

Bản án: 284A/2025/DS-PT

Ngày 11 - 4 - 2025

V/v: “Tranh chấp yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và yêu cầu đòi lại 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 Lê Thành Long

Các Thẩm phán:

Ông Mai Xuân Thành

Bà Lê Thị Tuyết Trinh

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Tấn Duy Minh - 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 Lê Công Thành - Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 4 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 1032/2024/TLPT-DS ngày 16 tháng 12 năm 2024 về việc “Tranh chấp yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và yêu cầu đòi lại quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 89/2024/DS-ST ngày 17 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 520/2024/QĐ-PT ngày 10 tháng 03 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Thanh H, sinh năm 1970; địa chỉ: số A, ấp H, xã N, huyện M, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Phan Minh S, thuộc Đoàn luật sư Thành phố H (có mặt).

- Bị đơn: Ông Phan Văn C, sinh năm 1960; địa chỉ: số B, ấp H, xã N, huyện M, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng; địa chỉ: Khu H, số B, đường T, ấp H, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lưu Minh H1, Phó Trưởng phòng Tài

nguyên và Môi trường huyện M; địa chỉ: Khu H, số B, đường T, ấp H, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

2. Ngân hàng N1 (A2), địa chỉ: Số B, L, Phường T, quận B, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Minh T, Giám đốc A2 - Chi nhánh M; địa chỉ: số A, đường L, ấp C, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

3. Bà Lê Thị Hồng P, sinh năm 1968; địa chỉ: số A, ấp H, xã N, huyện M, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

4. Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1978 (vắng mặt).

5. Bà Nguyễn Thị Trúc L, sinh năm 1981 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp H, xã N, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

6. Ông Nguyễn Thanh T2, sinh năm 1973 (có mặt).

7. Bà Lê Thị Diễm C1, sinh năm 1977 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp H, xã N, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

8. Bà Nguyễn Thanh T3, sinh năm 1976; địa chỉ: Ấp N, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

9. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1980; địa chỉ: Ấp T, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

10. Bà Nguyễn Thị Thanh T4, sinh năm 1980; Ấp H, xã N, huyện M, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

11. Bà Nguyễn Thị Kim P1, sinh năm 1968 (có mặt).

12. Ông Phan Thanh A, sinh năm 1990 (vắng mặt).

13. Ông Phan Thanh T5, sinh năm 1992 (vắng mặt).

14. Ông Phan Tuấn A1, sinh năm 1995 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số B, ấp H, xã N, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

15. Bà Nguyễn Thị T6, sinh năm 1943; địa chỉ: Ấp H, xã N, huyện M, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt, có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt).

16. Bà Nguyễn Lê Gia H2, sinh năm 2003; địa chỉ: ấp H, xã N, huyện M, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Nguyễn Thanh H, bị đơn ông Phạm Văn C2.

- *Viện kiểm sát kháng nghị:* Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo Đơn khởi kiện ngày 04/12/2023, nguyên đơn ông Nguyễn Thanh H trình bày:*

Nguyên vào khoảng năm 1994, cha ông là ông Nguyễn Văn T7 (đã chết) và mẹ ông là bà Nguyễn Thị T6 có thỏa thuận hoán đổi 02 thửa đất trồng lúa là giao thửa đất số 643, tờ bản đồ số 03, diện tích 5.400m², tọa lạc tại ấp H, xã N, huyện M, tỉnh Sóc Trăng, do ông T7 đứng tên giấy chứng nhận QSDĐ cho con rể là ông Phan Văn C để lấy thửa đất số 588, tờ bản đồ số 03, diện tích 4.875m², tọa lạc tại ấp H, xã N, huyện M, tỉnh Sóc Trăng, do ông C đứng tên giấy chứng nhận QSDĐ. Sau khi đổi đất xong thì cha mẹ ông tặng lại cho con là ông Nguyễn Văn T1 thửa đất số 588 nêu trên. Đến năm 2003 ông T1 đổi lại cho ông Nguyễn Thanh H hết thửa đất số 588 và ông sử dụng thửa đất số 588 này cho tới nay đã trên 30 năm.

Phần đất thửa số 643 của ông C đã bị Nhà nước nạo vét kênh thủy lợi nên diện tích không còn nhiều và ông C cũng nhận tiền bồi thường phần đất do nạo vét kênh; đến tháng 9/2022, ông C ngang nhiên đến đòi lại thửa đất số 588 (phần đất đã hoán đổi) và ông C không chịu tách thửa đất số 588 cho ông.

Nay ông H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

+ Yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất diện tích 4.875m², tại thửa đất số 588, tờ bản đồ số 03, tọa lạc ấp H, xã N, huyện M, tỉnh Sóc Trăng cho ông Nguyễn Thanh H theo quy định của pháp luật.

+ Yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện M cấp cho hộ ông Phan Văn C vào ngày 18/02/2000 theo số giấy chứng nhận 00223, tại thửa đất số 588, tờ bản đồ số 03, diện tích 4.875m², tọa lạc tại ấp H, xã N, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông H cho rằng: Vào khoảng năm 2006, Nhà nước đào kênh thủy lợi dính vào một phần thửa đất số 643, tờ bản đồ số 03 ông C là người nhận tiền bồi thường số tiền hơn 17.000.000 đồng, ông không có yêu cầu gì đối với thửa đất số 643 và số tiền này; đất ông đã đổi và giao cho ông T1 hiện nay do con ông T1 đứng tên giấy chứng nhận QSDĐ thuộc thửa đất số 1044, tờ bản đồ số 03, nên ông không có yêu cầu gì đối với thửa đất này. Nay ông giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận phần đất theo diện tích đất đo đạc thực tế, vì từ khi cha ông đổi đất năm 1994 đến nay đã 30 năm.

- Theo Đơn phản tố đề ngày 27/5/2024, bị đơn ông Phan Văn Công trình B:

Vào tháng 12/2001, cha vợ ông là ông Nguyễn Văn T7, cư ngụ ấp H, xã N, huyện M, tỉnh Sóc Trăng có nói với ông là để thửa đất số 588, diện tích 4.875m² ông đang sử dụng giao cho em vợ là ông Nguyễn Thanh T2 tạm sử dụng để nuôi tôm sú. Sau đó, cha vợ ông sẽ tạm giao thửa đất số 643 cho vợ chồng ông tạm sử dụng để trồng lúa. Cho đến năm 2006 tỉnh quy hoạch dự án tiểu vùng I, đào kênh thủy lợi phục vụ nuôi trồng thủy sản thì thửa đất số 643 của cha vợ ông và 02 thửa đất số 647 + 810 của ông điều bị ảnh hưởng không còn sử dụng được.

Để tránh tranh chấp trong gia đình, nên cha vợ ông đã cho vợ chồng ông 0 ao nuôi tôm diện tích khoảng 4.000m², liền canh với đất ở, nhà ở của vợ chồng ông. Sau khi cha vợ ông chết, thì ông Nguyễn Thanh H là em vợ ông tự ý chiếm đoạt lại ao nuôi tôm mà cha vợ đã cho vợ chồng ông sử dụng trước đây và ông H còn chiếm đoạt luôn thửa đất số 588 mà trước đây ông tạm giao cho cha vợ ông tạm sử dụng.

Do đó, ông phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc ông Nguyễn Thanh H giao trả lại cho ông thửa đất số 588, tờ bản đồ số 03, diện tích 4.875m², tọa lạc tại ấp H, xã N, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông C cho rằng: Ông đổi đất với ông T7 là đổi tạm, không phải đổi luôn; vào khoảng năm 2006, Nhà nước đào kênh thủy lợi dính vào một phần thửa đất số 643, tờ bản đồ số 03, ông Thành ủy Q cho ông đi nhận tiền bồi thường, ông nhận số tiền hơn 17.000.000 đồng và ông giao lại cho mẹ vợ ông là bà T6. Nay ông giữ nguyên yêu cầu phản tố của ông và yêu cầu Tòa án giải quyết theo diện tích đất đo đạc thực tế. Còn đối với thửa đất số 643 hiện nay ông không có sử dụng và cũng không có yêu cầu gì đối với thửa đất này.

- Tại Biên bản lấy lời khai ngày 22/5/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T1 trình bày:

Thửa đất số 588 là của ông Nguyễn Văn T7 (nay đã chết), ông T7 cho vợ chồng ông Phan Văn C, cho năm nào không nhớ.

Trước đây cha ông là ông T7 có đổi đất với ông C, ông C giao thửa đất số 588 cho cha ông và cha ông giao thửa đất số 643 cho ông C, sau này đào kênh thủy lợi gần hết thửa đất.

Từ khi đổi đất thì cha ông quản lý, sử dụng. Một thời gian sau thì giao cho ông Nguyễn Thanh T2 sử dụng khoảng 01 - 02 năm, sau đó cha mẹ cho ông và ông T2 mỗi người ½ thửa đất số 588. Bên cạnh đó cha mẹ ông cho ông và ông T2 mỗi người ½ thửa đất số 675 và để thuận tiện canh tác thì ông với ông T2 mới hoán đổi đất cho nhau. Ông nhận toàn bộ thửa đất số 588, còn ông T2 nhận toàn bộ thửa đất số 675 vào khoảng năm 1999.

Đến năm 2003 thì ông đổi thửa đất số 588 cho ông H và ông H giao thửa đất số 1044 cho ông và 02 bên canh tác đất ổn định cho tới nay, không có ai ngăn cản. Các lần hoán đổi đất nêu trên không có làm giấy tờ, giữa ông C với ông T2 không có hoán đổi đất với nhau.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông T1 cho rằng: Trước đây (ông không nhớ năm nào) cha ông cho ông và ông T2 sử dụng thửa đất số 588 khoảng 01 năm thì ông T2 đổi đất và giao cho ông sử dụng toàn bộ thửa đất số 588, ông sử dụng được 01 năm là khoảng năm 2003 thì đổi đất với ông H, ông giao cho ông H toàn bộ thửa đất số 588 và ông H giao cho ông thửa đất số 1044 và ông cho con ông tên Nguyễn Lê Gia H2 đứng tên giấy chứng nhận QSDĐ. Đất đã đổi rồi nên ông không có yêu cầu gì.

- Tại Biên bản lấy lời khai ngày 13/6/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh T2 trình bày:

Thửa đất số 588 (kê nhà ông H3) là của ông Nguyễn Văn T7 (nay đã chết), ông T7 cho vợ chồng ông Phan Văn C canh tác, cho năm nào không nhớ.

Ông không biết cha ông có đổi đất với ông C hay không, ông chỉ biết trước đây không nhớ năm nào cha ông cho ông với ông T1 canh tác nuôi sù thửa đất số 588 hiện nay đang tranh chấp (mỗi người một nửa thửa đất này), sau đó ông đổi đất với ông T1 và giao cho ông T1 toàn bộ thửa đất này, ông nhận thửa đất khác cũng

là đất của cha mẹ ông cho ông T1 (đất cây lâu năm) ông đang cất nhà ở hiện nay, không nhớ số thửa đất.

Sau đó, ông T1 lấy thửa đất số 588 đổi cho ông H để lấy thửa đất khác cha mẹ cho ông H, ông chỉ biết ông T1 với ông H đổi đất để thuận tiện nuôi sù, chứ có đổi đất luôn hay không ông không biết và việc đổi đất này có đúng hay không ông cũng không biết, chỉ biết thửa đất số 588 là của ông C.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông T2 cho rằng: Trước đây (ông không nhớ năm nào) cha ông cho ông và ông T1 sử dụng thửa đất số 588 khoảng 01 năm thì ông đổi cho ông T1 sử dụng toàn bộ thửa đất số 588, còn việc cha ông có đổi đất với ông C hay không thì ông không biết. Đất đã đổi với ông T1 ông không có yêu cầu gì.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND huyện M trình bày:

Tại Công văn số 110/TNMT ngày 11/6/2024 (BL số 226) xác định: Việc Ủy ban nhân dân huyện M cấp giấy chứng nhận QSDĐ ngày 18/02/2000 cho hộ ông Phan Văn C đứng tên đối với thửa đất số 588, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại ấp H, xã N, huyện M, tỉnh Sóc Trăng là đúng đối tượng, đúng trình tự, thủ tục theo quy định tại thời điểm cấp giấy chứng nhận.

Việc cấp giấy chứng nhận QSDĐ là cấp theo hình thức công nhận QSDĐ, cấp cho hộ ông C là dựa trên sổ hộ khẩu tại thời điểm công nhận QSDĐ.

UBND huyện M không có ý kiến đối với yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận QSDĐ cấp cho hộ ông C, đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng A2, có người đại diện theo ủy quyền trình bày tại Văn bản số 312/NHN_oMX-KH, ngày 30/5/2024 như sau:

Giấy chứng nhận QSDĐ số O 462120 do UBND huyện M cấp cho hộ ông C ngày 18/02/2000, đối với các thửa đất số 588, 647, 810, 809, 612 và 650, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại ấp H, xã N, huyện M, tỉnh Sóc Trăng đang thế chấp tại Ngân hàng A2 - Chi nhánh huyện M để vay tiền và đối với khoản vay của ông C đến ngày 30/5/2024 còn nợ lãi số tiền 29.905.750 đồng; đối với khoản vay của bà P1 đến ngày 30/5/2024 còn nợ gốc số tiền 35.000.000 đồng và nợ lãi số tiền 30.603.542 đồng.

Trường hợp Tòa án xét xử để cơ quan có thẩm quyền tiến hành kê biên, xử lý tài sản thì đảm bảo quyền ưu tiên thanh toán hết gốc và lãi, phí phát sinh đối với khoản vay của ông C và bà P1.

- Tại Biên bản lấy lời khai ngày 09/8/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T6 trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 588, tờ bản đồ số 03 đang tranh chấp giữa ông H và ông C là của cha mẹ bà cho vợ chồng bà, sau đó vợ chồng bà cho ông T1 năm nào không nhớ, ông T1 sử dụng một thời gian nhưng không nhớ bao nhiêu năm thì đổi đất với ông H và giao thửa đất này cho ông H rồi lấy thửa đất khác của ông H.

Từ trước tới nay vợ chồng bà không có đôi đất với ông C, thửa đất số 643 do Nhà nước mức kênh vào một phần đất thì bà không rõ, do lâu quá đã cho các con rồi nên bà không nhớ.

Sau khi nhận được Thông báo đưa bà vào tham gia tố tụng, bà đề nghị Tòa án không tiến hành hòa giải, công khai chứng cứ lại và tiếp tục đưa vụ án ra xét xử theo quy định của pháp luật và đề nghị xét xử vắng mặt bà.

- Tại Tờ tường trình ngày 28/6/2024 và ngày 30/6/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thanh T3 và bà Nguyễn Thị Thanh T4 trình bày:

Nguyên vào khoảng năm 1994, cha mẹ các bà là ông T7 và bà T6 thỏa thuận hoán đổi thửa đất số 643, tờ bản đồ số 03, diện tích 5.400m² do ông T7 đứng tên giấy chứng nhận QSDĐ với ông C (con rể) để lấy thửa đất số 588, tờ bản đồ số 03, diện tích 4.875m² và ông C lấy thửa đất số 643 nêu trên để liên canh liền cư.

Sau khi hoán đổi xong cha mẹ các bà tặng lại cho em là ông T1 canh tác thửa đất số 588; đến năm 2003 ông T1 đổi lại cho ông H hết thửa đất số 588, tính theo năm hoán đổi từ 1994 đến nay đã 30 năm.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 89/2024/DS-ST ngày 17 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng đã quyết định:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, khoản 1, 4 Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, Điều 158, khoản 1 Điều 165, Điều 166, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 271, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; căn cứ Điều 236 của Bộ luật Dân sự năm 2015; căn cứ khoản 4 Điều 32, điểm a khoản 2 Điều 193 của Luật Tố tụng hành chính năm 2015; căn cứ Điều 236 của Bộ luật Dân sự năm 2015; căn cứ khoản 3 Điều 17, khoản 5, 7 Điều 166, Điều 202, khoản 1 Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013; căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12; điểm a khoản 1, khoản 2 Điều 24, điểm a khoản 2 Điều 27 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. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh H về việc yêu cầu Tòa án giải quyết: Công nhận quyền sử dụng phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích 4.817,8m², tại thửa đất số 588, tờ bản đồ số 03, tọa lạc ấp H, xã N, huyện M, tỉnh Sóc Trăng cho ông Nguyễn Thanh H theo quy định của pháp luật. Và yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện M cấp cho hộ ông Phan Văn C vào ngày 18/02/2000 theo số giấy chứng nhận 00223, tại thửa đất số 588, tờ bản đồ số 03, diện tích 4.875m², tọa lạc tại ấp H, xã N, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn ông Phan Văn C về việc yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc ông Nguyễn Thanh H giao trả lại cho ông thửa đất số 588, tờ bản đồ số 03, theo đo đạc thực tế có diện tích 4.817,8m², tọa lạc tại ấp H, xã N, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. Có sổ đo tứ cận như sau: Hướng đông

giáp Kênh thủy lợi, có số đo 18,04m. Hướng tây giáp ông Phan Văn C, có số đo 18,01m. Hướng nam giáp ông Nguyễn Văn D, có số đo 192,19m. Hướng bắc giáp Kênh thủy lợi, có số đo 191,09m. *Đính kèm sơ đồ hiện trạng thửa đất ngày 04/4/2024 (BL số 98).*

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Tổng chi phí số tiền 17.850.000 đồng (Mười bảy triệu tám trăm năm mươi nghìn đồng). Ông Nguyễn Thanh H và ông Phan Văn C mỗi người phải chịu số tiền 8.925.000 đồng (Tám triệu chín trăm hai mươi lăm nghìn đồng); do ông Nguyễn Thanh H nộp tạm ứng trước toàn bộ, nên ông Phan Văn C có nghĩa vụ nộp số tiền 8.925.000 đồng (Tám triệu chín trăm hai mươi lăm nghìn đồng) để hoàn trả lại cho ông Nguyễn Thanh H.

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

Ngày 26/09/2024, nguyên đơn là ông Nguyễn Thanh H kháng cáo yêu cầu hủy bản án sơ thẩm.

Ngày 01/10/2024, bị đơn là ông Phạm Văn C2 kháng cáo yêu cầu giải quyết buộc ông H trả lại thửa đất số 588, diện tích 4.817,8m² cho ông C2.

Ngày 02/10/2024, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng ban hành Quyết định số 24/QĐ-VKS-DS kháng nghị bản án dân sự sơ thẩm số 89/2024/DS-ST ngày 17 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng, đề nghị Tòa phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thanh H.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao giữ nguyên Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng; nguyên đơn là ông Nguyễn Thanh H; bị đơn ông Phạm Văn C2 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Về việc tuân theo pháp luật: Kể từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm xét xử phúc thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Luật tố tụng dân sự.

Về nội dung xét kháng cáo và kháng nghị:

[1] Đối với kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh H:

- Căn cứ Biên bản hòa giải ngày 14/11/2022 của Hội đồng hòa giải tranh chấp đất đai xã N (BLKS 37), ông Công khai nhận: “Trước đây thì tôi có đổi đất với cha vợ là ông Nguyễn Văn T7, giữa các bên thỏa thuận đổi đất và canh tác sử dụng, nhưng chưa tách QSDĐ ra riêng giữa thửa đất số 588, diện tích 4.875m² QSDĐ Phan Văn C và thửa 643, diện tích 5.400m² QSDĐ Nguyễn Văn T7 đúng tên... trước đây Nhà nước có nạo vét kênh thì thửa đất số 643 bị ảnh hưởng có đền bù tôi có nhận tiền đền bù và giao lại cho mẹ vợ tôi”, đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng

dân su năm 2015.

- Căn cứ các lời khai của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T1, ông Nguyễn Văn T8, bà Nguyễn Thanh T3, bà Nguyễn Thị Thanh T4 và người làm chứng ông Nguyễn Văn Đ, ông Nguyễn Thanh T9, ông Nguyễn Văn C3 xác định nguồn gốc và quá trình sử dụng đất tranh chấp như sau: Năm 1994, cha mẹ của nguyên đơn có thỏa thuận hoán đổi thửa đất số 643, do ông T7 đứng tên GCNQSDĐ để lấy thửa đất số 588, do ông C đứng tên GCNQSDĐ. Sau khi đổi đất, cha mẹ của nguyên đơn có tặng cho lại con ruột là ông Nguyễn Văn T1 thửa đất số 588 nêu trên, đến năm 2003 ông T1 chuyển quyền sử dụng đất lại cho nguyên đơn và nguyên đơn đã quản lý, sử dụng thửa đất tranh chấp từ năm 2003 cho đến nay đã trên 20 năm, quá trình sử dụng đất của nguyên đơn không có ai phản đối, tranh chấp hay khiếu nại gì.

- Giữa nguyên đơn và bị đơn đã thống nhất với việc hoán đổi đất này, thể hiện tại việc nguyên đơn đã quản lý đất tranh chấp liên tục từ năm 2003 cho đến nay và bị đơn cũng đã nhận tiền bồi thường khi Nhà nước nạo vét kênh thủy lợi tại thửa đất số 643. Bị đơn cho rằng số tiền nhận bồi thường khi Nhà nước nạo vét kênh thủy lợi đã giao cho mẹ vợ ông là bà T6 nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh nên không có cơ sở xác nhận.

- Về quy trình, thủ tục cấp GCNQSDĐ số 00223 ngày 18/02/2000 do UBND huyện M cấp cho hộ ông C, nhận thấy: Ông T7, bà T6 đã hoán đổi đất với ông C vào năm 1994, nhưng đến năm 1998 ông C làm thủ tục kê khai, đăng ký quyền sử dụng đối với nhiều thửa đất, trong đó bao gồm cả phần đất đã hoán đổi với ông T7, bà T6. Đồng thời, theo hồ sơ đăng ký quyền sử dụng đất của ông C vào năm 1994 cũng không giấy tờ chứng minh về nguồn gốc đất và quá trình sử dụng đất tranh chấp của ông C. UBND huyện M cấp giấy chứng nhận cho hộ ông C nhưng không tiến hành xác minh thực tế ai là người đang canh tác trên thửa đất số 588, là cấp sai đối tượng, vi phạm Điều 2 Luật Đất đai năm 1993.

Như vậy, có cơ sở chấp nhận yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất tranh chấp và huỷ một phần GCNQSDĐ liên quan đến thửa đất tranh chấp. Tuy nhiên Toà án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, với lý do nguyên đơn chưa sử dụng đất tranh chấp được 30 năm nên chưa đủ điều kiện xác lập quyền sở hữu theo quy định của Bộ luật dân sự năm 2015 và yêu cầu nguyên đơn khởi kiện một vụ án khác đối với hợp đồng chuyển đổi đất để bảo vệ quyền lợi của nguyên đơn, là giải quyết không triệt để vụ án, sai sót trong việc áp dụng sai pháp luật, gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích của nguyên đơn.

[2] Đối với kháng cáo của bị đơn Phan Văn C:

Bị đơn có yêu cầu phản tố buộc nguyên đơn giao trả lại cho ông thửa đất số 588, căn cứ vào GCNQSDĐ đã được cho phía nguyên đơn và bị đơn thì thửa 588 do bị đơn đứng tên nên lấy lại, còn thửa 643 do ông T7 đứng tên thì đơn trả lại cho nguyên đơn. Xét thấy, hiện trạng thửa đất số 643 đã bị Nhà nước nạo vét kênh thủy lợi nên diện tích không còn nhiều và ông C cũng nhận tiền bồi thường

phần đất do nạo vét kênh. Mãi đến tháng 09/2022, bị đơn mới đến gặp nguyên đơn để đòi lại thửa đất số 588, trong khi nguyên đơn đã sử dụng thửa đất này từ trước cho đến nay.

Ngoài GCNQSDĐ do UBND huyện M cấp cho bị đơn vào năm 2000, thì bị đơn không có tài liệu, chứng cứ nào khác để chứng minh thửa đất số 588 là của bị đơn, trong khi đó nguyên đơn chứng minh được nguồn gốc đất cũng như quá trình sử dụng đất tranh chấp. Do đó, bị đơn yêu cầu buộc nguyên đơn giao trả lại đất tranh chấp cho bị đơn là không có căn cứ chấp nhận.

[3] Đối với Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 24/QĐ-VKS-DS ngày 02/10/2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng:

Toà án cấp sơ thẩm công nhận giữa nguyên đơn và bị đơn thực tế có giao kết giao dịch dân sự để chuyển đổi đất cho nhau, nhưng lại cho rằng từ khi chuyển đổi đất là từ năm 2001 đến thời điểm giải quyết vụ án được 30 năm nên chưa đủ điều kiện xác lập quyền sở hữu theo thời hiệu được quy định tại Điều 236 Bộ luật dân sự năm 2015, từ đó tuyên xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Xét thấy, việc đổi đất giữa nguyên đơn và bị đơn diễn ra vào năm 2001, trước thời điểm Bộ luật dân sự năm 2015 có hiệu lực nhưng Toà án cấp sơ thẩm căn cứ Bộ luật dân sự năm 2015 để bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là áp dụng không đúng pháp luật, gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của nguyên đơn. Đồng thời, nguyên đơn chứng minh được nguồn gốc đất tranh chấp do nhận chuyển quyền sử dụng đất thông qua giao dịch đổi đất và sau khi nhận chuyển đổi thì nguyên đơn đã quản lý, sử dụng đất ổn định, lâu dài và không có tranh chấp. Do đó, xét kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng đề nghị sửa Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Bị đơn ông Phan Văn C kháng cáo yêu cầu Toà án cấp phúc thẩm xem xét chấp nhận yêu cầu phản tố của ông C nhưng không cung cấp được thêm các chứng cứ nào khác để xem xét nên không có cơ sở chấp nhận

Từ những phân tích trên, thấy rằng Toà án cấp sơ thẩm có sai lầm trong việc áp dụng pháp luật, dẫn đến việc giải quyết không triệt để vụ án, gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn. Do đó, đề nghị HĐXX chấp nhận toàn bộ nội dung kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng và kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh H, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Phạm Văn C2, sửa Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, sau khi thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Thanh H và ông Phạm Văn C2 và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng đúng về hình thức, nội dung và nộp trong thời hạn luật định, nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Về sự vắng mặt của những người tham gia tố tụng:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt, trong đó có một số đương sự có đơn xin vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt những người nêu trên.

[1.3] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

Nguyên đơn ông Nguyễn Thanh H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 4.875m² (theo đo đạc thực tế có diện tích 4.817,8m²), thuộc thửa đất số 588, tờ bản đồ số 03 tọa lạc ấp H, xã N, huyện M, tỉnh Sóc Trăng cho ông và yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận QSDĐ cấp cho hộ ông C2 ngày 18/02/2000 đối với đất diện tích đất nói trên. Sau đó, ông C2 phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông H giao trả lại cho ông thửa đất số 588, diện tích 4.875m² (theo đo đạc thực tế có diện tích 4.817,8m²).

Do đó, Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng thụ lý, giải quyết và xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “*Tranh chấp yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và yêu cầu đòi lại quyền sử dụng đất*” theo quy định tại khoản 9 Điều 26; khoản 1, 4 Điều 34; điểm a khoản 1 Điều 37 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và khoản 4 Điều 32 của Luật tổ hành chính năm 2015.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo và kháng nghị, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Căn cứ vào lời khai của những người làm chứng và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (đều là anh, chị, em với nguyên đơn và bị đơn) xét thấy phù hợp một phần với lời khai của nguyên đơn và bị đơn về nguồn gốc đất. Do đó có đủ cơ sở xác định trên thực tế có việc đổi đất giữa thửa 588 của ông C2 và thửa 643 của ông T7. Việc đổi đất không được lập thành văn bản nên không xác định được chính xác về mặt thời gian. Tuy nhiên có căn cứ xác định khoảng thời gian năm 2001 đến năm 2002 giữa ông T7 có đổi đất với ông C2, ông T7 nhận thửa đất số 588 và ông Công nhận thửa đất số 643. Sau đó, ông T7 cho ông T1 và ông T8 sử dụng thửa đất số 588 được khoảng 01 năm thì ông T1 đổi đất với ông T8, ông T8 giao cho ông T1 toàn bộ thửa đất số 588 và nhận phần đất khác do cha mẹ cho ông T1; ông T1 sử dụng khoảng 01 năm cho đến năm 2003 thì đổi đất với ông H, ông H giao thửa đất số 1044 cho ông T1 và ông T1 giao thửa đất số 588 cho ông H quản lý, sử dụng cho tới nay. Mặc dù, ông C2 cho rằng việc đổi đất là tạm thời và số tiền ông nhận hơn 17.000.000 đồng do Nhà nước bồi thường đối với thửa đất số 643 vào năm 2006 thì ông đưa lại cho mẹ vợ là bà T6, nhưng không có chứng cứ chứng minh và không được bà T6 thừa nhận. Đồng thời tại phiên tòa phúc thẩm ông Công trình B đổi đất là đổi tạm nhưng thừa nhận thửa đất số 643 nhà nước đã thu hồi một phần vào năm 2006, phần còn lại không sử dụng được. Tuy nhiên trong suốt khoảng thời gian từ năm 2006 đến năm 2022 mặc dù không có đất sử dụng nhưng ông C2 cũng không có chứng cứ nào đòi lại phần đất mà ông cho rằng tạm

đổi. Do đó có căn cứ xác định ông H là người sử dụng đất ổn định, liên tục từ năm 2003 đến nay và trên thực tế thửa đất đang tranh chấp đã được chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp giữa ông Nguyễn Văn T7 và ông Phan Văn C thông qua hợp đồng bằng lời nói.

Tòa sơ thẩm mặc dù thừa nhận hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất (giữa thửa 588 và thửa 643) nêu trên nhưng lại cho rằng lẽ ra ông Nguyễn Thanh H phải khởi kiện tranh chấp về hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất, nhưng lại khởi kiện yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất, thực chất là yêu cầu xác lập quyền sở hữu theo thời hiệu theo quy định tại Điều 236 Bộ luật Dân sự 2015. Từ đó không chấp nhận cả yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn là không phù hợp, mất nhiều thời gian giải quyết tranh chấp. Bởi vì nguyên đơn yêu cầu được công nhận quyền sử dụng đất trên cơ sở hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất. Sau khi chuyển đổi, ông Nguyễn Thanh H là người sử dụng ổn định, lâu dài từ 2003 đến nay. Khi chuyển đổi, người sử dụng đất đủ điều kiện được chuyển đổi, phù hợp với quy định của Luật đất đai 2003 và điểm a khoản 1 Điều 169; điểm b Khoản 1 Điều 179; Điều 190 Luật Đất đai 2013.

Do đó yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thanh H về công nhận quyền sử dụng phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích 4.817,8m², tại thửa đất số 588, tờ bản đồ số 03, tọa lạc ấp H, xã N, huyện M, tỉnh Sóc Trăng được chấp nhận. Riêng đối với yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện M cấp cho hộ ông Phan Văn C vào ngày 18/02/2000 không được chấp nhận vì thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C thì UBND huyện M, tỉnh Sóc Trăng đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục và đúng đối tượng sử dụng đất. Ông H có quyền liên hệ với cơ quan chức năng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 137 Luật Đất đai năm 2024.

[3] Quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại phiên tòa đề nghị chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng và một phần kháng cáo của ông Nguyễn Thanh H; không chấp nhận kháng cáo của ông Phan Văn C là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

[4] Các phần 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.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm:

Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Phan Văn C phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Tuy nhiên xét ông Phan Văn C thuộc trường hợp người cao tuổi nên được xét miễn nộp án phí dân sự phúc thẩm.

Do kháng cáo được chấp nhận nên ông Nguyễn Thanh H không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, khoản 1 Điều 248 Bộ luật tố tụng dân sự;

[1] Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng và chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Thanh H; không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Phan Văn C.

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 89/2024/DS-ST ngày 17 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

Căn cứ khoản 9 Điều 26, khoản 1, 4 Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, Điều 158, khoản 1 Điều 165, Điều 166, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 271, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; căn cứ Điều 236 của Bộ luật Dân sự năm 2015; căn cứ khoản 4 Điều 32, điểm a khoản 2 Điều 193 của Luật Tố tụng hành chính năm 2015; căn cứ Điều 236 của Bộ luật Dân sự năm 2015; căn cứ khoản 3 Điều 17, khoản 5, 7 Điều 166, Điều 202, khoản 1 Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013; căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12; điểm a khoản 1, khoản 2 Điều 24, điểm a khoản 2 Điều 27 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 một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh H:

+ Công nhận quyền sử dụng phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích 4.817,8m², tại thửa đất số 588, tờ bản đồ số 03, tọa lạc ấp H, xã N, huyện M, tỉnh Sóc Trăng cho ông Nguyễn Thanh H.

(Có số đo tứ cận như sau: Hướng đông giáp Kênh thủy lợi, có số đo 18,04m. Hướng tây giáp ông Phan Văn C, có số đo 18,01m. Hướng nam giáp ông Nguyễn Văn D, có số đo 192,19m. Hướng bắc giáp Kênh thủy lợi, có số đo 191,09m)

Đính kèm sơ đồ hiện trạng thửa đất ngày 04/4/2024.

+ Ông Nguyễn Thanh H có quyền liên hệ với Cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 4.817,8m², tại thửa đất số 588, tờ bản đồ số 03, tọa lạc ấp H, xã N, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn ông Phan Văn C về việc yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc ông Nguyễn Thanh H giao trả lại cho ông thửa đất số 588, tờ bản đồ số 03, theo đo đạc thực tế có diện tích 4.817,8m², tọa lạc tại ấp H, xã N, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. Có số đo tứ cận như sau: Hướng đông giáp Kênh thủy lợi, có số đo 18,04m. Hướng tây giáp ông Phan Văn C, có số đo 18,01m. Hướng nam giáp ông Nguyễn Văn D, có số đo 192,19m. Hướng bắc giáp Kênh thủy lợi, có số đo 191,09m. Đính kèm sơ đồ hiện trạng thửa đất ngày 04/4/2024 (BL số 98).

[2] Các phần 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.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Phan Văn C được không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; ông Nguyễn Thanh H không phải chịu. Trả lại cho ông Nguyễn Thanh H số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo B1 lại thu số 0007325 ngày 04/10/2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Sóc Trăng.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao; (1)
- VKSNDCC tại TP Hồ Chí Minh; (1)
- TAND tỉnh Sóc Trăng; (1)
- VKSND tỉnh Sóc Trăng; (1)
- Cục THADS tỉnh Sóc Trăng; (1)
- Nguyên đơn; (2)
- Bị đơn; (1)
- NLQ; (15)
- Lưu VT (6), HS (2) T.31 (BA 36)

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

Lê Thành Long