

Bản án số: 1038/2024/DS-PT

Ngày: 18 - 12 - 2024

V/v Tranh chấp 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 Phan Nhựt Bình

Các Thẩm phán: Ông Phạm Trí Tuấn

Ông Phan Tô Ngọc

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Phú Cường - 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 Đức - 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: 575/2024/TLPT-DS ngày 10 tháng 8 năm 2024 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 54/2023/DS-ST ngày 13 tháng 12 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 4512/2024/QĐPT-DS ngày 27 tháng 11 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Lâm Thị C, sinh năm 1954 (có mặt)

Địa chỉ: ấp T, xã H, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Lâm Thị C:

1. Chị Phạm Thị Ngọc T, sinh năm 1984 (có mặt).

Địa chỉ: ấp T, xã H, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

2. Ông Trần Kiến Q, sinh năm 1984 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp N, xã T, huyện T, tỉnh Trà Vinh

- Bị đơn: Bà Lâm Thị T1, sinh năm 1962 (vắng mặt).

Địa chỉ: ấp T, xã H, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Duy K, sinh năm 1989 (có mặt).

Địa chỉ: ấp T, xã H, huyện T, tỉnh Trà Vinh

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Trần Văn K1, sinh năm 1959 (có mặt).

2. Anh Trần Duy K, sinh năm 1989 (có mặt).

3. Chị Trần Thị Thanh T2, sinh năm 2002 (vắng mặt).

4. Chị Sơn Lâm Đài T3, sinh năm 1991 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: ấp T, xã H, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

Người đại diện theo ủy quyền của anh Trần Duy K, chị Trần Thị Thanh T2, chị Sơn Lâm Đài T3: Ông Trần Văn K1, sinh năm 1959 (có mặt).

Địa chỉ: ấp T, xã H, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

5. Anh Phạm Ngọc B, sinh năm 1979 (vắng mặt).

6. Chị Sơn Thị Sa Q1, sinh năm 1993 (vắng mặt).

7. Chị Phạm Thị Ngọc T, sinh năm 1984 (có mặt).

Cùng địa chỉ: ấp T, xã H, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

Người đại diện theo ủy quyền của anh Phạm Ngọc B, chị Sơn Thị Sa Q1: Chị Phạm Thị Ngọc T, sinh năm 1984 (có mặt).

Địa chỉ: ấp T, xã H, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

8. Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Trà Vinh (xin vắng mặt).

9. Ngân hàng N6 – Chi nhánh huyện T (vắng mặt).

10. Bà Huỳnh Thị T4, sinh năm 1956 (vắng mặt).

11. Ông Huỳnh Minh L, sinh năm 1959 (vắng mặt).

12. Bà Huỳnh Thị Y, sinh năm 1964 (vắng mặt).

13. Ông Huỳnh Văn H, sinh năm 1966 (vắng mặt).

14. Bà Huỳnh Thị N, sinh năm 1968 (vắng mặt).

15. Ông Huỳnh Văn T5, sinh năm 1975 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã H, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

16. Ông Huỳnh Văn L1, sinh năm 1964 (chết năm 2021)

Địa chỉ: Số B, khóm B, phường G, thành phố T, tỉnh Trà Vinh.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng:

- Chị Huỳnh Thị Ngân T6, sinh năm 1992 (vắng mặt).

- Bà Phạm Thị Bé H1, sinh năm 1967 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số A, khóm B, phường G, thành phố T, tỉnh Trà Vinh.

17. Bà Huỳnh Thị Huỳnh N1, sinh năm 1973 (vắng mặt).
Địa chỉ: Khóm A, thị trấn T, tỉnh Trà Vinh.
18. Ông Huỳnh Văn M, sinh năm 1976 (vắng mặt).
Địa chỉ: Ấp T, xã H, huyện T, tỉnh Trà Vinh.
19. Bà Huỳnh Thị T7, sinh năm 1977 (vắng mặt).
Địa chỉ: 78-1 T-dong C Galsan - dong Bu I
20. Bà Huỳnh Thị H2, sinh năm 1967 (vắng mặt).
Địa chỉ: Ấp P, xã H, huyện T, tỉnh Trà Vinh.
21. Ông Huỳnh Văn D, sinh năm 1971 (chết năm 2021)
Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông D: Anh Huỳnh Văn T8, sinh năm 1985 (vắng mặt).
Cùng địa chỉ: Ấp T, xã H, huyện T, tỉnh Trà Vinh
22. Ông Huỳnh Tấn Đ, sinh năm 1969 (vắng mặt).
23. Bà Trần Thị P, sinh năm 1966 (vắng mặt).
24. Bà Trần Thị N2, sinh năm 1967 (vắng mặt).
25. Bà Trần Thị L2, sinh năm 1970 (vắng mặt).
Cùng địa chỉ: Ấp T, xã H, huyện T, tỉnh Trà Vinh
26. Bà Phạm Thị T9, sinh năm 1963 (vắng mặt).
Địa chỉ: Số A, Đường T, Phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.
27. Bà Phạm Thị T10, sinh năm 1965 (vắng mặt).
Địa chỉ: Số D đường N, phường D, quận T, Thành Phố Hồ Chí Minh.
28. Bà Thạch Thị Ú, sinh năm 1962(vắng mặt).
Địa chỉ: Ấp T, xã H, huyện T, tỉnh Trà Vinh.
29. Bà Tăng Thị S, sinh năm 1967 (vắng mặt).
Địa chỉ: Ấp S, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh.
30. Anh Phạm Quốc N3, sinh năm 1990 (vắng mặt).
Địa chỉ: Ấp S, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh.
31. Anh Huỳnh Văn T8, sinh năm 1985 (vắng mặt).
Địa chỉ: Ấp T, xã H, huyện T, tỉnh Trà Vinh.
32. Chị Huỳnh Thị Thúy L3, sinh năm 1981 (vắng mặt).
Địa chỉ: Ấp Ô, xã H, huyện T, tỉnh Trà Vinh.
33. Anh Huỳnh Thanh P1, sinh năm 1984 (vắng mặt).
Địa chỉ: Ấp T, xã H, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

34. Chị Huỳnh Thị Vinh N4, sinh năm 1996 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp T, xã H, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

35. Chị Huỳnh Thị Ngân T6, sinh năm 1992 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số A, khóm B, phường G, thành phố T, tỉnh Trà Vinh

- *Người kháng cáo:* Bị đơn là bà Lâm Thị T1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai của nguyên đơn và quá trình giải quyết vụ án bà Phạm Thị Ngọc T là người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày:

Phần đất tranh chấp diện tích thực đo 145,2m², trong tổng diện tích 610m², thuộc thửa đất 360, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp T, xã H, huyện T, tỉnh Trà Vinh hiện do gia đình bà Lâm Thị C đang quản lý sử dụng có nguồn gốc là gia đình bà C nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị N5 (Năm S1) vào năm 1988 với giá là 05 gia lúa. Nguyên trước năm 1985 vợ chồng ông Nguyễn Văn Ú1, bà Lâm Thị Tuyết M1 có cất căn nhà ở trên lề lộ, khoảng năm 1986 – 1987 thì vợ chồng ông Ú1 không ở nữa nên gia đình bà C đến ở trên phần đất gia đình ông Ú1 ở, đến khoảng năm 1988 thì nhà nước không cho ở giáp lộ nên bà C có mua của bà Nguyễn Thị N5 một phần đất để ở (*phần đất tiếp giáp phía sau phần đất lề lộ mà ông Ú1, bà C cất nhà ở trước đó*) với giá 05 gia lúa, việc mua bán không có làm giấy tờ gì nhưng có ông Huỳnh Văn D là cháu nội bà N5 sống chung với bà N5 chứng kiến và chính ông D là người cầm thước đo đất cho bà C. Đến khoảng năm 1991 thì vợ chồng bà Lâm Thị T1, ông Trần Văn K1 (bà T1 là em ruột bà C) mới đến ở phần đất còn lại của bà N5 tiếp giáp với phần đất của bà N5 bán cho bà C. Trong quá trình sử dụng vào năm 1997 bà Lâm Thị T1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bao trùm lên phần đất gia đình bà C nhận chuyển nhượng của bà N5. Khi biết được bà T1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, gia đình bà C đã yêu cầu bà T1, ông K1 tách thửa cho gia đình bà C thì bà T1, ông K1 không đồng ý nên phát sinh tranh chấp. Nay bà C yêu cầu Tòa án công nhận đất tranh chấp diện tích thực đo 145,2m², trong tổng diện tích 610m², thuộc thửa đất 360, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp T, xã H, huyện T, tỉnh Trà Vinh cho bà C và yêu cầu Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà T1 đại diện hộ đứng tên đối với thửa đất 360.

Theo đơn phản tố và quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà Lâm Thị T1 trình bày:

Nguồn gốc đất tranh chấp diện tích 145,2m², trong tổng diện tích 610m²,

thuộc thửa đất 360, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp T, xã H, huyện T, tỉnh Trà Vinh là của bà ngoại chồng bà là bà Nguyễn Thị N5 cho gia đình bà vào năm 1985, việc cho không có giấy tờ gì, không có người chứng kiến. Khi vợ chồng bà đến ở thì thấy nhà của ông Nguyễn Văn Ú1, bà Lâm Thị Tuyết M1 ở trên lề lộ và bà Huỳnh Thị H2 ở một góc trên đất của bà N5 đến năm 1987 ông Ú1 và bà M1 không ở nữa nên thấy gia đình bà C ở, còn gia đình bà H2 thì di dời nhà ở chỗ khác. Phần đất này bà có đi kê khai đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vào khoảng năm 1993-1994 Nhà nước mở rộng lề lộ nên bà C có đến xin vợ chồng bà cho gia đình bà C ở, việc này không làm giấy tờ gì, bà C ở từ đó đến nay bà không có tranh chấp gì. Quá trình sử dụng bà C có đến xin vợ chồng bà làm thủ tục sang tên thì vợ chồng bà có nói do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thuê chấp tại Ngân hàng chưa lấy ra được khi nào lấy giấy đồ ra thì vợ chồng bà sẽ làm thủ tục sang tên cho nhưng bà C không đồng ý nên bà C khởi kiện. Nay bà C đã khởi kiện nên vợ chồng bà không đồng ý làm thủ tục sang tên cho bà C nữa, bà yêu cầu phản tố yêu cầu Tòa án buộc gia đình bà C di dời tài sản trả diện tích đất trên cho bà quản lý, sử dụng.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Ngọc T cũng là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Ngọc B, bà Sơn Thị Sa Q1 trình bày: Bà thống nhất như lời trình bày trên của chị.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn K1 cũng là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Duy K, bà Sơn Lâm Đài T3, bà Trần Thị Thanh T2 trình bày: Ông thống nhất theo lời trình bày của bà Lâm Thị T1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị T11, ông Huỳnh Minh L, bà Huỳnh Thị Y, ông Huỳnh Văn H, bà Huỳnh Thị N, ông Huỳnh Văn T5, bà Huỳnh Thị Huỳnh N1, ông Huỳnh Văn M2 trình bày: Các ông, bà là con ông Huỳnh Văn T12, là cháu nội bà Nguyễn Thị N5, các ông, bà không có tranh chấp hay yêu cầu gì đối với phần đất tranh chấp thực đo 145,2m², thuộc một phần thửa đất 360 giữa bà Lâm Thị T1 với bà Lâm Thị C và có yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt các ông, bà.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Huỳnh Văn L1, bà Phạm Văn Bé H3, bà Huỳnh Thị Ngân T6 trình bày: Bà Phạm Thị Bé H1 là vợ ông Huỳnh Văn L1, bà Huỳnh Thị Ngân T6 là con ông L1 với bà Bé H1; ông L1 là con ông Huỳnh Văn T12, là cháu nội bà Nguyễn Thị N5. Bà Bé H1 và bà T6 không có tranh chấp hay yêu cầu gì đối với phần đất tranh chấp thực đo 145,2m², thuộc một phần thửa đất 360 giữa bà Lâm Thị T1 với bà Lâm Thị C và có yêu

cầu Tòa án giải quyết vắng mặt bà Bé H1 và bà T6.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị T7: Không có lời khai.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị H2, ông Huỳnh Tấn Đ trình bày: Các ông, bà là con ông Huỳnh Văn T13, là cháu nội bà Nguyễn Thị N5, các ông, bà không có tranh chấp hay yêu cầu gì đối với phần đất tranh chấp thực đo 145,2m², thuộc một phần thửa đất 360 giữa bà Lâm Thị T1 với bà Lâm Thị C và có yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt các ông, bà.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Huỳnh Văn D, ông Huỳnh Văn T14 trình bày: Cha ông là ông Huỳnh Văn D chết năm 2021, mẹ anh là bà Nguyễn Thị S2, cha mẹ anh ly hôn năm 2014. Cha anh là cháu nội bà Nguyễn Thị N5, nay anh không có tranh chấp hay yêu cầu gì đối với phần đất tranh chấp thực đo 145,2m², thuộc một phần thửa đất 360 giữa bà Lâm Thị T1 với bà Lâm Thị C và có yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt anh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị P, bà Trần Thị N2, bà Trần Thị L2 trình bày: Các bà là con bà Huỳnh Thị C1, là cháu ngoại bà Nguyễn Thị N5, các bà không có tranh chấp hay yêu cầu gì đối với phần đất tranh chấp thực đo 145,2m², thuộc một phần thửa đất 360 giữa bà Lâm Thị T1 với bà Lâm Thị C và có yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt các bà.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị T9, bà Phạm Thị T10 trình bày: Các bà là con bà Huỳnh Thị B1, là cháu ngoại bà Nguyễn Thị N5, các bà không có tranh chấp hay yêu cầu gì đối với phần đất tranh chấp thực đo 145,2m², thuộc một phần thửa đất 360 giữa bà Lâm Thị T1 với bà Lâm Thị C và có yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt các bà.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Thạch Thị Ú, bà Huỳnh Thị Thúy L3, bà Huỳnh Thị Vinh N4, ông Huỳnh Thanh P1 trình bày: Bà Thạch Thị Ú là vợ ông Huỳnh Văn H4, bà Huỳnh Thị Thúy L3, bà Huỳnh Thị Vinh N4, ông Huỳnh Thanh P1 là con ông H4 với bà Ú; ông H4 là con ông Huỳnh Văn T13, là cháu nội bà Nguyễn Thị N5. Bà Ú, chị L3, chị N4, anh P1 không có tranh chấp hay yêu cầu gì đối với phần đất tranh chấp thực đo 145,2m², thuộc một phần thửa đất 360 giữa bà Lâm Thị T1 với bà Lâm Thị C và có yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt bà Ú, chị L3, chị N4, anh P1.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Tăng Thị S, anh Phạm Quốc N3 trình bày: Bà Tăng Thị S là vợ ông Phạm Văn T15, anh Phạm Quốc N3 là con ông T15 với bà S; ông T15 là con bà Huỳnh Thị B2, là cháu nội bà Nguyễn Thị N5. Bà S3, anh N3 không có tranh chấp hay yêu cầu gì đối với phần đất tranh

chấp thực đo 145,2m², thuộc một phần thửa đất 360 giữa bà Lâm Thị T1 với bà Lâm Thị C và có yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt bà S, anh N3.

Tại văn bản số: 256/NHNoTCa -KHKD người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng N6 – Chi nhánh huyện T trình bày: Vào ngày 06/11/2023 bà Lâm Thị T1 đã thanh toán khoản nợ theo Hợp đồng tín dụng số 7404LAV201903838 ngày 11/9/2019 và Ngân hàng đã làm thủ tục xóa thế chấp trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã thế chấp đối với thửa đất 360, diện tích 610m² theo hợp đồng thế chấp số 49/HĐTC ngày 12/9/2018 cho bà Lâm Thị T1. Nay Ngân hàng không có yêu cầu gì trong vụ án này.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 54/2023/DS-ST ngày 13/12/2023 và Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm số 04/2024/QĐ-SCBSBA ngày 12/01/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh đã quyết định:

1/Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lâm Thị C.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Trà Vinh cấp cho hộ bà Lâm Thị T1 đối với thửa đất 360, diện tích 610m², tờ bản đồ số 7, toạ lạc ấp T, xã H, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

- Công nhận cho bà Lâm Thị C được quyền quản lý, sử dụng phần đất tranh chấp thực đo 145,2m² (loại đất cây ăn quả) nằm trong diện tích 610m², thuộc thửa đất 360, tờ bản đồ số 7, toạ lạc tại ấp T, xã H, huyện T, tỉnh Trà Vinh. Đất có vị trí, tứ cận như sau:

+Hướng Đông giáp phần còn lại của thửa 360, dài 12,6m.

+Hướng Tây giáp đường nhựa, có 02 đoạn: Đoạn dài 5,55m, đoạn dài 7,5m.

+Hướng Nam giáp đường nhựa, dài 9,9m.

+ Hướng Bắc giáp thửa 361, dài 11,8m.

+ Bà Lâm Thị C được quyền đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục kê khai, đăng ký để được cấp quyền sử dụng đất đối với diện tích đất được công nhận trên theo quyết định của Bản án này sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính (nếu có).

2/Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Lâm Thị T1 yêu cầu gia đình bà Lâm Thị C di dời tài sản trên đất trả lại diện tích đất tranh chấp thực đo 145,2m² nằm trong diện tích 610m², thuộc thửa đất 360, tờ bản đồ số 7, toạ lạc ấp T, xã H, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

Hộ bà Lâm Thị T1 được quyền đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền

đăng ký biến động đất đai đối với phần đất còn lại của thửa 360 theo quy định của pháp luật sau khi trừ diện tích 145,2m² công nhận cho bà Lâm Thị C.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, chi phí ủy thác tư pháp, án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 25/12/2023 bị đơn bà Lâm Thị T1 kháng cáo bản án của Tòa án cấp sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn là bà Lâm Thị T1 (có ông Trần Duy K đại diện theo ủy quyền) vẫn giữ kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn vì nguồn gốc đất do bà Nguyễn Thị N5 cho hộ bà Lâm Thị T1, kê khai năm 1991, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1997, sau đó bà T1 cho bà C ở nhờ rồi bị bà C lấn chiếm. Ủy ban nhân dân huyện T cũng xác định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà T1 là đúng trình tự, thủ tục, đối tượng. Nguyên đơn cho rằng mua đất của bà N5 có ông Huỳnh Văn D là cháu bà N5 ở chung nhà chứng kiến và đo đất trong khi lời khai của ông Huỳnh Văn D tại cấp sơ thẩm thể hiện khi đo đất ông D chỉ 13 tuổi. Việc mua đất của bà C với bà N5 không có người chứng kiến, không có diện tích, tứ cận cụ thể, những người làm chứng cũng xác định chỉ nghe nói lại chứ không trực tiếp chứng kiến. Tòa án cấp sơ thẩm cũng không lấy lời khai của những người làm chứng do bị đơn cung cấp là thiếu sót. Ngoài ra, nhà bà C trên đất tranh chấp hiện nay không phải là nhà kiên cố mà chỉ là quán tạm.

Nguyên đơn là bà Lâm Thị C (có ông Trần Kiến Q và chị Phạm Thị Ngọc T đại diện theo ủy quyền) không đồng ý kháng cáo của bị đơn, yêu cầu Hội đồng xét xử bác kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm vì diện tích đất tranh chấp do bà C nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị N5 vào năm 1988, có ông Huỳnh Văn D chứng kiến; ngoài ra, bà H2, bà Ú cũng xác nhận có nghe bà N5 nói bán đất cho bà C. Những người làm chứng cũng xác định gia đình bà C ở trên đất trước bà T1. Bà C sử dụng đất liên tục, ổn định, có đóng thuế cho nhà nước. Bị đơn cho rằng cho nguyên đơn ở nhờ trên đất nhưng không cung cấp được chứng cứ nào chứng minh. Tại cấp sơ thẩm, bà T1 cũng đồng ý sẽ tách đất này để sang tên cho nguyên đơn, cho thấy bị đơn thừa nhận đất tranh chấp của bà C. Khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T1, gia đình bà C đã ở trên đất nhưng Ủy ban không xác minh mà cấp bao trùm lên phần đất của nguyên đơn là không đúng quy định.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các ông, bà Trần Văn K1, Trần Duy K, Trần Thị Thanh T2, Sơn Lâm Đài T3 (bà T2, bà T3 có ông Trần Văn K1

đại diện theo ủy quyền) thống nhất yêu cầu Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các bà Phạm Ngọc B và Sơn Thị Sa Q1 (đều do chị Phạm Thị Ngọc T đại diện theo ủy quyền) thống nhất yêu cầu Hội đồng xét xử bác kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản 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 tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật Tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng đã thực hiện các quyền, nghĩa vụ theo đúng quy định của pháp luật.

- Về nội dung: Bản án của Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử có căn cứ, đúng pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ nào mới chứng minh nên đề nghị Hội đồng xét xử 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, ý kiến phát biểu của Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Tòa án đã triệu tập hợp lệ, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân huyện T, xin vắng mặt; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác, vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử phúc thẩm vụ án vắng mặt các đương sự này.

[2] Nguyên đơn bà Lâm Thị C trình bày phần đất tranh chấp theo đo đạc thực tế là 145,2m² nằm trong diện tích 610m², thuộc thửa đất 360, tờ bản đồ số 7, toạ lạc ấp T, xã H, huyện T, tỉnh Trà Vinh là do bà nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị N5 vào năm 1988 với giá là 05 gạ lúa và bà đã cất nhà ở ổn định từ đó cho đến nay.

[3] Bị đơn bà Lâm Thị T1 trình bày phần đất có diện tích 610m², thuộc thửa đất 360 trên có nguồn gốc là của bà Nguyễn Thị N5 (bà ngoại chồng bà T1) cho vợ chồng bà vào năm 1985. Vào khoảng năm 1993-1994 khi nhà nước mở rộng lề lộ nên bà C (chị ruột bà) có đến xin vợ chồng bà cho gia đình bà C cất nhà trên phần đất hiện nay đang tranh chấp để ở và gia đình bà C ở từ đó đến nay.

[4] Theo tư liệu năm 1991, thửa đất 360, diện tích 610m² do bà Lâm Thị T1 kê khai, đăng ký, đến năm 1997 được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Lâm Thị T1 đại diện hộ đứng tên.

Theo tư liệu năm 1983 thuộc một phần thửa 292, tờ bản đồ số 7, diện tích 3.500m² do bà Nguyễn Thị N5 kê khai, đăng ký và trọn thửa 291, tờ bản đồ số 7, diện tích 300m² do ông Nguyễn Văn C2 kê khai, đăng ký (qua xác minh chính quyền địa phương không biết ông C2 là ai).

Tại văn bản số 2018/UBND-NC ngày 06/7/2020 của Ủy ban nhân dân huyện T xác định, do quá trình bàn giao hồ sơ giữa các đơn vị có liên quan nên hồ sơ pháp lý trong việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 360 không tìm thấy nên không xác định được bà Lâm Thị T1 có nhận chuyển nhượng, tặng cho hay giao dịch khác từ bà Nguyễn Thị N5, ông Nguyễn Văn C2. Việc bà Lâm Thị T1 kê khai, đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 360 là do bà T1 tự kê khai.

[5] Theo lời khai của ông Huỳnh Văn D (cháu nội bà N5, anh em cô cậu với ông Trần Văn K1): Phần đất tranh chấp hiện nay giữa bà C với bà T1 có nguồn gốc là của bà nội ông là bà N5, phần đất tranh chấp này này là bà Lâm Thị C nhận chuyển nhượng của bà N5, lúc đó ông khoảng 13 – 14 tuổi, ông sống chung với bà N5 và chính ông là người đo đất cho bà N5 chuyển nhượng cho bà C; lúc bà N5 chuyển nhượng đất cho bà C thì bà T1, ông K1 chưa về ở trên đất (ở kế bên nhà bà C), lúc đó chỉ có nhà của bà C.

Lời khai của bà Huỳnh Thị H2 (cháu nội bà N5, chị em cô cậu với ông K1): Phần đất tranh chấp hiện nay giữa bà C với bà T1 có nguồn gốc là của bà nội là bà N5, trước đây khi bà thấy bà C cất nhà ở trên phần đất của bà nội bà (phần đất hiện nay giữa bà C với bà T1 tranh chấp) nên bà có hỏi bà nội vì sao bà C cất nhà trên đất thì bà nội nói rằng bà C là con cháu nên bà nội vừa bán vừa cho đất bà C cất nhà ở; khi bà C cất nhà ở trên phần đất hiện nay đang tranh chấp thì gia đình bà T1 chưa đến ở, vài năm sau gia đình bà T1 mới đến cất nhà ở (ở kế bên nhà bà C).

Lời khai của bà Thạch Thị Ú (cháu nội dâu bà N5): Phần đất tranh chấp hiện nay giữa bà C với bà T1 có nguồn gốc là bà N5; khi chồng bà là ông Huỳnh Văn H4 còn sống bà có nghe ông H4 nói lại là bà C ở trên phần đất tranh chấp là bà C chuyển nhượng của bà N5; theo bà thì bà C đến cất nhà ở trên phần đất tranh chấp trước, sau đó gia đình bà T1 mới về ở sau (ở kế bên nhà bà C).

Lời khai của ông Nguyễn Văn Ú1 (em rể bà C, anh rể bà T1): Trước đây vợ chồng ông có cất căn nhà ở cặp lộ tiếp giáp với phần đất hiện nay tranh chấp giữa bà C với bà T1, sau đó vợ chồng ông không ở nữa thì gia đình bà C đến ở, bà C đến ở khoảng năm 1987; sau đó ông có nghe nói là bà N5 có bán đất cho bà C, gia đình bà C đến ở trên đất tranh chấp trước gia đình bà T1, vài năm sau

gia đình bà T1 mới về cất nhà ở.

Theo lời khai của ông Thái P2 cho rằng trước đây nhà ông ở gần nhà bà Nguyễn Thị N5, lúc bà N5 còn sống ông có nghe bà N5 nói phần đất hiện nay đang tranh chấp giữa bà C với bà T1 là bà N5 bán cho bà C; gia đình bà C ở trên phần đất hiện nay tranh chấp là ở trước gia đình bà T1 về cất nhà ở.

Theo lời khai của người dân địa phương như ông Lưu Văn C3, ông Lâm Quang V, ông Thạch S4, ông Trần Văn Đ1, bà Hà Thị B3 đều cho rằng gia đình bà C ở trên phần đất hiện nay đang tranh chấp giữa bà C với bà T1 trước, sau đó gia đình bà T1 mới về cất nhà ở (ở kế bên nhà bà C).

Tại bản tự khai ngày 10/5/2022 và tại phiên tòa sơ thẩm, bà Lâm Thị T1, ông Trần Văn K1 thừa nhận trước đây ông, bà cũng đồng ý tách phần đất hiện nay tranh chấp cho gia đình bà C nhưng do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp ngân hàng nên không tách được, khi nào lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ ngân hàng thì bà T1, ông K1 sẽ tách phần đất tranh chấp cho gia đình bà C, nay do bà C khởi kiện nên ông, bà không đồng ý tách thửa cho bà C.

[6] Từ các tài liệu, chứng cứ trên có cơ sở xác định phần đất tranh chấp diện tích 145,2m² do gia đình bà C nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị N5 và gia đình bà C ở trên phần đất tranh chấp trước khi gia đình bà T1 về ở (ở kế bên nhà bà C), gia đình bà C đã sử dụng phần đất tranh chấp này ổn định trên 30 năm, nên đủ điều kiện được công nhận quyền sử dụng đất. Do đó, việc bà T1 cho rằng cho rằng gia đình bà T1 cho bà C mượn phần đất đang tranh chấp để cất nhà ở là không có cơ sở chấp nhận.

[7] Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 360 cho bà Lâm Thị T1 đại diện hộ đứng tên nhưng không tiến hành khảo sát, đo đạc thực tế, trong khi đó trên thửa đất 360 có phần đất gia đình bà C đang cất nhà ở, nhưng Ủy ban nhân dân không làm rõ phần đất bà C đang cất nhà ở là của ai mà cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bao gồm phần đất này cho hộ bà T1 là không đúng quy định của pháp luật đất đai.

[8] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy, bản án của Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử là có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào mới chứng minh nên không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án của Tòa án cấp sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa là có căn cứ chấp nhận.

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

[10] Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lâm Thị T1, sinh năm 1962 là người cao tuổi nên được miễn theo quy định của pháp luật về án phí, lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự,

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Lâm Thị T1; Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 54/2023/DS-ST ngày 13/12/2023 và Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm số 04/2024/QĐ-SCBSBA ngày 12/01/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh.

Áp dụng khoản 4 Điều 32 Luật tố tụng hành chính năm 2015; khoản 3, khoản 20 Điều 4, Điều 10, Điều 48, khoản 3 Điều 49, Điều 50, Điều 105 của luật đất đai năm 2003; khoản 9, khoản 30 Điều 3, Điều 5, Điều 17, Điều 26, Điều 99, Điều 100, Điều 101, 166, 202 và Điều 203 của Luật đất đai năm 2013; 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 Lâm Thị C.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Trà Vinh cấp cho hộ bà Lâm Thị T1 đối với thửa đất 360, diện tích 610m², tờ bản đồ số 7, tọa lạc ấp T, xã H, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

- Công nhận cho bà Lâm Thị C được quyền quản lý, sử dụng phần đất tranh chấp thực đo 145,2m² (loại đất cây ăn quả) nằm trong diện tích 610m², thuộc thửa đất 360, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp T, xã H, huyện T, tỉnh Trà Vinh. Đất có vị trí, tứ cận như sau:

+ Hướng Đông giáp phần còn lại của thửa 360, dài 12,6m.

+ Hướng Tây giáp đường nhựa, có 02 đoạn: Đoạn dài 5,55m, đoạn dài 7,5m.

+ Hướng Nam giáp đường nhựa, dài 9,9m.

+ Hướng Bắc giáp thửa 361, dài 11,8m.

Bà Lâm Thị C được quyền đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục kê khai, đăng ký để được cấp quyền sử dụng đất đối với diện tích đất được công nhận trên theo quyết định của Bản án này sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính (nếu có).

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Lâm Thị T1 yêu cầu gia đình bà Lâm Thị C di dời tài sản trên đất trả lại diện tích đất tranh chấp thực đo 145,2m² nằm trong diện tích 610m², thuộc thửa đất 360, tờ bản đồ số 7, tọa lạc ấp T, xã H, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

Hộ bà Lâm Thị T1 được quyền đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đăng ký biến động đất đai đối với phần đất còn lại của thửa 360 theo quy định của pháp luật sau khi trừ diện tích 145,2m² công nhận cho bà Lâm Thị C.

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

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lâm Thị T1 được miễn.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 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.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP . HCM;
- TAND tỉnh Trà Vinh;
- VKSND tỉnh Trà Vinh;
- Cục THADS tỉnh Trà Vinh ;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Phan Nhựt Bình