của điền chủ, sau năm 1975 điền chủ cho lại ông Kim H, đến năm 1979 thì ông Kim H cho ông T4 sử dụng cho đến khi ông T4 chết bà T bà T1 là vợ con ông T4 sử dụng phần đất này. Trước đây ông T4 và bà T cất nhà trên phần đất tranh chấp, sau đó bà T di dời về phía bên sông cũng ngang phần đất bà T ở, khi di dời về phía bên sông thì bà T và bà T1 cùng sử dụng phần đất này.

Trước đây phần đất này là đất ruộng, sau đó lên líp cất nhà ở và hiện nay phần đất này lên líp xung quanh trồng dừa, trồng cỏ, trồng tre và trên đất có mồ mã. Từ trước tới nay bà K1 không sử dụng phần đất này, trước đây bà K1 có 01 phần đất giáp với phần đất tranh chấp nhưng nằm phía sau, hiện nay bà K1 chuyển nhượng cho người khác.

- Tại biên bản xác minh đề ngày 03/7/2024, bà Thạch Thị K4 trình bày: Bà không có mâu thuẫn hay bà con gì với các bên đương sự trong vụ án, bà sống ở đây từ khi sinh ra cho đến nay, nhà bà cách phần đất tranh chấp khoảng 50m. Nguồn gốc phần đất tranh chấp là của điền chủ cho ông Lý U sử dụng đến năm 1975 thì ông Lý U cho lại ông Kim H, đến năm 1979 thì ông Kim H cho ông T4 sử dụng cho đến khi ông T4 chết thì bà T, bà T1 là vợ con ông T4 sử dụng phần đất này. Trước đây ông T4 và bà T cất nhà trên phần đất tranh chấp, sau đó bà T di dời về phía bên sông cũng ngang phần đất bà T ở, khi di dời về phía bên sông thì bà T và bà T1 cùng sử dụng phần đất này.

Trước đây phần đất này là đất ruộng, sau đó lên líp cất nhà ở và hiện nay phần đất này lên líp xung quanh trồng dừa, trồng cỏ, trồng tre và trên đất có mồ mã. Từ trước tới nay bà K1 không sử dụng phần đất này, trước đây bà K1 có 01 phần đất giáp với phần đất tranh chấp nhưng nằm phía sau, hiện nay bà K1 chuyển nhượng cho người khác, ngoài ra ông không biết gì thêm.

- Tại biên bản xác minh đề ngày 03/7/2024, ông Thạch S3 trình bày: Ông không có mâu thuẫn hay bà con gì với các bên đương sự trong vụ án, ông sống ở

đây khoảng 40 năm nhà ông cách phần đất tranh chấp khoảng 30m. Nguồn gốc phần đất tranh chấp là của điền chủ, sau năm 1975 điền chủ cho lại ông Kim H, đến năm 1979 thì ông Kim H cho ông T4 sử dụng cho đến khi ông T4 chết thì bà T, bà T1 là vợ con ông T4 sử dụng phần đất này. Trước đây ông T4 và bà T cất nhà trên phần đất tranh chấp, sau đó bà T di dời về phía bên sông cũng ngang phần đất bà T ở, khi di dời về phía bên sông thì bà T và bà T1 cùng sử dụng phần đất này.

Trước đây phần đất này là đất ruộng, sau đó lên líp cất nhà ở và hiện nay phần đất này lên líp xung quanh trồng dừa, trồng cỏ, trồng tre và trên đất có mồ mả. Từ trước tới nay bà K1 không sử dụng phần đất này, trước đây bà K1 có 01 phần đất giáp với phần đất tranh chấp nhưng nằm phía sau, hiện nay bà K1 đã chuyển nhượng cho người khác.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 102/2024/DS-ST ngày 25/9/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đặng Thị Kim T và ông Kim H về việc:

1.1. Công nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất theo đo đạc thực tế diện tích là 1.562,9m², thuộc thửa đất số 713, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện M (nay là thị trấn C, huyện C), tỉnh Sóc Trăng là của bà Đặng Thị Kim T. Hiện nay bà Đặng Thị Kim T và con là bà Huỳnh Bích T1 đang quản lý, sử dụng phần đất nêu trên, có số đo và tứ cạnh như sau:

- Hướng Đông giáp kênh Thủy lợi, số đo 46,64m;*
- Hướng Tây giáp thửa đất 712, số đo 36,16m;*
- Hướng Nam giáp thửa đất 716, số đo 26,53m + 4,33m + 1,30m;*
- Hướng Bắc giáp thửa đất 711, số đo 42,88m + 1,71m + 5.99m.*

(Kèm theo bản án là sơ đồ hiện trạng thửa đất do Công ty T5 Thành lập ngày 05/6/2023)

1.2. Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 227688 (số vào sổ số 00226/QSĐĐ) do Ủy ban nhân dân huyện M (nay là huyện C), tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 07/12/1992 cho ông Huỳnh Văn D2 đối với phần đất diện tích là 1.870m², thuộc thửa đất số 713, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện M (nay là thị trấn C, huyện C), tỉnh Sóc Trăng.

Bà Đặng Thị Kim T được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để xin đăng ký cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất và diện tích đất nêu trên theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn giải quyết các vấn đề liên quan đến chi phí tố tụng, án phí, quyền, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn bà Trần Thiên K có người đại diện theo ủy quyền là ông Huỳnh Tấn Đ làm đơn kháng cáo đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 102/2024/DS-ST ngày 25/9/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn thay đổi yêu cầu kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, tuyên xử bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì Tòa án cấp sơ thẩm chỉ đánh giá chứng cứ một bên mà không chứng minh quá trình sử dụng đất; nguyên đơn không chứng minh được quá trình chuyển giao quyền sử dụng đất từ chủ trước cho nguyên đơn. Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn là đúng pháp luật nên cần phải công nhận.

- Các đương sự khác vắng mặt nên không có lời trình bày.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm: Việc chấp hành pháp luật tố tụng của Tòa án cấp phúc thẩm và các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung yêu cầu kháng cáo: Xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm xét xử là có căn cứ, đúng pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, 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 được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục kháng cáo:

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 09 tháng 10 năm 2024 người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Huỳnh Tấn Đ làm Đơn kháng cáo. Xét đơn kháng cáo thực hiện đúng theo trình tự, thủ tục quy định tại các Điều 70, Điều 271, Điều 272, Điều 273, Điều 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét, xét xử theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

Theo đơn khởi kiện của bà Đặng Thị Kim T, ông Kim H yêu cầu đòi lại quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bị đơn bà Trần Thiên K vì đất thuộc quyền sử dụng của bà. Xét thấy, vụ án có quan hệ pháp

luật tranh chấp là “Tranh chấp về quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”. Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ tranh chấp và giải quyết đúng thẩm quyền được pháp luật quy định tại khoản 9, khoản 14 Điều 26; khoản 4 Điều 34 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 32 của Luật Tố tụng hành chính.

[3] Về sự vắng mặt của đương sự tại phiên tòa phúc thẩm:

Tại phiên tòa có mặt người đại diện theo ủy quyền của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Huỳnh Thị T2, Huỳnh Thị D là ông Huỳnh Tấn Đ. Còn lại những đương sự khác đã được triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt. Căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành phiên tòa phúc thẩm xét xử vắng mặt họ.

[4] Về nội dung giải quyết yêu cầu kháng cáo, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[4.1] Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 05/06/2023 và ngày 29/7/2024; Sơ đồ hiện trạng thửa đất số 713, các đương sự thống nhất số đo, diện tích đo đạc thực tế, tài sản trên đất thì phần đất tranh chấp có diện tích 1.562,9m², thuộc thửa số 713, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp T, thị trấn C, huyện C, tỉnh Sóc Trăng và có 06 ngôi mộ của người thân nguyên đơn. Phần đất ông D2 chồng bà K được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 04/12/1992 có tổng cộng 04 thửa đất, gồm các thửa 1170, 711, 712 và 713. Trong đó gia đình bà K đã chuyển nhượng cho người khác vào ngày 31/8/2018 02 thửa 711, 712 và một phần thửa 1170.

[4.2 Về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất:

[4.2.1] Theo nguyên đơn cho rằng nguồn gốc phần đất có 1.870 m² (theo đo đạc thực tế thì diện tích là 1.562,9 m²) tại thửa đất số 713, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp T, thị trấn C, huyện C, tỉnh Sóc Trăng do Ủy ban nhân dân H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Huỳnh Văn D2 là chồng bà K ngày 7/12/1992 là của ông Lý U, ông Lý U là điền chủ, đến năm 1975 thì ông U cho lại ông Kim H sử dụng đến năm 1979 thì ông H cho lại ông Lý T4 (chồng bà T) sử dụng đến khi chết ngày 01/3/2008 thì bà Đặng Thị Kim T và con là bà T1 sử dụng đến nay. Lúc đầu cất nhà trên đất, đến năm 2010 thì gia đình bà T di dời nhà về phía bên sông cũng ngang đất bà T ở, nhưng gia đình bà T cũng sử dụng từ trước đến nay.

[4.2.2] Tại bản trình bày ý kiến cùng ngày 03/4/2024 của bà Trần Kim K1, bà Huỳnh Thị D và bản tự khai ngày 19 tháng 01 năm 2024 của người đại diện ủy quyền của bị đơn bà Trần Thiên K (Trần Kim K1) thì bà K1, bà D và ông Huỳnh Tấn Đ đều trình bày: Gia đình bà Trần Thiên K sau quá trình khai hoang, sử dụng đất ổn định mà không có tranh chấp thì có làm thủ tục đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhiều thửa đất của mình; bao gồm: thửa 1170, thửa 711, thửa 712, thửa 713 cùng tờ bản đồ số 2 tại ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. Đến tháng 12 năm 1992 thì gia đình bà K được Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B227688 cho các thửa đất nêu trên. Sau đó, gia

đình bà K có chuyển nhượng một phần đất trong sổ các thửa đất được công nhận trong Giấy chứng nhận số B227688 nêu trên cho ông Huỳnh Văn H3 (cập nhật trang 4 Giấy chứng nhận). Từ đó đến nay gia đình bà K vẫn luôn quản lý, sử dụng thửa đất còn lại của mình một cách ổn định mà không có tranh chấp. Mặt khác, Tại biên bản lấy khai bà Trần Thiên K (Trần Kim K1) ngày 05/5/2023 thì bà K1 khai bà chỉ là người ở lới xóm với ông Kim H. Ông Huỳnh Văn D2 (chết năm 1998) là chồng bà. Thửa đất số 713, tờ bản đồ số 2 trong quyền sử dụng đất do ông D2 đứng tên có nguồn gốc là do chồng bà đổi với cha chồng bà vào năm 1980. Đến năm 1992 ông D2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phần đất thửa 713 gia đình bà không có sử dụng ngày nào, mà do vợ chồng ông Lý T4 sử dụng. Đến năm 2018 bà bán đất thì cán bộ địa chính mới cho bà biết là còn một thửa đất là thửa số 713. Bà với ông Lý T4 không có bà con, chỉ ở cặp bên nhà bà. Thửa 713 ông Lý T4 cất nhà ở và trồng chuối xung quanh.

[4.2.3] Những người làm chứng là ông Thạch S3, ông Thạch N1, bà Thạch Thị H4 và bà Thạch Thị K4 đều khai là các ông, bà không có thân nhân hay mâu thuẫn với các bên đương sự trong vụ án, các ông bà có người sống ở đây khoảng 40 năm và có người sống từ nhỏ đến nay, nhà các ông, bà cách phần đất tranh chấp khoảng 20m đến 60m thì đều xác nhận nguồn gốc phần đất tranh chấp trước đây là của điền chủ, sau năm 1975 điền chủ cho lại ông Kim H, đến năm 1979 thì ông Kim H cho ông T4 sử dụng cho đến khi ông T4 chết thì bà T, bà T1 là vợ, con ông T4 sử dụng phần đất này. Trước đây ông T4 và bà T cất nhà trên phần đất tranh chấp, sau đó bà T di dời về phía bên sông cũng ngang phần đất bà T ở, khi di dời về phía bên sông thì bà T và bà T1 cùng sử dụng phần đất này. Trước đây phần đất này là đất ruộng, sau đó lên líp cất nhà ở và hiện nay phần đất này xung quanh trồng dừa, trồng cỏ cho trâu bò ăn, trồng tre và trên đất có mồ mã người thân bà T. Từ trước tới nay bà K1 không sử dụng phần đất này, trước đây bà K1 có một phần đất giáp với phần đất tranh chấp nhưng nằm phía sau bà K1 đã chuyển nhượng cho người khác.

[4.3] Từ những phân tích trên, có căn cứ xác định phần đất có diện tích 1.870 m² (theo đo đạc thực tế có diện tích là 1.562,9 m²) tại thửa đất số 713, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp T, thị trấn C, huyện C, tỉnh Sóc Trăng do Ủy ban nhân dân H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 7/12/1992 cho ông Huỳnh Văn D2 (chồng bà K1) là của điền chủ cho ông Lý U sử dụng, đến năm 1975 thì ông Lý U cho lại ông Kim H sử dụng. Năm 1979 thì ông Kim H cho lại ông Lý T4 (chồng bà T) sử dụng đến khi chết (ngày 01/3/2008) thì vợ ông T4 là bà Đặng Thị Kim T và con là bà Huỳnh Bích T1 sử dụng đến nay. Lúc đầu cất nhà trên đất, đến năm 2010 thì gia đình bà T di dời nhà về phía bên sông cũng ngang đất bà T ở, nhưng gia đình bà T cũng sử dụng từ trước đến nay. Hiện trạng đất trước đây làm ruộng, đến năm 1981 thì lên líp để cất nhà ở và hiện nay phần này đã lên líp xung quanh để trồng dừa,

trồng tre, bạch đàn, trồng cỏ cho trâu bò ăn và trên đất có 06 cái mộ (01 cái chôn năm 2005, 01 cái chôn năm 2007, 04 cái mã còn lại chôn cách nay khoảng 3 năm). Trong quá trình sử dụng đất thì phía gia đình bà K1 không có ngăn cản và không sử dụng phần đất tranh chấp từ trước đến nay. Việc gia đình bà T sử dụng đất từ năm 1979 đến nay thì có bà Thạch Thị H4, bà Trần Thị K2, ông Thạch N1 và ông Sơn S2 cùng áp với bà T biết rõ và tại biên bản lấy khai bà Lý Thị Y ngày 3/5/2024 và ông Kim H ngày 15/5/2024 thì bà Y và ông H đều đồng ý cho gia đình bà Đặng Thị Kim T phần đất trên và không có yêu cầu lấy lại. Do đó, căn cứ theo quy định tại khoản 3 Điều 17 và Điều 166 của Luật Đất đai năm 2013, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đặng Thị Kim T về việc yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng phần đất có diện tích 1.562,9m², tại thửa 713, tờ bản đồ số 02, tọa lạc ấp Trà Quýt A, thị trấn C, huyện C, tỉnh Sóc Trăng cho nguyên đơn là có căn cứ, đúng pháp luật. Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm chỉ xem xét chứng cứ một phía và không có sự chuyển giao đất từ chủ trước cho nguyên đơn là không có căn cứ vì nguồn gốc đất là của điền chủ cho lại từ ông Lý U cho đến ông Lý T4 (chồng bà T), sau đó bà T và con bà sử dụng liên tục, ổn định, không có tranh chấp; còn bị đơn thì không sử dụng đất. Vì vậy, việc xác định nguồn gốc đất và các chứng cứ mà Tòa án cấp sơ thẩm đánh giá, nhận định là đúng pháp luật.

[4.4] Tại Công văn số: 1319/UBND-VP ngày 20/9/2024 của Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Sóc Trăng xác định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất tranh chấp trên cho ông Huỳnh Văn D2 ngày 07/12/1992 là căn cứ vào Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất của ông Huỳnh Văn D2 ngày 02/9/1992, theo Đơn đăng ký phần đất có nguồn gốc hoa lợi (trả hoa lợi cho chủ gốc) được Hội đồng đăng ký đất đai xã T (nay là thị trấn C) xác nhận nhưng không đo đạc thực tế, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đúng trình tự, thủ tục tại thời điểm đăng ký, tại thời điểm đăng ký thửa đất không có tranh chấp. Tuy nhiên, theo như phân tích ở phần trên, thì phần đất tranh chấp diện tích 1.870m² này thì được gia đình nguyên đơn quản lý, sử dụng từ trước năm 1979 đến nay và được công nhận cho nguyên đơn đối với phần đất diện tích đất này. Do đó, để đảm bảo quyền lợi hợp pháp của nguyên đơn, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 227688 (số vào sổ số 00226/QSDĐ) do Ủy ban nhân dân huyện M (nay là huyện C), tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 07/12/1992 cho ông Huỳnh Văn D2 đối với phần đất có diện tích là 1.870m², thuộc thửa đất số 713, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện M (nay là thị trấn C, huyện C), tỉnh Sóc Trăng là có căn cứ pháp luật.

[5] Từ những nhận định nêu trên, xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đặng Thị Kim T và ông Kim H về việc

công nhận phần đất tranh chấp cho nguyên đơn và hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 227688 do Ủy ban nhân dân huyện M cấp ngày 07/12/1992 cho ông Huỳnh Văn D2 là có căn cứ. Tại cấp phúc thẩm, bị đơn kháng cáo nhưng cũng không cung cấp được tài liệu chứng cứ gì mới để chứng minh cho yêu cầu của mình nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo. Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Trần Thiên K, nên bà K phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Bà K là người cao tuổi nên miễn án phí dân sự phúc thẩm cho bà.

[7] Các phần nội dung khác của bản án sơ thẩm, không có kháng cáo, không bị kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

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

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Trần Thiên K (Trần Kim K1) do người đại diện theo ủy quyền là ông Huỳnh Tấn Đ làm đơn kháng cáo.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 102/2024/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

Căn cứ khoản 9, khoản 14 Điều 26; khoản 1, 4 Điều 34; điểm a khoản 1 Điều 37; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 165; Điều 166 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 4 Điều 32 của Luật Tổ tụng hành chính năm 2015.

Áp dụng Điều 166 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 17, Điều 166, khoản 1 Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 26 và điểm đ khoản 1 Điều 12 của 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. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đặng Thị Kim T và ông Kim H về việc:

1.1. Công nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất theo đo đạc thực tế diện tích là 1.562,9m², thuộc thửa đất số 713, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện M (nay là thị trấn C, huyện C), tỉnh Sóc Trăng là của bà Đặng Thị Kim T. Hiện nay bà Đặng Thị Kim T và con là bà Huỳnh Bích T1 đang quản lý, sử dụng phần đất nêu trên, có số đo và tứ cạnh như sau:

- Hướng Đông giáp kênh Thủy lợi, số đo 46,64m;

- Hướng Tây giáp thửa đất 712, số đo 36,16m;
- Hướng Nam giáp thửa đất 716, số đo 26,53m + 4,33m + 1,30m;
- Hướng Bắc giáp thửa đất 711, số đo 42,88m + 1,71m + 5.99m.

(Kèm theo bản án là sơ đồ hiện trạng thửa đất do Công ty T5 Thành lập ngày 05/6/2023).

1.2. Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 227688 (vào sổ số 00226/QSDĐ) do Ủy ban nhân dân huyện M (nay là huyện C), tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 07/12/1992 cho ông Huỳnh Văn D2 đối với phần đất diện tích là 1.870m², thuộc thửa đất số 713, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện M (nay là thị trấn C, huyện C), tỉnh Sóc Trăng.

Bà Đặng Thị Kim T được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để xin đăng ký cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất và diện tích đất nêu trên theo quy định của pháp luật.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trần Thiên K (Trần Kim K1) được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

3. Các phần nội dung khác của bản án sơ thẩm, không có kháng cáo, không bị kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật.

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

Nơi nhận:

- Toà án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- TAND tỉnh Sóc Trăng;
- Cục THADS tỉnh Sóc Trăng;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu VP; HSVA; NVK.

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

Nguyễn Hồ Tâm Tú