

Bản án số: 532/2025/DS-PT

Ngày 26 - 5 - 2025

V/v “Tranh chấp đòi lại quyền sử
dụng đất, yêu cầu hủy chỉnh lý biên
động 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: Bà Nguyễn Thị Thụy Vũ;

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Cúc;

Ông Trần Văn Đạt.

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Hữu Trung – 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 Trần Anh Dũng - Kiểm sát viên.

Vào ngày 26 tháng 5 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 862/2024/TLPT-DS ngày 11 tháng 11 năm 2024 về “*Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy chỉnh lý biên động và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 68/2024/DSST ngày 26 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1590/2025/QĐ-PT ngày 12 tháng 5 năm 2025, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Sơn N2, sinh năm 1962 và bà Lâm Thị L, sinh năm 1963. Địa chỉ: ấp C, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. (Ông N2 vắng mặt, bà L có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Trần Minh T và ông Nguyễn Văn Đ – Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm trợ giúp pháp lý

nhà nước tỉnh S. Địa chỉ: Số A đường H, phường F, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. *(Đều vắng mặt)*

Bị đơn:

1. Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1940. Địa chỉ: ấp C, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. Chỗ ở hiện nay: Khóm A, phường A, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng. *(Vắng mặt)*

2. Bà Nguyễn Thị Kim N, sinh năm 1986. Địa chỉ: ấp C, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. Chỗ ở hiện nay: Số H, hẻm T, khóm I, Thôn V, Làng P, huyện C, Đài Loan (Trung Quốc). *(Vắng mặt)*

3. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1942. (đã chết)

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị H:

- Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1940. Địa chỉ: ấp C, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. Chỗ ở hiện nay: Khóm A, phường A, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng. *(Vắng mặt)*

- Bà Nguyễn Thị Lệ T1, sinh năm 1967. Địa chỉ: Tổ C, ấp B, xã B, huyện K, tỉnh Kiên Giang. *(Vắng mặt)*

- Ông Nguyễn Ngọc T2, sinh năm 1969. Địa chỉ: Số A đường B, Phường D, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. *(Vắng mặt)*

- Bà Nguyễn Thị Lệ N1, sinh năm 1971. Địa chỉ: ấp C, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. *(Vắng mặt)*

- Ông Nguyễn Anh T3, sinh năm 1972. Địa chỉ: ấp C, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. *(Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)*

- Bà Nguyễn Thị Kim C, sinh năm 1975. Địa chỉ: B ấp K, xã T, huyện T, tỉnh Kiên Giang. *(Vắng mặt)*

- Ông Nguyễn Văn T4, sinh năm 1978. Địa chỉ: Khóm A, Phường A, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng. *(Có mặt)*

- Bà Nguyễn Thị Thanh H1, sinh năm 1982. Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. *(Vắng mặt)*

- Bà Nguyễn Thị Kim N, sinh năm 1986. Địa chỉ: ấp C, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. Chỗ ở hiện nay: Số H, hẻm T, khóm I, Thôn V, Làng P, huyện C, Đài Loan *(Vắng mặt)*

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị Lệ T1, bà Nguyễn Thị Lệ N1, bà Nguyễn Thị Kim C, bà Nguyễn Thị Kim N, ông Nguyễn Ngọc T2, bà Nguyễn Thị Thanh H1: Ông Nguyễn Văn T4, sinh năm 1978. Địa chỉ: Khóm A, Phường A, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng. *(Có mặt)*

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S. Địa chỉ: Số A đường H, Phường F, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Văn Đ1 – Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh S. (Vắng mặt)

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Sơn N2, bà Lâm Thị L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 16 tháng 3 năm 2023 của nguyên đơn và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn ông Sơn N2 và bà Lâm Thị L trình bày:

Vào ngày 13/02/2000, vợ chồng ông Sơn N2 và bà Lâm Thị L có chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị H một phần đất có chiều ngang 13,50m, chiều dài 12m, diện tích 571m², đất tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện M (nay thuộc huyện T), tỉnh Sóc Trăng với giá chuyển nhượng là 10 chỉ vàng 24k và được trả đủ một lần. Hai bên có lập thành “Giấy sang nhượng v/v sang nhượng đất thổ cư” để làm bằng chứng. Đến năm 2004, thì ông B nói với vợ chồng ông N2 để ông B làm bằng khoán cho và cũng để hợp pháp việc chuyển nhượng đất cho ông B. Đến năm 2008, thì ông B giao cho vợ chồng ông N2 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện M cấp số AB 180440, số vào sổ A.H, cấp ngày 21/01/2005, tại thửa đất số 1006, tờ bản đồ số 07, diện tích là 1.540m², đất tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện M (nay là huyện T), tỉnh Sóc Trăng do ông Sơn N2 đứng tên. Tuy nhiên, ở trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì đã được chỉnh lý hai lần vào năm 2006 và năm 2008, diện tích đất còn lại của vợ chồng ông N2 chỉ còn lại 612,4m². Có nghĩa là ông B đã lợi dụng sự không am hiểu pháp luật và không biết chữ của vợ chồng ông N2 để tự tách đất thừa hơn 356,6m² so với diện tích chuyển nhượng vào năm 2000. Cụ thể, ông N2 chỉ chuyển nhượng cho ông B 571m² nhưng ông B lại được cấp giấy 927,6m². Sự việc này ông B và bà H không cho vợ chồng ông N2 và bà L hay biết và vợ chồng ông N2 không nhận được thông báo gì về sự việc này.

Đến năm 2021, thì vợ chồng ông N2 phát hiện phần đất của vợ chồng ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Kim N (là con của ông B và bà H), số CI 311707, cấp ngày 09/11/2017, tại thửa đất số 1771, tờ bản đồ số 7, diện tích 919,0m², đất tọa lạc ấp C, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng trong khi vợ chồng ông N2 chưa chuyển nhượng đất cho bà N lần nào. Trên thửa đất này có một nhà ở riêng lẻ cấp 4, có diện tích là 92,3m². Hiện nay, đất và nhà đang do bà N quản lý và sử dụng. Trong khi vợ chồng ông N2 chỉ bán cho ông B và bà H 571m² đất vào năm 2000 thì vợ chồng ông N2 còn lại 969m². Nhưng không biết ông B và bà H bằng cách nào mà giờ đất của vợ chồng ông N2 chỉ còn lại 612,4m² (mất đi của vợ chồng ông là 356,6m²). Vợ chồng ông N2 có làm đơn gửi lên Ủy ban nhân dân xã T để hòa giải. Tại đây, ông Nguyễn Văn T4 là người

đại diện của ông B và bà H cho rằng sau khi vợ chồng ông N2 chuyển nhượng đất vào năm 2000, thì vợ chồng ông N2 có chuyển nhượng thêm cho ông B và bà H nhiều phần đất. Tuy nhiên, ông T4 lại không trình bày được là vợ chồng ông N2 đã chuyển nhượng bao nhiêu, vào năm nào, lúc nào, có giấy tờ hay có ai chứng kiến gì không. Còn bà Nguyễn Thị Kim N thì vắng mặt trong tất cả các buổi hòa giải. Sau đó, Ủy ban nhân dân xã T có thành lập hội đồng đo đạc và yêu cầu ông B trích lục giấy để làm rõ tranh chấp nhưng cho tới nay ông B vẫn cố tình lẩn tránh, không đồng ý đo đạc và không muốn làm rõ tranh chấp.

Nay ông Sơn N2 và bà Lâm Thị L yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 311707 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh S cấp cho bà Nguyễn Thị Kim N ngày 9/11/2017 đối với phần đất có diện tích là 356,6m² (nằm trong tổng diện tích là 919,0m²), thuộc thửa đất số 1771, tờ bản đồ số 7, đất tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

- Buộc ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị H và bà Nguyễn Thị Kim N phải trả lại cho ông S Nên và bà Lâm Thị L phần đất có diện tích là 356,6m², thuộc thửa đất số 1771, tờ bản đồ số 7, đất tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

Tại đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện ngày 23/7/2023 của bà Lâm Thị L, bà L bổ sung yêu cầu:

Hủy đăng ký cập nhật biến động chuyển nhượng quyền sử dụng đất cập nhật ngày 07/8/2006 do Phòng Tài nguyên, môi trường huyện M, tỉnh Sóc Trăng xác nhận “Thửa đất số 1006, diện tích 1540m² đất (T 300m², LN 1240 m²) chuyển nhượng một phần diện tích 852m² (T 150m², LN 720 m²) cho Nguyễn Văn B. Thửa số 1006 còn lại diện tích 688m² (T 150m, LN 538m²)”.

Hủy đăng ký cập nhật biến động chuyển nhượng quyền sử dụng đất cập nhật ngày 22/7/2008 do Phòng Tài nguyên, môi trường huyện M, tỉnh Sóc Trăng xác nhận “Thửa đất số 1006, diện tích 688m² đất T+LN chuyển nhượng một phần diện tích 75,6m² đất lâu năm cho ông Nguyễn Văn B. Thửa số 1006 còn lại diện tích 612,4m² (T 150m, LN 462,4 m²)”.

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 15/6/2023 nguyên đơn bà Lâm Thị L và ông Sơn N2 trình bày: Nguồn gốc phần đất tranh chấp do bà và ông N2 nhận chuyển nhượng của ông La S1 và có trả hoa lợi cho chủ đất gốc là bà Tiền Thị Mỹ D. Mua đất khoảng năm 1995-1996 không nhớ rõ, đến năm 2000 thì chúng tôi bán đất cho ông B, bà H 13,5 mét ngang và dài 42 mét với giá 10 chỉ vàng 24K, hai bên đã giao vàng và giao đất. Việc mua bán có giấy tay và có xác nhận của địa phương, bản photo thì ông bà giữ, còn bản chính giao cho bên kia giữ, chữ ký trong tờ chuyển nhượng đất là do chúng tôi ký tên. Khi giao đất không có đo đạc

chỉ giao đất từ đâu tới đâu, tứ cạnh giáp ai. Từ khi giao đất đến nay thì bên bị đơn không có thay đổi hiện trạng, giao thế nào thì bị đơn sử dụng như vậy. Theo đơn khởi kiện của ông, bà thì ông B, bà H sử dụng thửa diện tích 356,6m² là phần cái ao. Sau khi ông N2 và bà L bán đất cho ông B, bà H lần đầu ngang 13,5m thì sau đó nguyên đơn có bán thêm hai phần đất cho bị đơn nữa nhưng không có làm giấy tờ và cắm cọc ranh nhưng là đất phía sau, không rõ diện tích bao nhiêu. Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu như đơn khởi kiện, yêu cầu các bị đơn trả lại diện tích đất 356,6m² thuộc thửa 1771, tờ bản đồ số 7, đất tọa lạc tại C, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn ông Sơn N2 và bà Lâm Thị L rút một phần yêu cầu khởi kiện theo hướng chỉ yêu cầu các bị đơn trả lại phần đất và hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo kết quả đo đạc thực tế là 174,4m² và Bà L giữ nguyên yêu cầu khởi kiện bổ sung về việc chỉnh lý biên động.

Tại Trường trình ngày 12/5/2023 người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị H đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của các bị đơn ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị Kim N và là người đại diện theo ủy quyền của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị H là bà Nguyễn Thị Lệ T1, bà Nguyễn Thị Lệ N1, bà Nguyễn Thị Kim C, ông Nguyễn Ngọc T2: Ông Nguyễn Văn T5 trình bày:

Vào ngày 13/02/2000, ba và mẹ tôi có mua đất của vợ chồng ông Sơn N2 và bà Lâm Thị L tổng chiều ngang 13,5m, tổng chiều dài 42m, chiều ngang mặt bằng nền 10m chiều ngang mặt kênh là 3,5m với giá 10 chỉ vàng 24K, trả một lần có ghi giấy sang nhượng được ấp và xã xác nhận.

Sau khi mua đất xong ba mẹ tôi có cất nhà cấp 4 để ở. Thời gian sau cha mẹ tôi có mua thêm phía giáp ranh sát nhà nguyên đơn và phần phía sau nhà nguyên đơn, 02 phần đất này thỏa thuận cắm cọc và trả bằng tiền mặt, không có giấy tờ tay. Trong khoảng thời gian này được cán bộ địa chính xã T phối hợp với Phòng địa chính huyện M (khi đó xã T thuộc huyện M) đo đạc xác định diện tích, lập hồ sơ thủ tục đề nghị UBND huyện M ra quyết định cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình chúng tôi. Sau đó gia đình chúng tôi nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện M cấp cho ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị H. Sổ đỏ này hiện nay gia đình chúng tôi không còn lưu giữ nên không nhớ số sổ và ngày cấp vì đã cấp đổi sổ hồng từ năm 2017 (CI 311707 cấp ngày 09/11/2017) đứng tên Nguyễn Thị Kim N là em gái tôi là con gái út của ông B và bà H.

Từ năm 2000 khi gia đình ông N2, bà L sang nhượng đất cho gia đình phần đất còn lại giáp ranh đất gia đình tôi, gia đình ông N2, bà L xây dựng nhà ở và sinh sống cho đến nay.

Đến năm 2007 gia đình tôi có sửa chữa nhà và xây hàng rào giáp ranh có sự đồng ý của ông N2, bà L, có chứng kiến của bà con hàng xóm, gia đình tôi còn chia sẻ vật tư cho ông N2, bà L làm hàng rào phía trước nhà cùng thời điểm với gia đình tôi.

Năm 2021 gia đình tôi có cho gia đình ông N2, bà L ở tạm miễn phí phía mái hiên bên ngoài và hàng ba phía trước khoảng 03 tháng để gia đình ông N2, bà L xây dựng nhà mới. Sau thời gian này ông N2, bà L đòi lại đất đã sang nhượng. Gia đình tôi không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông N2, bà L.

Người đại diện hợp pháp của Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Sóc Trăng ông Nguyễn Văn Đ1 trình bày tại công văn số 751/VPĐK ngày 31/7/2021 có ý kiến:

Ngày 21/01/2005 ông S Nên được Ủy ban nhân dân huyện M cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 190440 tại thửa đất số 1006, tờ bản đồ số 7, diện tích 1.540m² đất tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

Đến ngày 15/9/2006 ông Sơn N2 và bà Lâm Thị L ký Hợp đồng chuyển nhượng một phần thửa đất số 1006, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng cho ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị H với diện tích chuyển nhượng 852m² (đất ở nông thôn 150m² và đất trồng cây lâu năm 702m²). Hợp đồng đã được UBND xã T, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện M, UBND huyện M ký xác nhận. Kèm theo Hợp đồng chuyển nhượng có sơ đồ đo đạc thực địa do UBND xã T xác nhận. Căn cứ hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị H, ngày 17/8/2006 Ủy ban nhân dân huyện M ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 348382 đối với thửa đất số 1771 (tách thửa ra từ thửa 1006) tờ bản đồ số 7, diện tích 852m², tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng cho ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị H.

Ngày 13/12/2007, ông Nguyễn Văn B nộp hồ sơ yêu cầu ghi nhận tài sản nhà ở trên đất vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1771, tờ bản đồ số 7, diện tích 852m² tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. Ngày 24/12/2007 Phòng tài nguyên và Môi trường huyện M ký chỉnh lý ghi nhận tài sản là nhà ở vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 348382 cấp cho ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị H.

Đến năm 2008 ông Sơn N2 và bà Lâm Thị L chuyển nhượng một phần thửa đất số 1006, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng cho ông Nguyễn Văn B và Nguyễn Thị H với diện tích chuyển nhượng là 75,6m² (đất trồng cây lâu năm). Ngày 25/7/2008, UBND huyện M ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 791874 đối với thửa đất số 1771, tờ bản đồ số 7, diện tích 927,6m² (gồm 852m² đã được cấp giấy chứng nhận số AG 348382 và 75,6m² nhận chuyển nhượng năm 2008), tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng cho ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị H.

Đến ngày 18/10/2012 bà Nguyễn Thị H chết. Ngày 16/8/2017 những người thừa kế theo pháp luật của bà Nguyễn Thị H lập văn bản phân chia tài sản thừa kế. Theo đó những người được thừa kế theo pháp luật thống nhất giao lại tài sản 50% diện tích thửa đất và 50% tài sản gắn liền với đất mà bà Nguyễn Thị H đứng tên chung quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Văn B để lại thửa đất số 177, tờ bản đồ số 7, diện tích đo đạc thực tế 919m² cho ông Nguyễn Văn B toàn quyền quản lý và sử dụng. Căn cứ hồ sơ đăng ký cấp giấy chứng nhận của ông Nguyễn Văn B, ngày 24/8/2017, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S ký cấp giấy chứng nhận số CI 311062 đối với thửa đất số 1771, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng cho ông Nguyễn Văn B theo quy định. Tại thời điểm cấp giấy chứng nhận, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T đã tiến hành đo đạc hiện trạng có xác nhận ranh của các chủ sử dụng đất liền kề được thể hiện thông qua bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất kèm theo phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 01/3/2017.

Ngày 29/8/2017 ông Nguyễn Văn B tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa 1771, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng cho bà Nguyễn Thị Kim N. Hợp đồng tặng cho đã được UBND xã T ngày 29/8/2017. Căn cứ vào hồ sơ đăng ký cấp giấy chứng nhận của bà Nguyễn Thị Kim N ngày 09/11/2017, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S ký cấp giấy chứng nhận số CI 311707, thửa đất số 1771, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng cho bà Nguyễn Thị Kim N theo quy định.

Việc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn với đất số CI 311707, thửa đất số 1771, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng cho bà Nguyễn Thị Kim N là đúng đối tượng và đúng trình tự thủ tục theo quy định tại Điều 79 Nghị định số 42/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 68/2024/DSST ngày 26 tháng 8 năm 2024, Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng đã quyết định:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, khoản 4 Điều 34, khoản 1 Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166, khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 271, khoản 1 Điều 273, Điều 278, khoản 1 Điều 280, khoản 2 Điều 244, Điều 34 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Điều 166 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Khoản 4 Điều 32 Luật Tố tụng Hành chính năm 2015;

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 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 bà Lâm Thị L và ông Sơn N2 về việc yêu cầu các bị đơn ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị Kim N trả lại cho các nguyên đơn phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 174,4m², tọa lạc tại thửa 1771, tờ bản đồ số 7 thuộc ấp C, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng, phần đất có tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp thửa 1003 và phần còn lại của thửa 1771 có số đo 20,57m + 13,50m + 26,90m.

- Hướng Tây giáp thửa 1772, 998, có số đo: 10,80m + 10,90m + 38,06m.

- Hướng Nam giáp thửa 999 số đo 3,00m

- Hướng Bắc giáp đường dal có số đo: 2,64m

Diện tích: 174,4m²

(có sơ đồ kèm theo)

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lâm Thị L và ông Sơn N2 đối với các yêu cầu sau: Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 311707 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp cho bà Nguyễn Thị Kim N ngày 9/11/2017 đối với phần đất có diện tích là 174,4m² (nằm trong tổng diện tích là 919,0m²), thuộc thửa đất số 1771, tờ bản đồ số 7, đất tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. Có tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp thửa 1003 và phần còn lại của thửa 1771 có số đo: 20,57m + 13,50m + 26,90m.

- Hướng Tây giáp thửa 1772, 998, có số đo: 10,80m + 10,90m + 38,06m.

- Hướng Nam giáp thửa 999 số đo 3,00m.

- Hướng Bắc giáp đường dal có số đo: 2,64m.

Diện tích: 174,4m²

(có sơ đồ kèm theo)

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện bổ sung của bà Lâm Thị L về việc:

Hủy đăng ký cập nhật biến động chuyển nhượng quyền sử dụng đất cập nhật ngày 07/8/2006 do Phòng Tài nguyên, môi trường huyện M, tỉnh Sóc Trăng xác nhận “Thửa đất số 1006, diện tích 1540m² đất (T 300m², LN 1240m²) chuyển nhượng một phần diện tích 852m² (T 150m², LN 720m²) cho Nguyễn Văn B. Thửa số 1006 còn lại diện tích 688m² (T 150m², LN 538m²)

Hủy đăng ký cập nhật biến động chuyển nhượng quyền sử dụng đất cập nhật ngày 22/7/2008 do Phòng Tài nguyên, môi trường huyện M, tỉnh Sóc Trăng xác nhận “Thửa đất số 1006, diện tích 688m² đất T+LN chuyển nhượng một phần diện tích 75,6m² đất lâu năm cho ông Nguyễn Văn B. Thửa số 1006 còn lại diện tích 612,4m² (T 1580m², LN 462,4m²)”.

4. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn bà Lâm Thị L và ông Sơn N2 đối với các yêu cầu sau:

Buộc bị đơn ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị Kim N trả lại cho các nguyên đơn phần đất có diện tích là 182,2m², tọa lạc tại thửa 1771, tờ bản đồ số 7 thuộc ấp C, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 311707 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp cho bà Nguyễn Thị Kim N ngày 9/11/2017 đối với phần đất có diện tích là 182,2m² (nằm trong tổng diện tích là 919,0m), thuộc thửa đất số 1771, tờ bản đồ số 7, đất tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

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

Ngày 09/9/2024, nguyên đơn ông Sơn N2, bà Lâm Thị L kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu sửa án sơ thẩm với nội dung: chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; chỉ công nhận hiệu lực của Giấy sang nhượng lập ngày 13/02/2008 và không công nhận các hợp đồng chuyển nhượng lập năm 2006, 2008 vì cho rằng đây là các hợp đồng không có thật, do ông B tự lập.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Bà Lâm Thị L trình bày giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Cho rằng án sơ thẩm nhận định gia đình bà bán đất 02 lần là không đúng, gia đình bà chỉ bán đất cho ông B một lần vào năm 2000; khi gia đình bà có nhu cầu xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSD đất) thì đã tin tưởng mà giao cho ông T4 (con ông B) thực hiện toàn bộ thủ tục xin cấp giấy, lợi dụng việc đó ông T4 đã kê khai không đúng sự thật, từ đó ông B lại được cấp luôn một phần đất khác của gia đình bà ngoài phần đất đã chuyển nhượng năm 2000, thực tế từ trước đến nay gia đình ông B không có quản lý sử dụng phần đất tranh chấp này.

Ông Nguyễn Văn T4 trình bày: không đồng ý đối với ý kiến của bà L vì khi chuyển nhượng bằng giấy tay hai bên có cắm ranh mốc cụ thể. Khi ông đi làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì địa phương đã thực hiện đo đạc đúng quy định, sau khi tách thửa được thì cơ quan chức năng đã thực hiện ghi chú vào trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình ông N2, theo đó diện tích tách thửa và diện tích còn lại trên giấy của ông bà vẫn phù hợp. Việc gia đình thực hiện tặng cho toàn bộ đất cho bà N là vì bà có công chăm sóc cha mẹ, thủ tục tặng cho là đúng quy định nên đề nghị không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

Về thủ tục tố tụng: người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đơn kháng cáo được làm trong hạn luật định nên hợp lệ, được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về nội dung kháng cáo: căn cứ vào các tài liệu chứng cứ đã thu thập, án sơ thẩm đã xem xét, đánh giá chứng cứ và tuyên xử là có căn cứ. Tại phiên tòa phúc thẩm người kháng cáo không xuất trình thêm tài liệu chứng cứ nào mới trong giai

đoạn xét xử phúc thẩm. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo và căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, giữ nguyên bản 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 hình thức:

Đơn kháng cáo của nguyên đơn làm trong hạn luật định nên hợp lệ, được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Án sơ thẩm đã xác định loại vụ việc, quan hệ pháp luật tranh chấp, thẩm quyền giải quyết đúng quy định Bộ luật Tố tụng dân sự. Quá trình tiến hành tố tụng, Tòa án cấp sơ thẩm đã tuân thủ các quy định về thủ tục tố tụng, quyền lợi tố tụng của các đương sự được bảo đảm. Những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ tố tụng của mình, các chứng cứ được thu thập đã đủ cơ sở để giải quyết toàn bộ các vấn đề của vụ án.

Quá trình giải quyết ở cấp sơ thẩm, nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với diện tích yêu cầu ban đầu và chấp nhận yêu cầu đối với diện tích theo kết quả đo vẽ là 174,4m². Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu về diện tích đất tranh chấp là đúng quy định của khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt một số đương sự theo khoản 1 Điều 227 và khoản 2 Điều 229 Bộ luật Tố tụng Dân sự là phù hợp do đã tiến hành triệu tập hợp lệ, riêng nguyên đơn ông Sơn N2 có yêu cầu xét xử vắng mặt.

[2] Về nội dung:

Căn cứ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, các chứng cứ, tài liệu đã thu thập ở cấp sơ thẩm và trình bày của các đương sự thấy rằng:

Các đương sự đều thống nhất với kết quả đo đạc và diện tích tranh chấp là 174,4m² thuộc thửa đất số 1771, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng, giá trị tài sản tranh chấp là 9.550.000 đồng, hiện bà Nguyễn Thị Kim N đang đứng tên trên GCNQSD đất số CI 311707 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp ngày 09/11/2017.

Đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc tuyên huỷ một phần GCNQSD đất số CI 311707 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp ngày 09/11/2017 cho bà N và buộc ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị Kim N trả lại diện tích đất trên cho nguyên đơn cả hai bên đương sự đều khai nguồn gốc đất tranh chấp là từ nguyên đơn nhận chuyển nhượng của ông La S1 vào khoảng năm 1995-1996, đến năm 2000, nguyên đơn chuyển nhượng lại cho bị đơn.

Theo giấy chuyển nhượng tự lập có xác nhận của địa phương, diện tích nguyên đơn chuyển nhượng cho bị đơn có kích thước 13,5m ngang, 42m dài với giá chuyển nhượng là 10 chỉ vàng 24K, bản chính bị đơn giữ, nguyên đơn chỉ giữ bản photo. Các bên đã giao vàng, giao đất và không đo đạc mà theo chỉ ranh của nguyên đơn.

Ngày 15/6/2006, nguyên đơn chuyển nhượng tiếp một phần thửa đất số 1006, tờ bản đồ số 7 cho ông B, bà H với diện tích là 852m² và UBND huyện M đã cấp GCNQSD đất số AG 348382 cho ông B, bà H vài ngày 17/8/2006 với số thửa mới là 1771.

Ngày 25/7/2008, UBND huyện M (nay là huyện T) ký cấp GCNQSD đất số AM 791874 đối với thửa đất số 1771, tờ bản đồ số 7, diện tích 927,6m² (gồm 852m² đã được cấp GCNQSD đất và 75,6m² nhận chuyển nhượng năm 2008). Ngày 29/8/2017, ông B đã tặng cho bà Nguyễn Thị Kim N. Ngày 09/11/2017, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S ký cấp GCNQSD đất số CI311707 cho bà N. Sự việc này được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh S xác định là cấp đúng đối tượng và đúng trình tự, thủ tục theo Điều 79 Nghị định số 42/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

Quá trình giải quyết, các đương sự đều khai giống nhau về 02 lần chuyển nhượng đất phía sau phần đất chuyển nhượng đầu tiên mà không cấm cọc ranh, không rõ diện tích. Bị đơn đã xây nhà và hàng rào xung quanh đất để tách biệt với các thửa khác. Nguyên đơn có chỉ ranh và còn có sự việc ở tạm mái hiên nhà bị đơn trong thời gian cất nhà. Sau khi nhận đất, bị đơn không thay đổi hiện trạng đất.

Như vậy, án sơ thẩm đã đánh giá chứng cứ và tuyên xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Sơn N2, bà Lâm Thị L và đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông bà là có căn cứ, đúng pháp luật.

[3] Về yêu cầu kháng cáo:

Kháng cáo của nguyên đơn làm trong hạn luật định, hợp lệ.

Đối với kháng cáo yêu cầu sửa án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn với lý do án sơ thẩm xét xử không đúng với chứng cứ ông bà đã cung cấp và thực tế sử dụng đất, làm ảnh hưởng quyền lợi của ông bà: Như phân tích trên, án sơ thẩm đã tuân thủ quy định về tố tụng, thu thập đầy đủ các chứng cứ và đánh giá chứng cứ khách quan, chính xác nên đã tuyên xử có căn cứ. Ông Sơn N2 và bà Lâm Thị L cũng không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ nào mới trong giai đoạn xét xử phúc thẩm nên không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo. Hội đồng xét xử thống nhất theo đề nghị của Kiểm sát viên, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Án phí phúc thẩm người kháng cáo phải chịu do kháng cáo không được chấp nhận. Tuy nhiên do các nguyên đơn là người cao tuổi, có đơn đề nghị miễn án phí nên được miễn theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Sơn N2 và bà Lâm Thị L.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 68/2024/DSST ngày 26 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

Căn cứ:

Khoản 9 Điều 26, khoản 4 Điều 34, khoản 1 Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166, khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 271, khoản 1 Điều 273, Điều 278, khoản 1 Điều 280, khoản 2 Điều 244, Điều 34 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Điều 166 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Khoản 4 Điều 32 Luật Tố tụng Hành chính năm 2015;

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 bà Lâm Thị L và ông Sơn N2 về việc yêu cầu các bị đơn ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị Kim N trả lại cho các nguyên đơn phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 174,4m², tọa lạc tại thửa 1771, tờ bản đồ số 7 thuộc ấp C, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng, phần đất có tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp thửa 1003 và phần còn lại của thửa 1771 có số đo 20,57m + 13,50m + 26,90m.

- Hướng Tây giáp thửa 1772, 998, có số đo: 10,80m + 10,90m + 38,06m.

- Hướng Nam giáp thửa 999 số đo 3,00m

- Hướng Bắc giáp đường dal có số đo: 2,64m

Diện tích: 174,4m²

(có sơ đồ kèm theo)

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lâm Thị L và ông Sơn N2 đối với các yêu cầu sau: Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 311707 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp cho bà Nguyễn Thị Kim N ngày 9/11/2017 đối với phần đất có diện tích là 174,4m² (nằm trong tổng diện tích là 919,0m²), thuộc thửa đất số 1771, tờ bản đồ số 7, đất tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. Có tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp thửa 1003 và phần còn lại của thửa 1771 có số đo: 20,57m + 13,50m + 26,90m.

- Hướng Tây giáp thửa 1772,998, có số đo: 10,80m + 10,90m + 38,06m.

- Hướng Nam giáp thửa 999 số đo 3,00m.

- Hướng Bắc giáp đường đal có số đo: 2,64m.

Diện tích: 174,4m²

(có sơ đồ kèm theo)

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện bổ sung của bà Lâm Thị L về việc:

Hủy đăng ký cập nhật biến động chuyển nhượng quyền sử dụng đất cập nhật ngày 07/8/2006 do Phòng Tài nguyên, môi trường huyện M, tỉnh Sóc Trăng xác nhận “Thửa đất số 1006, diện tích 1540m² đất (T 300m², LN 1240m²) chuyển nhượng một phần diện tích 852m² (T 150m², LN 720m²) cho Nguyễn Văn B. Thửa số 1006 còn lại diện tích 688m² (T 150m², LN 538m²)

Hủy đăng ký cập nhật biến động chuyển nhượng quyền sử dụng đất cập nhật ngày 22/7/2008 do Phòng Tài nguyên, môi trường huyện M, tỉnh Sóc Trăng xác nhận “Thửa đất số 1006, diện tích 688m² đất T+LN chuyển nhượng một phần diện tích 75,6m² đất lâu năm cho ông Nguyễn Văn B. Thửa số 1006 còn lại diện tích 612,4m² (T 1580m², LN 462,4m²)”.

4. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn bà Lâm Thị L và ông Sơn N2 đối với các yêu cầu sau:

Buộc bị đơn ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị Kim N trả lại cho các nguyên đơn phần đất có diện tích là 182,2m², tọa lạc tại thửa 1771, tờ bản đồ số 7 thuộc ấp C, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 311707 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp cho bà Nguyễn Thị Kim N ngày 9/11/2017 đối với phần đất có diện tích là 182,2m² (nằm trong tổng diện tích là 919,0m), thuộc thửa đất số 1771, tờ bản đồ số 7, đất tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

Ông Sơn N2, bà Lâm Thị L được miễn án phí phúc thẩm.

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

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

Trong 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 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.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao (1);
- VKSND cấp cao tại TP.HCM (1);
- TAND tỉnh Sóc Trăng (1);
- VKSND tỉnh Sóc Trăng (1);
- Cục THADS tỉnh Sóc Trăng (1);
- ĐS (4);
- Lưu VP(3), HS(2).16b.NHT.

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

Nguyễn Thị Thụy Vũ