

Bản án số: 324/2023/DS-PT

Ngày: 07 - 6 - 2023

V/v “Tranh chấp đòi quyền sử dụng đất
và 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 Dương Tuấn Vinh;

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Đắc Minh;

Bà Nguyễn Thị Thụy Vũ.

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Thân Văn Nhường – 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:** Bà Cao Thị Hạnh - Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 6 năm 2023, 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:
611/2022/TLPT-DS ngày 05 tháng 12 năm 2022 về việc “Tranh chấp đòi quyền
sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 76/2022/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2022
của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 896/2023/QĐ-PT ngày
24 tháng 4 năm 2023, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà **Huỳnh Thị Bé N**, sinh năm 1955 (vắng mặt);

Địa chỉ: **ấp H, xã H, huyện T, tỉnh Long An.**

Người đại diện theo ủy quyền của bà **Huỳnh Thị Bé N**: Ông **Nguyễn Bá
K**, sinh năm 1983 (có mặt);

Địa chỉ: **G A, Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh.**

- **Bị đơn:** Ông **Lê Văn C**, sinh năm 1980 (vắng mặt);

Địa chỉ: **ấp X, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang.**

Người đại diện theo ủy quyền của ông **Lê Văn C**: Ông **Hồ Trung T**, sinh
năm 1977 (có mặt);

Địa chỉ: **H B, Phường E, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.**

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông **Lê Văn C**: Luật sư **Nguyễn Ngọc T1** – Văn phòng Luật sư **Hồ Trung H** (có đơn xin xét xử vắng mặt);

Địa chỉ: **H B, Phường E, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.**

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà **Lê Thị P**, sinh năm 1967 (vắng mặt);

Địa chỉ: **ấp X, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang.**

2. Bà **Nguyễn Thị Bé B**, sinh năm 1972 (vắng mặt);

3. Bà **Nguyễn Thị Bé T2**, sinh năm 1976 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: **3 D, khu phố D, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.**

4. Ông **Trần Văn T3**, sinh năm 1973 (vắng mặt);

Địa chỉ: **ấp X, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang.**

Người đại diện theo ủy quyền của **Lê Thị P, Nguyễn Thị Bé B, Nguyễn Thị Bé T2** và **Trần Văn T3**: Ông **Nguyễn Bá K**, sinh năm 1983 (có mặt);

Địa chỉ: **G A, Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh.**

5. Bà **Lê Thị Bé H1**, sinh năm 1963 (vắng mặt);

6. Bà **Lê Thị H2**, sinh năm 1965 (vắng mặt);

7. Ông **Lê Văn T4**, sinh năm 1968 (vắng mặt);

8. Bà **Lê Thị N1**, sinh năm 1970 (vắng mặt);

9. Bà **Lê Thị B1**, sinh năm 1975 (vắng mặt);

10. Ông **Lê Văn T5**, sinh năm 1978 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: **ấp X, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang.**

11. Bà **Lê Thị H3**, sinh năm 1972 (vắng mặt);

Địa chỉ: **B Loma Dr Moreno V, USA.**

Người đại diện theo ủy quyền của **Lê Thị Bé H1, Lê Thị H2, Lê Văn T4, Lê Thị N1, Lê Thị B1, Lê Văn T5** và **Lê Thị H3**: Ông **Lê Văn C**, sinh năm 1980 (vắng mặt);

Địa chỉ: **ấp X, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang.**

12. Bà **Võ Thị H4**, sinh năm 1985 (vắng mặt);

Địa chỉ: **ấp X, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang.**

13. **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T** (vắng mặt);

Địa chỉ: **C H, xã Đ, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.**

14. **Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang** (vắng mặt).

- **Người kháng cáo:** ông Lê Văn C.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện ngày 14/01/2019 và ngày 01/3/2019, đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện ngày 16/02/2022, bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Huỳnh Thị Bé N có đại diện là ông Nguyễn Bá K; ông K đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị P, bà Nguyễn Thị Bé B, bà Nguyễn Thị Bé T2 và ông Trần Văn T3 trình bày:

Cụ bà Lê Thị M (sinh năm 1921, đã chết) và cụ ông Huỳnh Văn Đ (sinh năm 1922, đã chết) là vợ chồng. Hai cụ có với nhau 04 người con chung gồm:

- 1- Huỳnh Thị Bé N, sinh năm 1955;
- 2- Huỳnh Thị N2 (sinh năm 1947, chết năm 1968);
- 3- Huỳnh Thị Kim E (sinh năm 1952, chết năm 2015);
- 4- Huỳnh Văn B2 (sinh năm 1949, chết năm 1969).

Khoảng năm 1975, cụ M có nhận chuyển nhượng của ông Bé C1 (không rõ họ gì) phần đất có diện tích 871m², thuộc thửa đất số 957, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0849300 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 06/11/1996. Giáp ranh với thửa đất số 957 của cụ M là thửa đất số 956, diện tích 3.509m² của ông Lê Văn N3, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 719270 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 06/5/1997.

Do sức khỏe kém, không canh tác được nên cụ M cho ông Lê Văn N3 thuê một phần đất nằm trong thửa đất trên nhưng không nhớ cho thuê năm nào. Việc cho ông N3 thuê đất chỉ thỏa thuận miệng, không giấy tờ.

Ngày 16/5/2009, cụ M chết. Năm 2015 thì ông N3 chết. Các anh, chị, em của bà Huỳnh Thị Bé N không đồng ý cho thuê đất nữa nên yêu cầu các con ông N3 trả lại đất đã thuê nhưng các con ông N3 không đồng ý mà cho rằng ông N3 đã mua lại đất của cụ M (không cung cấp được giấy tờ chứng minh việc mua bán này).

Hiện tại, phần đất của cụ M chỉ còn lại 318m² (giảm 553m²). Qua tìm hiểu được biết phần đất 553m² đã được ông Lê Văn N3 đăng ký và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc một phần thửa đất số 168, tờ bản đồ số 4, diện tích 1.073m². Sau khi ông N3 chết, phần đất thừa kế lại cho ông Lê Văn C quản lý, sử dụng và đã được cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 28/12/2018.

Nay cụ M, cụ Đ và các con là N2, Kim E, Bé đều đã chết nên bà Huỳnh Thị Bé N khởi kiện yêu cầu ông Lê Văn C phải trả lại cho bà phần đất có diện tích 553m² thuộc thửa 168, tờ bản đồ số 4; tọa lạc tại ấp X, xã Hội Xuân, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Đồng thời yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ808276 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 28/12/2018 cho ông Lê Văn C.

Ngày 16/02/2022, bà Huỳnh Thị Bé N có đơn khởi kiện bổ sung, yêu cầu

hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 02304 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 22/6/2009 cho hộ Lê Thị M với lý do: Việc chỉnh lý biến động giảm diện tích đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới cho hộ Lê Thị M được thực hiện dựa trên Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất ngày 17/02/2004 có đầy đủ chữ ký và chữ viết ghi rõ họ tên Lê Thị M, nhưng đơn này là giả tạo vì thực tế cụ M không biết chữ. Bên cạnh đó, theo quy định tại điểm đ khoản 4 Điều 41 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP thì biến động giảm diện tích phải được ghi nhận trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; thế nhưng việc đăng ký không phải do gia đình cụ M thực hiện cho nên hiện nay bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũ do phía nguyên đơn cất giữ không có bất kỳ nội dung nào về việc giảm diện tích, bà M và gia đình cũng không biết việc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp mới. Ủy ban nhân dân huyện C căn cứ vào đơn giả tạo để cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất điều chỉnh giảm diện tích đất của gia đình cụ M là không đúng quy định pháp luật, làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình cụ M.

Bà Lê Thị P, bà Nguyễn Thị Bé B, bà Nguyễn Thị Bé T2 và ông Trần Văn T3 thống nhất với yêu cầu của bà Huỳnh Thị Bé N.

** Theo bản tự khai ngày 05/8/2019, ngày 16/3/2022 và quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Lê Văn C; ông C cũng đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị Bé H1, bà Lê Thị H2, ông Lê Văn T4, bà Lê Thị N1, bà Lê Thị B1, ông Lê Văn T5, bà Lê Thị H3 trình bày:*

Ông Lê Văn N3 và bà Nguyễn Thị S là vợ chồng. Ông bà có 08 con chung gồm các ông, bà: Lê Thị Bé H1; Lê Thị H2; Lê Văn T4; Lê Thị N1; Lê Thị H3 (sinh sống và định cư ở Hoa Kỳ từ năm 2000 đến nay); Lê Thị B1; Lê Văn T5; Lê Văn C.

Năm 1985, ông N3 có mua lại của cụ Lê Thị M phần đất nằm cặp rạch Khách M1 thuộc ấp X, xã Hội Xuân, huyện C, tỉnh Tiền Giang với giá 200.000 đồng. Do pháp luật thời điểm này không có Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên hai bên chỉ thỏa thuận miệng với nhau. Ông N3 đã trả đủ tiền cho cụ M và cụ M cũng đã giao phần đất cho ông N3 canh tác từ đó đến nay. Ông N3 đã được Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 1997 đến nay.

Sau khi ông N3 và bà S chết, phần đất để lại thừa kế cho ông quản lý, sử dụng và ông đã được cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 28/12/2018, thuộc một phần thửa đất số 168, diện tích 1.073m². Ông xác định phần đất tranh chấp thuộc quyền sở hữu hợp pháp của gia đình ông nên ông không đồng ý trả đất cho bà Huỳnh Thị Bé N.

Ngoài ra, ông cũng không đồng ý đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 02304 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 22/6/2009 cho hộ Lê Thị M.

Bà Bé H1, bà H2, ông T4, bà N1, bà B1, ông T5 và bà H3 cũng không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị Bé N.

** Theo bản tự khai ngày 05/8/2019 và quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị H4 trình bày:*

Bà là vợ của ông Lê Văn C, bà thống nhất với lời trình bày của ông C, không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị Bé N.

** Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T, Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang đã được Tòa án tổng đạt các văn bản tố tụng theo quy định pháp luật nhưng vắng mặt trong suốt quá trình hòa giải, xét xử; cũng không có văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.*

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 76/2022/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang đã quyết định:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị Bé N.

Buộc ông Lê Văn C trả lại quyền sử dụng 462,7m² đất thuộc thửa số 168, tờ bản đồ số 4 tại ấp X, xã Hội Xuân, huyện C, tỉnh Tiền Giang (kèm theo sơ đồ hiện trạng phần đất).

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Huỳnh Thị Bé N, bà Lê Thị P, bà Nguyễn Thị Bé B, bà Nguyễn Thị Bé T2 và ông Trần Văn T3 hoàn trả cho ông Lê Văn C số tiền 60.622.000 đồng giá trị cây trồng.

Kể từ ngày ông Lê Văn C có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà Huỳnh Thị Bé N, bà Lê Thị P, bà Nguyễn Thị Bé B, bà Nguyễn Thị Bé T2 và ông Trần Văn T3 chậm thực hiện việc trả tiền thì phải chịu lãi suất phát sinh theo quy định tại Điều 357 Bộ luật Dân sự.

Bà Huỳnh Thị Bé N, bà Lê Thị P, bà Nguyễn Thị Bé B, bà Nguyễn Thị Bé T2 và ông Trần Văn T3 được sở hữu 50 cây sầu riêng loại A, 01 cây sầu riêng loại D, 03 cây mít loại A, 01 cây mít loại B1, 21 cây mít loại C, 04 cây mít loại D, 01 cây dừa loại A.

Bà Huỳnh Thị Bé N, bà Lê Thị P, bà Nguyễn Thị Bé B, bà Nguyễn Thị Bé T2 và ông Trần Văn T3 có nghĩa vụ đăng ký đất đai theo quy định của pháp luật đất đai.

- Đình chỉ xét xử yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02304 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang ký ngày 22/6/2009 của bà Huỳnh Thị Bé N.

- Không chấp nhận yêu cầu của bà Huỳnh Thị Bé N về việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS02264 ngày 28/12/2018 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 10/10/2022, bị đơn - ông Lê Văn C có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Phía bị đơn trình bày:

Bản án sơ thẩm chưa đánh giá đầy đủ các tình tiết khách quan của vụ án dẫn đến thiệt hại quyền lợi cho bị đơn: phần đất tranh chấp vào năm 1985 cha bị đơn là ông Lê Văn N3 nhận chuyển nhượng từ cụ M và canh tác ổn định từ đó đến nay. Sự việc này có nhiều người cao tuổi sống trong địa phương biết và làm chứng. Năm 1996, ông N3 không đăng ký kê khai do phía cụ M đã kê khai trước ông N3 nghĩ đất vẫn do mình sử dụng và là chỗ hàng xóm tình cảm sẽ điều chỉnh sau. Việc cấp đất năm 1996 là cấp đại trà không đúng người sử dụng đất. Sau đó năm 2002 cụ M đã xác định lại đúng như thực trạng và hai bên đã điều chỉnh lại Giấy chủ quyền đúng theo thực tế. Khi cụ M và cụ N3 mất, các con cụ M mới về tranh chấp. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa lại án sơ thẩm.

- Đại diện nguyên đơn trình bày quan điểm:

Về nguồn gốc phần đất tranh chấp hai bên đã thừa nhận trước đây là của cụ M. Phía bị đơn sử dụng từ năm 1995 đến nay là do cụ M cho thuê và lấy tiền thuê bằng thóc. Năm 1996 cụ M kê khai phần đất này và đã được cấp Giấy chứng nhận QSD đất. Tại phiên tòa phúc thẩm, phía bị đơn khai mâu thuẫn với lời khai tại cấp sơ thẩm vì cho rằng do cụ M kê khai phần đất tranh chấp nên cụ N3 không kê khai trong khi tại cấp sơ thẩm lại khai cụ N3 không kê khai vì sợ phải đóng thuế đất nông nghiệp.

Việc cấp lại Giấy chứng nhận QSD đất của cụ M bị giảm diện tích, cụ N3 tăng diện tích nhưng không chứng minh được lý do trong khi trước đây cụ M đã được cấp 871m² do đó bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ. Đề nghị giữ nguyên án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

- Về việc chấp hành pháp luật: Hội đồng xét xử phúc thẩm và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng các quy định pháp luật.

- Về nội dung:

Đối chiếu các tình tiết chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện việc cấp tăng diện tích cho phía bị đơn là không có căn cứ. Do nguyên đơn có quyền sử dụng đất hợp pháp từ năm 1996, phía bị đơn đang quản lý phần đất này nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo giữ nguyên án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã 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 tố tụng :

Đơn kháng cáo của phía bị đơn làm trong hạn luật định và hợp lệ nên

được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung kháng cáo:

Theo hồ sơ vụ án, các đương sự tranh chấp diện tích đất thực đo là 462,7m² thuộc thửa đất số 168, tờ bản đồ số 4, tại ấp X, xã Hội Xuân, huyện C, tỉnh Tiền Giang đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ808276 ngày 28/12/2018 cho ông Lê Văn C (gọi tắt là thửa đất số 168).

Theo Văn bản số 628/UBND-TNMT ngày 16/5/2022 của Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang có nội dung:

- Về việc đăng ký cấp Giấy chứng nhận theo tài liệu thành lập bản đồ địa chính 299:

Ngày 20/9/1996, cụ Lê Thị M (mẹ bà N) có lập đơn đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 957, diện tích 871,0m², tại ấp X, xã Hội X. Ngày 06/11/1996, Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00096QSĐĐ/1/8, thửa đất số 957, diện tích 871,0m², mục đích sử dụng: Q cho cụ Lê Thị M.

Ngày 20/6/1996, ông Lê Văn N3 (cha ông Chính) có lập đơn đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 956, diện tích 3.509,0m² tại ấp X, xã H. Ngày 06/5/1997, Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01576QSĐĐ/1/115, thửa đất số 956, diện tích 3.509,0m², mục đích sử dụng: Q cho ông Lê Văn N3.

- Về việc đăng ký cấp Giấy chứng nhận theo bản đồ địa chính chính quy:

Năm 2002, tiến hành đo đạc thành lập bản đồ địa chính chính quy xã Hội Xuân. Theo đó, thửa đất của bà M đang quản lý sử dụng có số thửa 167, tờ bản đồ số 4, diện tích 318,0m². Thửa đất của ông N3 đang quản lý sử dụng có số thửa 155, tờ bản đồ số 4, diện tích 3.992,0m² và thửa đất số 168, tờ bản đồ số 4, diện tích 1.133,0m².

Ngày 17/02/2004, cụ Lê Thị M có đơn đăng ký quyền sử dụng đất theo đo đạc thành lập bản đồ địa chính chính quy, thửa đất số 167, tờ bản đồ số 4, diện tích 318,0m², khu đất tọa lạc ấp X, xã Hội X. Ngày 22/6/2009, Ủy ban nhân dân huyện ký Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H02304, thửa đất số 167, tờ bản đồ số 4, diện tích 318,0m², mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn: 300,0m²; Đất trồng cây lâu năm 18,0m² cho hộ Lê Thị M.

Ngày 28/02/2004, ông Lê Văn N3 có đơn đăng ký quyền sử dụng đất theo đo đạc thành lập bản đồ địa chính chính quy, thửa đất số 168, tờ bản đồ số 4, diện tích 1.133,0m², khu đất tọa lạc ấp X, xã Hội Xuân (ông N3 chưa đăng ký thửa 155, tờ bản đồ số 4, diện tích 3.992,0m²). Ngày 22/6/2009, Ủy ban nhân dân huyện ký Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H02314, thửa đất số 168, tờ bản đồ số 4, diện tích 1.133,0m², mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn 300,0m²; Đất trồng cây lâu năm: 833,0m² cho hộ ông Lê Văn N3.

Giấy chứng nhận số H02304, H02314 chưa được cấp phát, lý do người sử

dụng đất chưa thực hiện đầy đủ thủ tục và nghĩa vụ tài chính có liên quan; Giấy chứng nhận số H02314 cấp không đúng mục đích sử dụng đất.

- Về quá trình đăng ký biến động:

Theo Mảnh trích đo địa chính số 157-2016, hệ tọa độ VN-2000, ấp X, tờ số 4 (146507-5) do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh T, lập ngày 25 tháng 11 năm 2016 và Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất do Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh T lập ngày 05 tháng 10 năm 2016. Thửa đất số 155, 168, tờ bản đồ số 4, tổng diện tích 3.829,8m² (theo Giấy chứng nhận là thửa số 956, có diện tích là 3.509,0m²), diện tích tăng 320,8m² do đo đạc theo hiện trạng sử dụng, ranh giới thửa đất ổn định.

Ngày 12/3/2018, ông C lập đơn đăng ký biến động số hiệu thửa đất (từ tài liệu thành lập bản đồ địa chính 299 sang bản đồ địa chính chính quy). Đến ngày 16/3/2018, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện C xác nhận những thay đổi sau khi cấp Giấy chứng nhận tại trang 4 Giấy chứng nhận”

“Số thửa 956, diện tích 3.509,0m² thay đổi lại là số thửa đất:

+ Số thửa đất 155, tờ bản đồ số 4, diện tích 2.756,5m².

+ Số thửa đất 168, tờ bản đồ số 4, diện tích 1.073,3m² do đo đạc thành lập bản đồ địa chính chính quy và đo đạc thực tế.

Thửa đất số 155, tờ bản đồ số 4, diện tích 2.756,5m² được xác định lại là 120,0m² đất ở tại nông thôn; 2.636,5m² đất trồng cây lâu năm”.

Ngày 28/9/2018, những người cùng hàng thừa kế theo pháp luật của ông N3 lập văn bản thỏa thuận phân chia và tặng cho di sản được Ủy ban nhân dân xã chứng thực ngày 28/9/2018, số chứng thực 284, quyền số 01/2017+01/2018 - SCT/HĐ,GD, để toàn bộ hai thửa đất trên cho ông C thừa hưởng. Ngày 28/12/2018, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS02265, thửa đất số 155, tờ bản đồ số 4, diện tích 2.756,5m² và số CS02264, thửa đất số 168, tờ bản đồ số 4, diện tích 1.073,7m² cho ông Lê Văn C.

Theo văn bản thuyết minh ngày 18/5/2018 của Ủy ban nhân dân xã X, huyện C, tỉnh Tiền Giang: Theo tài liệu 299, cụ Lê Thị M đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 00096QSĐĐ/1/8 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 06/11/1996 có số thửa 957, diện tích 871m², loại đất Q, khi đo đạc chính quy (301) có số thửa 167, tờ bản đồ số 4, diện tích 318m² loại đất CLN giảm 553m² là do đo đạc thực tế, ranh giới, mốc giới thửa đất sử dụng ổn định, không thay đổi, không tranh chấp, bà M không có tặng cho hay chuyển nhượng cho các chủ sử dụng bất động sản liền kề.

Theo văn bản thuyết minh ngày 12/3/2018 của Ủy ban nhân dân xã X, huyện C, tỉnh Tiền Giang: Theo tài liệu 299, ông Lê Văn N3 đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1576QSĐĐ/1/115 do UBND huyện C cấp ngày 06/5/1997 có số thửa 956, diện tích 3509m², loại đất Q, khi đo đạc chính quy có số thửa 155, tờ bản đồ số 4, diện tích 2756,5m² và thửa 168, tờ bản đồ số

4, diện tích 1073,3m² tăng 320,8m² là do đo đạc theo hiện trạng sử dụng, ranh giới, mốc giới thửa đất sử dụng ổn định, không thay đổi, không tranh chấp, ông N3 không có nhận tặng cho, thừa kế hay chuyển nhượng của các chủ sử dụng bất động sản liền kề.

Theo Văn bản số 1370/CNVPĐKĐĐ-TTLT ngày 15/9/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, tỉnh Tiền Giang: Căn cứ sổ mục kê và sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo tài liệu địa chính chính quy, hộ cụ Lê Thị M đăng ký thửa đất số 167, tờ bản đồ số 4, diện tích 318m² tọa lạc tại ấp X, xã Hội Xuân, huyện C, tỉnh Tiền Giang đã được Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang cấp Giấy chứng nhận số H02304 ngày 22/6/2009. Nhưng do không đủ điều kiện cấp đổi tại Ủy ban nhân dân xã, nên Ủy ban nhân dân xã đã thu hồi Giấy chứng nhận số H02304 đã cấp cho hộ cụ Lê Thị M nộp về Chi nhánh L.

Theo Đơn xin xác nhận ngày 04/02/2020 được Ủy ban nhân dân xã, huyện C, tỉnh Tiền Giang chứng thực cùng ngày, người làm chứng Lê Văn B3 xác nhận trước đây ông là người làm công cho ông Lê Văn N3 nên biết rõ năm 1985 ông Lê Văn N3 có mua của bà Lê Thị M khoảng 500m² đất bãi trị giá 200.000 đồng, hiện nay ông Lê Văn C đã thừa kế và đang canh tác.

Theo Biên bản xác minh ngày 28/4/2020 của Tòa án nhân dân huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang, người làm chứng Nguyễn Văn C2 xác nhận ông có tên gọi khác là Hai Bé C3, ông là người thừa kế đất của cụ Đặng Quang H5 (ông Bồi H6, chết năm 1957), năm 1975 ông có bán cho ông N3 khoảng 3.000m² – 4.000m² đất, bà M là người thuê đất của ông H6. Ông không biết rõ việc ông N3 mua hay thuê đất của bà M, nhưng ông biết rõ ông N3 đã sử dụng canh tác phần đất này (phần đất tranh chấp) từ năm 1985 đến nay.

Tại Biên bản xác minh ngày 28/4/2020 của Tòa án nhân dân huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang, người làm chứng Mai Đức H7 xác nhận khoảng năm 1975 ông N3 có mua của ông C3 (Hai Bé C) phần đất có diện tích khoảng 3.000m² – 4.000m², có một phần đất bãi giáp với rạch Khách M1. Sau năm 1975 bà Lê Thị M có canh tác trên phần đất có diện tích khoảng 800m² (trong đó có khoảng 500m² đất bãi). Khoảng năm 1985, ông N3 có thỏa thuận mua của bà M phần đất bãi khoảng 500m² giáp với đất bãi của ông N3. Ông không nhớ rõ hai bên thỏa thuận giá bao nhiêu nhưng ông có chứng kiến việc thỏa thuận mua đất và giao nhận tiền. Ông xác định phần diện tích đất bãi 500m² nằm trong tổng diện tích 800m² thì bà M đã bán cho ông N3. Ông N3 trực tiếp canh tác từ thời gian đó cho đến khi ông N3 chết, sau này là ông Lê Văn C canh tác.

Tại đơn xin xác nhận ngày 13/8/2020 được Ủy ban nhân dân xã, huyện C, tỉnh Tiền Giang chứng thực cùng ngày, người làm chứng Đặng Thị Kim A (cháu ruột của cụ M) xác nhận năm 1985 có nghe cụ M nói đã sang bán phần đất 500m² cho ông Lê Văn N3 trị giá 200.000 đồng. Từ năm 1985 đến sau này, gia đình ông N3 trực tiếp canh tác, không có ai tranh chấp. Hiện nay ông Lê Văn C đã thừa kế canh tác.

Từ những cơ sở nêu trên, cho thấy phần diện tích đất tranh chấp có nguồn

gốc của cụ M chuyển giao cho ông N3 từ năm 1985, nhưng đến năm 1996 cụ M vẫn kê khai đăng ký quyền sử dụng thửa đất số 957, với diện tích là 871m², Phía ông Lê Văn N3 trình bày đã mua đất và canh tác từ năm 1985 nhưng không đăng ký vì sợ chính sách thuế nên vẫn để cụ M kê khai đăng ký.

Ủy ban nhân dân xã Hội Xuân và Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang đều xác định việc giảm diện tích đất theo giấy chứng nhận của cụ M và tăng diện tích đất theo giấy chứng nhận của ông N3 khi đo đạc lập bản đồ chính quy là do đo đạc theo hiện trạng sử dụng, ranh giới, mốc giới thửa đất sử dụng ổn định không thay đổi, không tranh chấp, ông Lê Văn N3 không nhận tặng cho, không thừa kế, chuyển nhượng của các chủ sử dụng bất động sản liền kề, cụ M không có tặng cho hay chuyển nhượng cho các chủ bất động sản liền kề là thực hiện sau khi cụ M chuyển giao đất cho ông N3. Theo bà Huỳnh Thị Bé N cho rằng cụ M cho ông N3 thuê để lấy gạo ăn, phía ông Lê Văn C cho rằng ông N3 đã mua của cụ Muôn năm 1985 với giá 200.000 đồng, nhưng cả hai bên đương sự đều không chứng minh được lời trình bày của mình là sự thật.

Theo hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N3 và cụ Muôn năm 1996, thì ông N3 không tiến hành kê khai đăng ký phần diện tích đất đã mua của cụ M, trong khi đó cụ M đã kê khai, đăng ký phần diện tích đất tranh chấp tại thửa đất số 957, diện tích 871m². Năm 2002, tiến hành đo đạc thành lập bản đồ địa chính chính quy xã Hội Xuân, thửa đất của cụ M đang quản lý sử dụng có số thửa 167, tờ bản đồ số 4, diện tích 318,0m², giảm 553m²; thửa đất của ông N3 đang quản lý sử dụng có số thửa 155, tờ bản đồ số 4, diện tích 3.992,0m² và thửa đất số 168, tờ bản đồ số 4, diện tích 1.133,0m² (thửa 956 theo hồ sơ 299) tăng 483m².

Năm 2018, ông Lê Văn C đăng ký biến động do thừa kế quyền sử dụng đất của ông N3 thì thửa đất số 155 qua đo đạc có diện tích 2.756,5m² và thửa đất số 168 qua đo đạc có diện tích 1.073,3m², so với thửa đất 956 (theo hồ sơ 299) tăng 320,8m².

Các chứng cứ nói trên thể hiện việc cấp đất cho cụ M vào năm 1996 là cấp đất đại trà trên cơ sở kê khai trong khi thực tế phía ông N3 là người trực tiếp quản lý sử dụng đất từ 1985, phía nguyên đơn cho rằng ông N3 là người thuê đất của cụ M nhưng không có chứng cứ chứng minh, không có quá trình trả công thuê đất do đó việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1996 cho cụ M trên cơ sở kê khai, không đo đạc là không đúng đối tượng sử dụng đất.

Lời khai của bị đơn về việc đã chuyển nhượng phần đất tranh chấp từ 1985 nhưng không kê khai đăng ký là có cơ sở bởi lẽ:

Phía bị đơn đã quản lý sử dụng phần đất tranh chấp từ 1985, năm 2002 khi làm thủ tục kê khai đăng ký lại theo thực tế sử dụng, hai bên đã kê khai lại theo thực tế sử dụng. Tại hồ sơ phía Ủy ban cung cấp thể hiện cụ M đã kê khai lại diện tích sử dụng là 318 m² và đã được cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (chưa phát hành vì lý do chưa nộp nghĩa vụ tài chính), phía bị đơn có quá trình sử dụng thực tế từ rất lâu (trên 30 năm) và đã canh tác, trồng cây lâu năm trên đất, các nhân chứng như những người hàng xóm, ấp trưởng, kể cả bà Kim A

là cháu của nguyên đơn đều xác nhận có biết việc cụ M chuyển nhượng đất cho phía bị đơn, do đó việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cụ M vào năm 1996 là không đúng với thực tế sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều 2 Luật đất đai 1993.

Cấp sơ thẩm căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho cụ M từ năm 1996, phía bị đơn được cấp Giấy chứng nhận năm 2018 nhưng không có chứng cứ chứng minh lý do biến động giảm diện tích nên chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là không phù hợp.

Do những nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[3] Do sửa bản án, nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, bị đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn - ông Lê Văn C; sửa bản án dân sự sơ thẩm số 76/2022/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang;

Áp dụng Điều 166, Điều 357, Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 690 Bộ luật Dân sự năm 1995; Điều 2, Điều 73 Luật Đất đai năm 1993; Điều 26, Điều 166 Luật Đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị Bé N về việc:

- Buộc ông Lê Văn C trả lại quyền sử dụng 462,7m² đất thuộc thửa số 168, tờ bản đồ số 4 tại ấp X, xã Hội Xuân, huyện C, tỉnh Tiền Giang (kèm theo sơ đồ hiện trạng phân đất).

- Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ808276 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 28/12/2018 cho ông Lê Văn C.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Huỳnh Thị Bé N phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng bà N đã nộp theo biên lai số 16594 ngày 11/4/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang. Trả lại cho bà Huỳnh Thị Bé N số tiền 300.000 đồng theo biên lai số 0000091 ngày 22/02/2022 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Tiền Giang.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lê Văn C không phải chịu; Trả lại cho ông Lê Văn C số tiền 300.000 đồng theo biên lai số 0000339 ngày 10/10/2022 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Tiền Giang.

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

Nơi nhận:

- VKSND cấp cao tại TPHCM;
- TAND tỉnh Tiền Giang;
- Cục THADS tỉnh Tiền Giang;
- Chi cục THADS huyện Cai Lậy;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, VT, TVN.

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

Dương Tuấn Vinh