

Bản án số: 654/2025/DS-PT

Ngày: 13 tháng 6 năm 2025

V/v: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất,
yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử
dụng đất*”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thúy Hồng.

Các Thẩm phán:

Ông Lê Hoàng Tân.

Ông Nguyễn Hồ Tâm Tú.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Trung Kiên - 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 Đỗ Xuân Lượng - Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 6 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 364/2025/TLPT-DS ngày 14 tháng 3 năm 2025 về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 75/2024/DS-ST ngày 16/9/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 2448/2025/QĐ-PT ngày 29 tháng 5 năm 2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Thanh T, sinh năm 1978. Địa chỉ: Ấp P, xã Đ, huyện C, tỉnh Hậu Giang; có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Trần Văn Á, sinh năm 1990. Địa chỉ: Số A, T, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ; có mặt.

2. Bị đơn: Bà Đặng Thúy D, sinh năm 1988. Địa chỉ: Ấp P, xã V, huyện P, tỉnh Bạc Liêu; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Lâm Văn H, sinh năm 1999. Địa chỉ: Số B T, phường C, quận N, thành phố Cần Thơ; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Lê Công H1 – Công ty L1, Đoàn Luật sư thành phố C; có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Ông Đặng Tiến Ú, sinh năm 1961. Địa chỉ: Ấp P, xã V, huyện P, tỉnh Bạc Liêu; có mặt.

+ Ông Lâm Văn N, sinh năm 1979. Địa chỉ: Ấp P, xã V, huyện P, tỉnh Bạc Liêu; vắng mặt.

+ Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B; vắng mặt.

+ Ủy ban nhân dân huyện P, tỉnh Bạc Liêu; xin vắng mặt.

+ Ông Trần Văn H2, sinh năm 1960. Địa chỉ: Ấp P, xã V, huyện P, tỉnh Bạc Liêu; vắng mặt.

+ Bà Trần Hồng B, sinh năm 1963. Địa chỉ: Ấp P, xã V, huyện P, tỉnh Bạc Liêu; vắng mặt.

4. *Người kháng cáo:* Ông Nguyễn Thanh T – Là Nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Tại đơn khởi kiện ngày 06/10/2023 và các lời khai tiếp theo tại Tòa án, nguyên đơn ông Nguyễn Thanh T1 trình bày:* Nguồn gốc phần đất tranh chấp do ông T1 nhận chuyển nhượng của ông Huỳnh Văn C và bà Nguyễn Thị G năm 2003, diện tích ngang 10m chạy dài hết đất, giá 1m ngang 03 chỉ vàng 24k. Khi chuyển nhượng hai bên có làm giấy tay với nhau, thời điểm đó có ông Nguyễn Lập C1 và Trịnh Ngọc N1 cùng mua đất của ông C và bà G cùng nhau ký giấy chuyển nhượng mua bán vào ngày 10/11/2004.

Ông C và bà G đã giao đất cho ông T1 và ông cầm trụ đá để làm ranh, có sự chứng kiến của các hộ giáp ranh. Phần đất của ông C1, bà N1 đã chuyển nhượng cho ông Lê Hoàng S, sau đó ông S mới chuyển nhượng lại cho ông Đặng Tiến Ú và bà Đặng Thúy D. Sau khi sang nhượng đất, ông có trồng Bạch Đàn trên phần đất tranh chấp. Ngày 24/02/2004, ông C và bà G giao lại phần đất này cho ông Trần Văn H2 (con rể ông C). Sau đó ông T1 và ông H2 đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất diện tích 185m², một phần của thửa đất số 24, tờ bản đồ 01 vào ngày 24/02/2005. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, ông T1 đã giao đủ vàng và ngày 10/3/2005 ông được UBND huyện P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 185m² thuộc thửa đất số 832, tờ bản đồ số 01 tọa lạc tại ấp P, xã V, huyện P tỉnh Bạc Liêu.

Đến khoảng đầu năm 2020, ông T1 phát hiện gia đình của ông Ú và bà D xây dựng cây xăng trên đất của ông nhưng do Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông đang thế chấp ngân hàng nên không dám nói chuyện với ông Ú và bà D. Đến khi ông tắt toán nợ và nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về mới nói chuyện với ông Ú và bà D thì ông Ú, bà D xác định phần đất này của họ, nên hai bên phát sinh tranh chấp cho đến nay.

Do đó, ông T1 khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Đặng Thúy D trả diện tích đất đo đạc thực tế 236,9m² thuộc thửa số 832, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại ấp P, xã V, huyện P, tỉnh Bạc Liêu và di dời toàn bộ tài sản trên phần đất để giao trả đất. Ông T1 rút lại yêu cầu bà Đặng Thúy D và ông Đặng Tiến Ú có nghĩa vụ liên đới bồi thường số tiền 500.000.000 đồng và lãi suất chậm trả tính từ ngày ông

bồi thường cọc chuyển nhượng đất cho ông Ngô Đình D1. Ông T1 bổ sung yêu cầu khởi kiện: Yêu cầu ông Ú và bà D1 liên đới trả hoa lợi, lợi tức từ việc sử dụng đất từ năm 2020 đến ngày xét xử sơ thẩm là 1.000.000.000 đồng. Đồng thời, yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Đặng Tiến Ú, bà Đặng Thúy D phần đất có diện tích 236,9m² thuộc thửa đất số 832, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại ấp P, xã V, huyện P, tỉnh Bạc Liêu do cấp trùng lên phần đất của ông T1.

- Bị đơn bà Đặng Thúy D có ông Lâm Văn H đại diện theo ủy quyền trình bày: Nguồn gốc đất mà ông Nguyễn Thanh T tranh chấp với bà Đặng Thúy D có nguồn gốc do ông Đặng Tiến Ú cho bà D vào ngày 04/5/2020 với diện tích 120,6m² thuộc thửa 1006, tờ bản đồ số 4 và một phần đất bà D nhận chuyển nhượng của bà Lê Thị T2, ông Lê Hoàng S, bà Nguyễn Thị G1, bà Huỳnh Thị T3. Hiện bà D đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Diện tích đất đang tranh chấp là tài sản chung của vợ chồng bà D và ông N. Sau khi nhận nhượng và nhận tặng cho quyền sử dụng đất, bà D đã sử dụng diện tích đất này để kinh doanh và đã xây dựng công trình và trồng cây như biên bản thẩm định của Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu ngày 26/3/2024 gồm: Nhà kho, diện tích ngang 10,8m x 7,2m = 77,76m², kết cấu: nền tráng xi măng, khung sườn bê tông cốt thép, vách xây tường, mái lợp tole lạnh (bên trong có 02 bồn, mỗi bồn chứa 15.000 lít xăng); chòi tạm phía sau, diện tích ngang 3,1m x dài 4,1m = 12,71m², kết cấu: nền tráng xi măng, vách tole lạnh, mái tole lạnh, khung sườn cây tràm địa phương; cổng rào, diện tích ngang 4,8m x 2,65m = 12,72m², kết cấu: khung thép hộp, vách thép tấm; sân xi măng, diện tích ngang 10m x 7,4m = 74m²; hàng rào, diện tích 14,6m x 2,65m = 38,69m², kết cấu: trụ bê tông, vách xây tường; 02 cây vú sữa lớn; 01 cây xoài lớn; 01 cây sa bò.

Trong quá trình bà D sử dụng đất không ai tranh chấp hay ngăn cản cho đến khi ông T tranh chấp cho rằng bà Đặng Thúy D đã lấn chiếm diện tích 236,9m² thuộc thửa số 832, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại ấp P, xã V, huyện P, tỉnh Bạc Liêu. Bà D không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T vì bà D không lấn chiếm đất của ông T và bà D đã được cấp quyền sử dụng đất hợp pháp.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đặng Tiến Ú trình bày: Phần đất mà ông Ú T4 cho bà D ngày 04/5/2020 diện tích 120,6m² thuộc thửa 1006, tờ bản đồ số 4 là do ông Ú nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị G2 năm 2004, ông Ú đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 31/7/2009. Khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà G2 thì bà G2 chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên hai bên chỉ lập giấy tay việc chuyển nhượng đất. Sau đó gia đình bà G2 có con rể Trần Văn H2, con ruột Huỳnh Văn Q, Huỳnh Văn G3 và có Trưởng ấp xác nhận ngày 06/11/2004. Thời điểm này chồng bà G2 đã chết. Sau khi nhận chuyển nhượng đất, ông Ú trồng cây trên đất. Đến năm 2020, ông Ú T4 cho con là bà D sử dụng để kinh doanh và đã xây dựng công trình và trồng cây trên đất. Trong quá trình sử dụng, cũng không ai tranh chấp hay ngăn cản cho đến khi ông T tranh chấp trong vụ án hiện tại. Do đó ông Ú không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Bé H3 có ý kiến: Bà là vợ của ông Ú. Bà thống nhất với ý kiến của ông Ú. Bà đã tặng cho tài sản cho bà D nên bà không có yêu cầu gì.

- Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 75/2024/DS-ST ngày 16/9/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu đã quyết định:

Căn cứ khoản 6, 9, 14 Điều 26; Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 2 Điều 158, khoản 1 Điều 165, khoản 2 Điều 166, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 4 Điều 32 của Luật Tố tụng hành chính khoản 1 Điều 12, điểm d khoản 2. Điều 106, khoản 1 Điều 170, khoản 1 Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013; khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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 yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh T về việc yêu cầu bà Đặng Thúy D trả diện tích 236,9m² thuộc các thửa số 294, 1247, tờ bản đồ số 4, do bà Đặng Thúy D đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Phần đất có vị trí, số đo như sau: Hướng Đông giáp đường lộ bê tông có chiều dài 4,96m + 5,04m; Hướng Tây giáp đất bà Hồ Thị L có chiều dài 10m; Hướng Nam giáp đất không tranh chấp do bà Đặng Thúy D quản lý, sử dụng, có chiều dài 22,97m; Hướng Bắc giáp đất không tranh chấp do bà Đặng Thúy D quản lý, sử dụng, có chiều dài 20,32m + 4,27m.

- Hiện trạng trên đất tranh chấp có các công trình, cây trồng của ông Đặng Tiến Ú, bà Đặng Thúy D xây dựng và trồng gồm: Nhà kho, diện tích ngang 10,8m x 7,2m = 77,76m², kết cấu: nền tráng xi măng, khung sườn bê tông cốt thép, vách xây tường, mái lợp tole lạnh (bên trong có 02 bồn, mỗi bồn chứa 15.000 lít xăng); chòi tạm phía sau, diện tích ngang 3,1m x dài 4,1m = 12,71m², kết cấu: nền tráng xi măng, vách tole lạnh, mái tole lạnh, khung sườn cây tràm địa phương; cổng rào, diện tích ngang 4,8m x 2,65m = 12,72m², kết cấu: khung thép hộp, vách thép tấm; sân xi măng, diện tích ngang 10m x 7,4m = 74m²; hàng rào, diện tích 14,6m x 2,65m = 38,69m², kết cấu: trụ bê tông, vách xây tường; 02 cây vú sữa lớn; 01 cây xoài lớn; 01 cây sa bô vừa.

(Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 26/3/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu, bản vẽ mặt bằng hiện trạng sử dụng đất ngày 11/6/2024 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và Môi trường tỉnh B).

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thanh T về việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 767633 ngày 11/7/2020 đối với thửa 294, tờ bản đồ số 4 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 672438 ngày 20/5/2020 đối với thửa 1247, tờ bản đồ số 4 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp đối với diện tích 236,9m², địa chỉ: Ấp P, xã V, huyện P, tỉnh Bạc Liêu.

3. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 137122 đã được Ủy ban nhân dân huyện P, tỉnh Bạc Liêu cấp cho ông Nguyễn Thanh T ngày 10/3/2005,

diện tích 185m² tại thửa 832, tờ bản đồ số 01, địa chỉ thửa đất tại ấp P, xã V, huyện P, tỉnh Bạc Liêu.

Đất có vị trí, tứ cạnh như sau: Hướng Đông giáp phần đất thuộc hành lang bảo lưu kênh, có chiều dài 8,34m + 1,66m; Hướng Tây giáp thửa 18, tờ bản đồ 1, có chiều dài 8,61m + 1,39m; Hướng Nam giáp thửa 833, tờ bản đồ 1, có chiều dài 17m; Hướng Bắc giáp thửa 837, tờ bản đồ 1, có chiều dài 20m.

(Theo sơ đồ vị trí phân đất tranh chấp kèm theo Công văn số: 209/TTKTTNMT-KT ngày 05/9/2024 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường tỉnh B)

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thanh T yêu cầu bà Đặng Thúy D và ông Đặng Tiến Ú liên đới bồi thường thiệt hại số tiền 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng); về chi phí tố tụng; về án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

- Ngày 20/9/2024, nguyên đơn ông Nguyễn Thanh T kháng cáo Bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy án sơ thẩm hoặc sửa án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay:

- Ông Trần Văn Á đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh T trình bày: Bản án sơ thẩm chưa đánh giá toàn diện khách quan các chứng cứ trong vụ án vì ông T có sử dụng đất và phân đất đã bị kê biên để phát mãi tài sản. Do Bản án sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng và đánh giá chứng cứ không đầy đủ nên yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy án sơ thẩm.

- Ông Lâm Văn H đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Đặng Thúy D có ý kiến: Không đồng ý với ý kiến của ông T, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền lợi hợp pháp của bị đơn Đặng Thúy D có ý kiến: Tòa án cấp sơ thẩm đã thu thập chứng cứ đầy đủ. Đề nghị bác kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đặng Tiến Ú không đồng ý hủy án sơ thẩm, yêu cầu 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 giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp Luật Tố tụng dân sự; đơn kháng cáo của nguyên đơn ông T hợp lệ đủ điều kiện để giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Về nội dung kháng cáo: Xét thấy bản án sơ thẩm xét xử là có căn cứ. Do đó, đề nghị căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự bác yêu cầu kháng cáo của ông T, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh T làm trong thời hạn luật định, đủ điều kiện để xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt, nên tiến hành phiên tòa phúc thẩm xét xử vắng mặt những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan sự theo quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh T, thấy rằng:

[2.1] Tại bản vẽ mặt bằng hiện trạng sử dụng đất do Trung tâm K – Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh B đo vẽ ngày 20/5/2024 (bút lục 233) đã xác định phần đất tranh chấp giữa nguyên đơn ông T với bị đơn bà D có diện tích 236,9m², trong đó diện tích 19,7m² thuộc thửa 294 và diện tích 217,2m² đất thuộc thửa 1247 tờ bản đồ số 4 tọa lạc tại ấp P, xã V, huyện P, tỉnh Bạc Liêu.

Theo nguyên đơn ông Nguyễn Thanh T xác định đất tranh chấp ông nhận chuyển nhượng của ông Trần Văn H2 vào năm 2004. Còn bị đơn bà Đặng Thúy D thì cho rằng, đất tranh chấp bà được cha là ông Đặng Tiến Ú tặng cho và nhận chuyển nhượng của nhiều người khác. Người liên quan ông Ú khai nguồn gốc đất tranh chấp do ông Ú cũng nhận chuyển nhượng của ông Trần Văn H2 cùng nhiều người khác cũng nhận chuyển nhượng từ ông C, bà G2 là cha, mẹ vợ của ông Trần Văn H4 và được cấp quyền sử dụng đất năm 2009. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông Ú chỉ trồng cây, đến khi bà D được tặng cho thì đã xây dựng công trình, trồng cây như biên bản thẩm định của Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu ngày 23/6/2024. Ngoài ra, bên cạnh phần đất tranh chấp, có một phần đất trống, cũng nằm trong thửa 24, tờ bản đồ số 1 mà ông Trần Văn H2 đã tách chuyển nhượng cho nhiều người.

Theo giấy chuyển nhượng đất giữa ông Ú và ông H2 được lập ngày 06/11/2004 (bút lục 45) và giấy chuyển nhượng giữa ông T và ông H2 được lập ngày 10/11/2004 (bút lục 77) thấy rằng thời điểm ông H2 lập giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Ú và ông T thì ông H2 chưa được cấp quyền sử dụng đất và ông T nhận chuyển nhượng đất sau khi ông Ú chuyển nhượng. Đến ngày 01/02/2005, ông Trần Văn H2 mới được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 6167m² tại thửa 24, tờ bản đồ số 1 (bút lục 44). Sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông H2 làm thủ tục hợp thức hóa việc chuyển nhượng cho nhiều người, trong đó: Tháng 2/2005 ông H2 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 225m² một phần thửa 24 tờ bản đồ số 1 có chứng thực của Ủy ban nhân dân thị trấn P cho ông T ngày 24/02/2005 (bút lục 78) và ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 132m² một phần thửa 24 tờ bản đồ số 1 có chứng thực của Ủy ban nhân dân thị trấn P cho ông Đặng Tiến Ú ngày 09/3/2005 (bút lục 49). Tuy nhiên trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Ú, ông T đều không thể hiện vị trí, ranh giới mốc giới đối với phần đất chuyển nhượng. Mặc dù ông Nguyễn Thanh T đã được Ủy ban nhân dân huyện P, tỉnh Bạc Liêu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 137122

ngày 10/3/2005 đối với thửa 832, tờ bản đồ số 01 diện tích 185m², địa chỉ thửa đất: Ấp P, xã V, huyện P, tỉnh Bạc Liêu (bút lục 79) nhưng ông T không có sử dụng đất và không xác định được phần đất đã nhận chuyển nhượng. Khi Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường tỉnh B đo vẽ để xác định phần đất tranh chấp, ông T cũng không xác định được vị trí đất của ông T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Trong quá trình giải quyết vụ án ông T thừa nhận đến năm 2020 ông phát hiện bà D sử dụng và xây dựng công trình trên đất của ông nhưng ông không ngăn cản vì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông đang thế chấp ngân hàng nên ông không có tranh chấp, ngăn cản việc bà D xây dựng tài sản trên đất.

[2.2] Tại biên bản xác minh bà Trần Hồng B khai đối với thửa đất số 1006 do do bà và ông Đặng Tiến Ú chuyển nhượng của của bà G2 vào năm 2004 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2009 diện tích 120,6m² đến 4/5/2020 lập hợp đồng tặng cho bà D (bút lục 461); bà Lê Thị T2 khai có mua đất của ông Lê Hoàng T5 và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa 939, 949 tờ bản đồ số 4 đến năm 2019 chuyển nhượng lại cho bà D (bút lục số 456) ông Lê Hoàng S khai do ông mua đất từ ông Nguyễn Lập C2 và Trịnh Ngọc N1, ông S đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 31/7/2009 sau đó chuyển nhượng lại cho bà D thửa 1028 diện tích 152,1m² (bút lục 455); bà Nguyễn Thị G1 khai bà mua đất từ ông Huỳnh Văn C và Nguyễn Thị G sau đó bà chuyển nhượng lại cho bà D vào năm 2020 đối với thửa 1244 diện tích 294,8m² đất chuyên trồng lúa nước.

Do đó xét đơn xin đề nghị hợp thửa của bà D ngày 19/5/2020 (bút lục 476) đối với thửa 949, 938 (nhận chuyển nhượng của bà Lê Thị T2), thửa 1006 (nhận tặng cho của ông Đặng Tiến Ú) thửa 1028 (nhận chuyển nhượng của ông Lê Hoàng S), thửa 1244 (nhận chuyển nhượng của Nguyễn Thị G1) thành thửa 1247 tờ bản đồ số 04 loại đất LUC, được Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 672438 ngày 20/5/2020 cấp cho bà Đặng Thúy D diện tích 806,4m² đất chuyên trồng lúa nước tọa lạc tại Ấp P xã V, huyện P, tỉnh Bạc Liêu (bút lục 487- 488) là có căn cứ theo quy định tại Điều 99 và Điều 100 Luật Đất đai năm 2013.

[2.3] Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 26/3/2024 (bút lục 313-315) và biên bản định giá tài sản ngày 26/3/2024 (bút lục 309-311) đã xác định trên đất tranh chấp có các công trình, cây trồng của ông Đặng Tiến Ú, bà Đặng Thúy D xây dựng và trồng, gồm: Nhà kho, diện tích ngang 10,8m x 7,2m = 77,76m², kết cấu nền lán xi măng, khung sườn bê tông cốt thép, vách xây tường, mái lợp tole lạnh được định giá bằng 191.355.000 đồng (bên trong có chứa hai bồn chứa xăng); Chòi tam phía sau có diện tích: ngang 3,1m x dài 4,1m = 12,71m² đồng kết cấu: khung thép hộp, vách thép tấm được định giá bằng 4.168.041 đồng; Cổng rào diện tích 12,72m² khung thép hộp, vách thép tấm được định giá bằng 40.400.000 đồng; Sân xi măng, diện tích ngang 10m x 7,4m = 74m² được định giá bằng 16.496.820 đồng; Hàng rào, diện tích 14,6m x 2,65m = 38,69m² kết cấu: trụ bê tông, vách xây tường được định giá bằng 43.479.164 đồng; Các cây trồng gồm 02 cây vú sữa lớn được định giá bằng 2.700.000 đồng; 01 cây xoài lớn được định giá bằng 1.000.000

đồng; 01 cây sa bô vừa được định giá bằng 500.000 đồng. Tổng giá trị tài sản của bà D xây dựng và trồng cây trên đất là: 300.099.025 đồng.

Như vậy, có căn cứ xác định phần đất tranh chấp do ông Ú, bà D nhận chuyển nhượng và trực tiếp quản lý sử dụng đất từ năm 2004 đến năm 2020 ông Ú cho bà D tiếp tục sử dụng để xây dựng công trình vật kiến trúc và trồng cây trên đất. Quá trình bà D sử dụng và trồng cây, xây dựng công trình vật kiến trúc trên đất không có phát sinh tranh chấp. Do đó Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 767633 ngày 11/7/2020 đối với thửa 294, tờ bản đồ số 4 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV tọa lạc tại Ấp P, xã V, huyện P, tỉnh Bạc Liêu cho bà Đặng Thúy D là đúng quy định của pháp luật.

[2.4] Tại Công văn số: 209/TTKTTNMT-KT ngày 05/9/2024 (bút lục 414) của Trung tâm K thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B đã xác định: “*Sau khi kiểm tra đối chiếu, chồng ghép giữa bản vẽ mặt bằng hiện trạng sử dụng phục vụ cho việc giải quyết tranh chấp với bản đồ địa chính năm 1994, kết hợp với số liệu trích lục bản đồ địa chính kèm theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì phần đất tranh chấp giữa nguyên đơn ông T với bị đơn bà D diện tích 236,9m² thuộc thửa 294 và 1247 tờ bản đồ số 4 (bản đồ năm 2009) theo bản vẽ mặt bằng hiện trạng sử dụng đất lập ngày 20/5/2024 có 25,9m² thuộc giấy chứng nhận số AB 137122 cấp cho ông Nguyễn Thanh T ngày 10/3/2005 tại thửa 832 tờ bản đồ số 01 (bản đồ năm 1994); Thửa 832 tờ bản đồ số 01 (bản đồ năm 1994) theo giấy chứng nhận số AB 137122 cấp cho ông Nguyễn Thanh T ngày 10/3/2005 thuộc một phần thửa 938, 949 và 1006 (thửa 1247 được hợp từ các thửa 938, 949, 1006, 1028 và 1244); thửa đất số 1247 tờ bản đồ số 04 bà Đặng Thúy D được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 767633 ngày 15/5/2016; thửa 832 tờ bản đồ số 01 (bản đồ năm 1994) có diện tích 185,0m²”.*

Như vậy, có căn cứ xác định phần đất tranh chấp giữa nguyên đơn ông T với bị đơn bà D diện tích 236,9m² thuộc thửa 294 và 1247 tờ bản đồ số 4 chỉ có 25,9m² thuộc giấy chứng nhận số AB 137122 cấp cho ông Nguyễn Thanh T ngày 10/3/2005 tại thửa 832 tờ bản đồ số 01 (bản đồ năm 1994).

Còn đối với 832 tờ bản đồ số 01 (bản đồ năm 1994) theo giấy chứng nhận số AB 137122 cấp cho ông Nguyễn Thanh T ngày 10/3/2005 thuộc một phần thửa 938, 949 và 1006.

Trên thực tế ông T không có sử dụng đất và không xác định được vị đất đã nhận chuyển nhượng của ông H2. Khi Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh B đo vẽ để xác định phần đất tranh chấp thì ông T cũng không xác định được vị trí đất của ông T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, có cơ sở xác định việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 137122 cho ông Nguyễn Thanh T ngày 10/3/2005, diện tích 185m² tại thửa 832, tờ bản đồ số 01, địa chỉ thửa đất tại ấp P, xã V, huyện P, tỉnh Bạc Liêu là không đúng quy định của pháp luật.

Xét yêu cầu khởi kiện của ông T yêu cầu bà D trả diện tích 236,9m² thuộc thửa 294, 1247, tờ bản đồ số 4, do bà Đặng Thúy D đứng tên trên Giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa 294, 1247, tờ bản đồ số 4, diện tích 236,9m² do bà Đặng Thúy D đứng tên là chưa có căn cứ để chấp nhận.

Do đó, Bản án sơ thẩm bác không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T bà Đặng Thúy D trả diện tích 236,9m² thuộc thửa 294, 1247, tờ bản đồ số 4, do bà Đặng Thúy D đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thanh T về việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 767633 ngày 11/7/2020 đối với thửa 294, tờ bản đồ số 4 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 672438 ngày 20/5/2020 đối với thửa 1247, tờ bản đồ số 4, cùng do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho bà Đặng Thúy D đối với diện tích 236,9m², địa chỉ: Ấp P, xã V, huyện P, tỉnh Bạc Liêu; Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 137122 đã được Ủy ban nhân dân huyện P, tỉnh Bạc Liêu cấp cho ông Nguyễn Thanh T ngày 10/3/2005, diện tích 185m² tại thửa 832, tờ bản đồ số 01, địa chỉ thửa đất tại ấp P, xã V, huyện P, tỉnh Bạc Liêu là có căn cứ.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của ông T cho rằng Toà án cấp sơ thẩm có vi phạm nghiêm trọng trong việc thu thập và công khai chứng cứ nên yêu cầu hủy Bản án sơ thẩm là chưa có căn cứ để chấp nhận.

Vì vậy, không chấp nhận kháng cáo của ông T, giữ nguyên Bản án sơ thẩm theo ý kiến đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông T kháng cáo không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 29 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.

[5] Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm về đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thanh T yêu cầu bà Đặng Thúy D và ông Đặng Tiến Ú liên đới bồi thường thiệt hại số tiền 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng); về chi phí tố tụng; về án phí dân sự sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 29 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;

- Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Thanh T.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 75/2024/DS-ST ngày 16/9/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu:

Tuyên xử:

2.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh T về việc yêu cầu bà Đặng Thúy D trả diện tích 236,9m² thuộc thửa 294, 1247, tờ bản đồ số 4, do bà Đặng Thúy D đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Phần đất có vị trí, số đo như sau: Hướng Đông giáp đường lộ bê tông có chiều dài 4,96m + 5,04m; Hướng Tây giáp thửa đất 279 của bà Hồ Thị L có chiều dài 10m; Hướng Nam giáp phần đất thửa 1247 không tranh chấp do bà Đặng Thúy D quản lý, sử dụng, có chiều dài 22,97m; Hướng Bắc giáp phần đất thửa 1247 và thửa 294 không tranh chấp do bà Đặng Thúy D quản lý, sử dụng, có chiều dài 20,32m và 4,27m.

- Hiện trạng trên đất tranh chấp có các công trình, cây trồng của ông Đặng Tiến Ú, bà Đặng Thúy D xây dựng và trồng gồm: Nhà kho, diện tích ngang 10,8m x 7,2m = 77,76m², kết cấu: nền tráng xi măng, khung sườn bê tông cốt thép, vách xây tường, mái lợp tole lạnh (bên trong có 02 bồn, mỗi bồn chứa 15.000 lít xăng); chòi tam phía sau, diện tích ngang 3,1m x dài 4,1m = 12,71m², kết cấu: nền tráng xi măng, vách tole lạnh, mái tole lạnh, khung sườn cây tràm địa phương; cổng rào, diện tích ngang 4,8m x 2,65m = 12,72m², kết cấu: khung thép hộp, vách thép tấm; sân xi măng, diện tích ngang 10m x 7,4m = 74m²; hàng rào, diện tích 14,6m x 2,65m = 38,69m², kết cấu: trụ bê tông, vách xây tường; 02 cây vú sữa lớn; 01 cây xoài lớn; 01 cây sa bô vừa.

(Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 26/3/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu; Bản vẽ mặt bằng hiện trạng sử dụng đất ngày 20/5/2024 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và Môi trường tỉnh B - bút lục 233).

2.2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thanh T về việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 767633 ngày 11/7/2020 đối với thửa 294, tờ bản đồ số 4 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 672438 ngày 20/5/2020 đối với thửa 1247, tờ bản đồ số 4, cùng do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho bà Đặng Thúy D đối với diện tích 236,9m², địa chỉ: Ấp P, xã V, huyện P, tỉnh Bạc Liêu.

2.3. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 137122 đã được Ủy ban nhân dân huyện P, tỉnh Bạc Liêu cấp cho ông Nguyễn Thanh T ngày 10/3/2005, diện tích 185m² tại thửa 832, tờ bản đồ số 01, địa chỉ thửa đất tại ấp P, xã V, huyện P, tỉnh Bạc Liêu. Đất có vị trí, tứ cạnh như sau: Hướng Đông giáp phần đất thuộc hành lang bảo lưu kênh, có chiều dài 8,34m + 1,66m; Hướng Tây giáp thửa 18, tờ bản đồ 1, có chiều dài 8,61m + 1,39m; Hướng Nam giáp thửa 833, tờ bản đồ 1, có chiều dài 17m; Hướng Bắc giáp thửa 837, tờ bản đồ 1, có chiều dài 20m.

(Theo Công văn số: 209/TTKTTNMT-KT ngày 05/9/2024 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường tỉnh B – bút lục 414).

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Thanh T phải nộp 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự phúc thẩm. Được khấu trừ vào số tiền nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo biên lai thu số 0000434 ngày 02/10/2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bạc Liêu. Ông T đã nộp đủ.

4. Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm về đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thanh T yêu cầu bà Đặng Thúy D và ông Đặng Tiến Ú liên đới bồi thường thiệt hại số tiền 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng); về chi phí tố tụng; về án phí dân sự sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)**