TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 452/2025/DS-PT
Ngày: 13 - 5 - 2025
V/v *Tranh chấp đòi quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*

NHÂN DANHNƯỚC 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 Nguyễn Đắc Minh

Các Thẩm phán: Ông Ngô Đức Thọ

Bà Trần Thị Thúy Hồng

- Thư ký phiên tòa: Bà Tiếu Phương Quyền - 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.

Trong các ngày 07 và 13 tháng 5 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 thụ lý số: 168/2025/TLPT-DS ngày 10/02/2025, về việc tranh chấp *"Đòi quyền sử dụng đất và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất",* do Bản án dân sự sơ thẩm số 49/2024/DS-ST ngày 22/8/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu bị kháng nghị và kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 855/2025/QĐ-PT ngày 27 tháng 3 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm: 1950. Địa chỉ: Ấp N, thị trấn N, huyện H, tỉnh Bạc Liêu (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn Đ: Ông Võ Hoàng T, sinh năm: 1984. Địa chỉ: Ấp K, xã L, huyện H, tỉnh Bạc Liêu (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Văn Đ: Ông Châu Phi Đ1 là Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh B (có mặt).

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Á, sinh năm: 1955. Địa chỉ: Ấp N, thị trấn N, huyện H, tỉnh Bạc Liêu (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Á: Ông Nguyễn Bằng L, sinh năm 1986. Địa chỉ: Khu A, ấp N, thị trấn N, huyện H, tỉnh Bạc Liêu (Văn bản ủy quyền ngày 17/11/2023) (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Phạm Thị H, sinh năm: 1954. Địa chỉ: ấp N, thị trấn N, huyện H, tỉnh Bạc Liêu (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà Phạm Thị H: Ông Võ Hoàng T, sinh năm: 1984; Địa chỉ: ấp K, xã L, huyện H, tỉnh Bạc Liêu (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Phạm Thị H: Ông Châu Phi Đ1 là Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh B (có mặt).

2. Ủy ban nhân dân huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

Địa chỉ trụ sở: Ấp N, thị trấn N, huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn T1 - Chức vụ: Chủ tịch huyện H (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn C - Chức vụ: Phó Chủ tịch huyện H (Văn bản ủy quyền ngày 22/11/2023) (có đơn xin xét xử vắng mặt)

3. Ủy ban nhân dân thị trấn N.

Địa chỉ trụ sở: Ấp N, thị trấn N, huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trương Văn T2 - Chức vụ: Chủ tịch thị trấn N (có đơn xin xét xử vắng mặt).

- *Viện kiểm sát kháng nghị*: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ là ông Võ Hoàng T trình bày:

Nguồn gốc đất tranh chấp của ông Nguyễn Văn C1 (nay đã chết) chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Đ vào ngày 20/02/1996 diện tích 1.125 m^2 giá 1,5 chỉ vàng 24k. Có làm giấy tay "*Đơn chuyển nhượng quyền sử dụng đất thổ cư*" có chính quyền ấp N đại diện là ông Trần Quốc T3 ký xác nhận, ông Đ làm thủ tục đăng ký xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì Ủy ban nhân dân thị trấn N cho rằng diện tích 1.125 m^2 nằm ngoài Giấy chứng nhận quyền sử dụng của ông Nguyễn Văn C1 nên thuộc quyền quản lý của Ủy ban nhân dân thị trấn N. Ủy ban nhân dân thị trấn N xác định Ủy ban có quyền chuyển nhượng nên thỏa thuận chuyển nhượng diện tích 1.125 m^2 cho ông Đ với giá 2.000.000 đồng, ông Đ đồng ý và đã trả xong 2.000.000 đồng. Ngày 21/4/1997, Ủy ban nhân dân thị trấn N đại diện là ông Trần Quốc K lập biên bản bàn giao diện tích 1.125 m^2 cho ông Nguyễn Văn Đ có bản vẽ, số đo diện tích đất cụ thể theo "Biên bản về việc giao đất lung biền". Ông Đ làm thủ tục xin cấp quyền sử dụng đất và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 09/9/1997 tại thửa số 0351, tờ bản đồ số 06, diện tích 1125m^2. Khi bà Á lập mồ mả trên đất này ông Nguyễn Văn Đ có báo Ủy ban nhân dân thị trấn N nhưng Ủy ban nhân dân thị trấn N im lặng không lập biên bản và không có động thái ngăn cản. Ông Đ không nhớ đã trình cho ai và chỉ trình bằng lời nói, không có gửi đơn yêu cầu hay tờ tường trình. Do phần đất này khi nhận chuyển nhượng là đất lung biền nên ông Đ để trống. Sau này ông Nguyễn Văn Đ định làm đường thoát nước cho nhà mình thì bà Nguyễn Thị Á ngăn cản không cho ông Nguyễn Văn Đ sử dụng.

Do đó, ông Nguyễn Văn Đ khởi kiện yêu cầu bà Nguyễn Thị Á trả lại phần đất diện tích 854,1m^2 tọa lạc ấp N, thị trấn N, huyện H, tỉnh Bạc Liêu. Tuy nhiên, tại phiên tòa sơ thẩm ngày 31/3/2023, ông Nguyễn Văn Đ có đơn xin rút lại một phần yêu cầu khởi kiện chỉ yêu cầu bà Á trả lại phần đất diện tích 645,7 m^2. Đến ngày 08/11/2023, Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu thụ lý giải quyết vụ án theo thẩm quyền thì ông Nguyễn Văn Đ có đơn khởi kiện bổ sung (Bút lục số 374) yêu cầu bà Á giao trả phần đất diện tích 1.125m^2, thửa 351, tờ bản đồ số 06, đất tại ấp N, thị trấn N, huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

Tại đơn khởi kiện, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Nguyễn Thị Á là ông Nguyễn Bằng L trình bày: Nguồn gốc đất là của cha Nguyễn Văn Đ2 và mẹ Lê Thị Kim C2 giao lại cho bà Nguyễn Thị Á quản lý trước năm 1975. Do cha mẹ và con nên không làm giấy tờ tặng cho. Sau khi được tặng cho thì bà Nguyễn Thị Á quản lý sử dụng đến nay. Bà cải tạo để nuôi cá và trồng lúa, một phần thì làm nền mộ để làm mồ mả cho thân tộc. Khi bà Nguyễn Thị Ánh L1 mồ mả bà có nghe ông Nguyễn Văn Đ có trình báo Ủy ban nhân dân thị trấn N nhờ giải quyết nhưng

chính quyền không giải quyết và cũng không mời bà Nguyễn Thị Á làm việc hay lập biên bản gì.

Bà Á có nhiều lần gặp ông Trần Quốc K khi đó là Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị trấn N để xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không được. Năm 2014, bà Á phát hiện ông Nguyễn Văn Đ được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên bà Nguyễn Thị Á yêu cầu Ủy ban nhân dân huyện H hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Đ. Ủy ban nhân dân huyện H ra Thông báo số: 66/TB-UBND ngày 11/08/2015 về việc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn Đ không đúng đối tượng. Sau đó bà Nguyễn Thị Á nhiều lần đến Ủy ban nhân dân huyện H yêu cầu thu hồi Giấy chứng nhận của ông Đ nhưng không giải quyết và không ra Quyết định thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn Đ. Nay ông Đ khởi kiện yêu cầu bà trả diện tích theo đo đạc thực tế 999,1m^2 thì bà Á không đồng ý. Bà Nguyễn Thị Á yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn Đ đứng tên đối với diện tích theo đo đạc thực tế 999,1m^2 thửa đất số 351, tờ bản đồ số 06 (nay thửa 21, tờ bản đồ số 20), đất tại ấp N, thị trấn N, huyện H, tỉnh Bạc Liêu. Đồng thời, công nhận toàn bộ diện tích đất trên cho bà.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị H trình bày: Bà thống nhất với ý kiến, yêu cầu của của ông Nguyễn Văn Đ, không yêu cầu gì khác.

*Người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân huyện H: Ông Nguyễn Văn C trình bày:*Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn Đ do không lưu trữ hồ sơ nên không thể xác định được là đúng hay không đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Ủy ban nhân dân ban hành Thông báo số: 66/TB-UBND ngày 11/08/2015 về việc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn Đ không đúng đối tượng và có giao cho ông Đ, ông Đ không đồng ý và có đơn khiếu nại. Đến nay Ủy ban nhân dân chưa ra quyết định thu hồi Giấy chứng nhận của ông Đ. Nay, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Người đại diện theo pháp luật của Ủy ban nhân dân thị trấn N ông Trương Văn T2 trình bày: Việc Ủy ban nhân dân thị trấn N bán đất cho ông Nguyễn Văn Đ là do lãnh đạo thời kỳ trước thực hiện nên nay không có ý kiến gì. Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 49/2024/DS-ST ngày 22/8/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Đ đòi bà Nguyễn Thị Á giao trả diện tích đất theo đo đạc thực tế 999,1m^2, thuộc thửa đất số 21, tờ

bản đồ số 20 (thửa số 351, tờ bản đồ số 06 cũ), địa chỉ đất tại ấp N, thị trấn N, huyện H, tỉnh Bạc Liêu. Đất có vị trí và số đo như sau:

Hướng Đông giáp phần đất bà H1, ông Trần Văn H2, ông Nguyễn Văn T4 có số đo 5,25m + 16,0m;

Hướng Tây giáp phần đất bà Cao Mỹ N, có số đo 10m;

Hướng Nam giáp phần đất bà Nguyễn Thị Á và ông Nguyễn Văn Đ, có số đo 61,75m + 7,0m;

Hướng Bắc giáp phần đất ông Trần Quốc N1, có số đo 42,67m + 20,91m + 4,24m.

2. Chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị Á về việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 09/9/1997 cho ông Nguyễn Văn Đ đối với diện tích theo đo đạc thực tế 999,1m^2, thuộc thửa đất số 21, tờ bản đồ số 20 (thửa số 351, tờ bản đồ số 06 cũ), địa chỉ đất tại ấp N, thị trấn N, huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 015804 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 09/9/1997 cho ông Nguyễn Văn Đ đối với diện tích theo đo đạc thực tế 999,1m^2, thuộc thửa đất số 21, tờ bản đồ số 20 (thửa số 351, tờ bản đồ số 06 cũ), địa chỉ đất tại ấp N, thị trấn N, huyện H, tỉnh Bạc Liêu, có vị trí và số đo như sau:

Hướng Đông giáp phần đất bà H1, ông Trần Văn H2, ông Nguyễn Văn T4 có số đo 5,25m + 16,0m;

Hướng Tây giáp phần đất bà Cao Mỹ N, có số đo 10m;

Hướng Nam giáp phần đất bà Nguyễn Thị Á và ông Nguyễn Văn Đ, có số đo 61,75m + 7,0m;

Hướng Bắc giáp phần đất ông Trần Quốc N1, có số đo 42,67m + 20,91m + 4,24m.

(Kèm theo bản án là Mặt bằng hiện trạng khu đất tranh chấp lập ngày 28/3/2024 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh B)

3. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Á về việc yêu cầu công nhận diện tích đất nêu trên cho bà (Do bà Á rút yêu cầu). Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Đ về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị Á giao trả phần đất diện tích 125,9m^2 (Do ông Đ rút yêu cầu).

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

Ngày 04/9/2024 nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bà Á giao trả diện tích đất theo đo đạc thực tế 999,1m^2, thuộc thửa đất số 21, tờ bản đồ số 20 (thửa số 351, tờ bản đồ số 06 cũ), địa chỉ đất tại ấp N, thị trấn N, huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

Ngày 06/9/2024 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu ban hành Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 09/QĐ-VKS-DS đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị H, cùng có người đại diện theo ủy quyền là ông Võ Hoàng T và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp là ông Châu Phi Đ1 trình bày: thống nhất với nội dung của Quyết định kháng nghị, tuy nhiên không cần thiết hủy bản án sơ thẩm, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông Đ bà H, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Đ đối với bà Nguyễn Thị Á, chấp nhận việc nhận chuyển nhượng đất đất từ ông Nguyễn Văn C3 cho ông Nguyễn Văn Đ là hợp pháp, chấp nhận biên bản giao đất lung biền của UBND thị trấn N ngày 21/4/1997; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Đ để ông Đ đăng ký lại cho phù hợp quy định của pháp luật.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Á, có người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Bằng L đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận nội dung kháng nghị và kháng cáo của ông Đ bà H; 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 thủ tục tố tụng, Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án đã thực hiện đúng và đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử, Thư ký đã thực hiện theo đúng các quy định của pháp luật về việc xét xử vụ án sơ thẩm. Các đương sự đã thực hiện đúng và đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật. Về nội dung vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận nội dung kháng nghị, chấp nhận một phần kháng cáo của ông Đ bà H; hủy bản án sơ thẩm, và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo đúng qui định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, nghe ý kiến trình bày tranh luận của các đương sự, ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên, sau khi thảo luận, nghị án, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Văn Đ và bà Phạm Thị H, kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu trong hạn luật định, hợp lệ nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện H và Ủy ban nhân dân thị trấn N có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử phúc thẩm vắng mặt đương sự nêu trên theo quy định tại khoản 2 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét nội dung kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu; kháng cáo của ông Nguyễn Văn Đ và bà Phạm Thị H, nhận thấy:

Phần đất tranh chấp được Ủy ban nhân dân huyện H, tỉnh Bạc Liêu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 015804 vào sổ 0007/QSDĐ ngày 09/9/1997 cho ông Nguyễn Văn Đ tại thửa đất số 351, tờ bản đồ số 06 (nay là thửa số 21, tờ bản đồ số 20) đất tại ấp N, thị trấn N, huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

[2.1] Nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ và người đại diện theo ủy quyền của ông Đ khai nguồn gốc phần đất tranh chấp là của ông Nguyễn Văn C1 chuyển nhượng cho ông Đ vào năm 1996 diện tích 1.125m^2. Khi ông Đ làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất thì Ủy ban nhân dân thị trấn N cho rằng diện tích đất này thuộc quyền quản lý của Ủy ban nhân dân thị trấn N, không phải của ông C1. Do đó, Ủy ban nhân dân thị trấn N thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất này cho ông Đ với giá 2.000.000 đồng, ông Đ đã nộp đủ tiền cho Ủy ban nhân dân thị trấn N và hai bên có lập "Biên bản về việc giao đất lung biền" đề ngày 21/4/1997, có bản vẽ, số đo diện tích đất cụ thể kèm theo biên bản.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Á và người đại diện theo ủy quyền của bà Á xác định phần đất tranh chấp là của cụ Nguyễn Văn Đ2 và cụ Lê Thị K1 (là cha mẹ bà Á) khai phá, sử dụng trước năm 1975. Khi cụ Đ2, cụ K1 chết thì giao lại cho bà Á quản lý, bà Á đã sử dụng đất ổn định cho đến nay.

Về quá trình quản lý, sử dụng đất: Ông Đ khai phần đất do ông nhận chuyển nhượng là đất lung biền nên ông để trống, sau này ông Đ định làm đường thoát nước cho nhà mình thì bà Á ngăn cản không cho Đ sử dụng nên phát sinh tranh chấp. Còn người đại diện theo uỷ quyền của ông Đ thì cho rằng ông Đ đã sử dụng đất từ khi được cấp quyền sử dụng đất, sử dụng vào mục đích nuôi cá, trồng cây cho đến khi bà Á chôn người thân trên đất thì phát sinh tranh chấp và ông Đ không còn sử dụng đất cho đến nay. Như vậy, lời khai của ông Đ không có sự thống nhất về quá trình sử dụng đất. Bà Nguyễn Thị Á thì khai phần đất tranh chấp bà Á đã cải tạo ao để nuôi cá và sử dụng đất liên tục, ổn định từ năm 1975 đến nay.

Hiện trạng phần đất tranh chấp là đất ao đang nuôi cá, trên đất tranh chấp có các tài sản gồm: 08 trụ bê tông cốt thép 15cm x 20 cm, cao 4,5cm; 08 trụ đá 50cm^2,

cao 3,5cm; 04 cây dừa (trong đó 01 cây lớn cho trái, 03 cây nhỏ từ 2 đến 3 năm); 02 cây tràm cừ 5. Ngoài ra, trên phần đất tranh chấp không còn tài sản nào khác. Ao nuôi cá do bà Á sử dụng từ trước năm 1975 cho đến nay. Các đương sự xác định tất cả cây trồng và vật kiến trúc nêu trên do bà Nguyễn Thị Ánh T5 và xây dựng.

Căn cứ lời khai của ông Trần Quốc K, nguyên chủ tịch Ủy ban nhân dân thị trấn N (là người chủ trì việc thị trấn chuyển nhượng đất cho ông Đ) xác định: Phần đất tranh chấp trước đây là của Huyện Đội Hồng D, sau đó trụ sở dời về huyện P nên đất này để trống, UBND thị trấn không có kê khai, không quản lý. Ông Nguyễn Văn C1 chiếm dụng và chuyển nhượng lại cho ông Đ. Khi đó, Ủy ban nhân dân thị trấn N phát hiện việc này nên họp Ban thường vụ Thị trấn thống nhất đất này thuộc Ủy ban nhân dân thị trấn N quản lý nên đã chuyển nhượng cho ông Đ thu 2.000.000 đồng (có lập Biên bản về việc giao đất lung biền ngày 21/4/1997), tiền chuyển nhượng đất sung vào công quỹ thị trấn.

Đồng thời, tại công văn số 61/CV-PTNMT ngày 21/3/2023 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện H (Bút lục số 188) đã xác định: *"Qua các thời kỳ quy định của Luật đất đai thì cấp xã, thị trấn không có thẩm quyền giao đất cho hộ gia đình, cá nhân"*. Tại Công văn số 31/UBND ngày 09/8/2024 của Ủy ban nhân dân T xác định: *Đối với Biên bản giao đất lung biền ngày 21/4/1997. Ủy ban nhân dân T có chuyển nhượng đất cho ông Đ. Tuy nhiên, việc có giao đất lung biền trên thực tế cho ông Đ hay không thì không có căn cứ xác định. Do thời gian qúa lâu, hiện tại không tìm đủ tài liệu liên quan đến vụ việc giao đất nêu trên.*

Xét việc Ủy ban nhân dân thị trấn N đã thỏa thuận chuyển nhượng đất cho ông Nguyễn Văn Đ là không đúng thẩm quyền và quy định của Luật đất đai. Trên thực tế, ông Đ cũng không chứng minh được việc ông Đ nhận đất và quản lý sử dụng. Trên thực tế, gia đình bà Á quản lý, sử dụng đất từ năm 1975 đến nay. Ông Đ yêu cầu đòi bà Á giao trả diện tích đất theo đo đạc thực tế 999,1m^2, thuộc thửa đất số 21, tờ bản đồ số 20 (thửa số 351, tờ bản đồ số 06 cũ), địa chỉ đất tại ấp N, thị trấn N, huyện H, tỉnh Bạc Liêu là chưa có căn cứ chấp nhận.

[2.2.] Xét yêu cầu phản tố của bà Á yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 09/9/1997 cho ông Nguyễn Văn Đ đối với thửa đất số 351, tờ bản đồ số 06, thấy rằng:

Về quá trình đăng ký, kê khai cấp quyền sử dụng đất của ông Đ: Ông Nguyễn Văn Đ khai sau khi chuyển nhượng đất, ông Đ đã làm đơn xin cấp quyền sử dụng đất và được Ủy ban nhân dân huyện H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 09/9/1997.

Còn bà Nguyễn Thị Á xác định, năm 2014 bà làm thủ tục xin cấp quyền sử dụng đất thì được cơ quan chuyên môn thông báo phần đất bà xin cấp quyền sử dụng đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn H3 và ông Nguyễn Văn Đ. Bà Nguyễn Thị Á yêu cầu Ủy ban nhân dân huyện H hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn Đ. Bà Á có làm đơn khiếu nại và Ủy ban nhân dân huyện H ban hành Thông báo số 66/TB-UBND ngày 11/08/2015 về việc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn Đ không đúng đối tượng.

Ông Nguyễn Văn Đ làm đơn khiếu nại và Ủy ban nhân dân huyện H có nhận đơn nhưng không giải quyết. Đến nay Ủy ban nhân dân huyện H không ban hành Quyết định thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn Đ.

Về hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn Đ đối với thửa đất số 351, tờ bản đồ số 06, diện tích 1.125m^2 được Ủy ban nhân dân huyện H cấp theo Quyết định số 448/QĐ-UB ngày 11/8/1997 thì Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H và Trung tâm Công nghệ thông tin thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B xác định không lưu trữ hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Đ.

Tại Kết luận số 06/KL – TTH ngày 02/4/2015 của Thanh tra huyện H về kết quả thẩm tra hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Bút lục số 306 - 307) kết luận như sau: *"Thửa đất số 351, tờ bản đồ số 06, đất tại ấp N, thị trấn N, huyện H được Ủy ban nhân dân huyện H cấp cho ông Nguyễn Văn Đ theo Quyết định số 448/QĐ-UB ngày 11/8/1997. Tại thời điểm này việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được hực hiện theo Luật Đất đai năm 1993, cụ thể là theo Quyết định số 201-QĐ/ĐKTK ngày 14/7/1989 của T6, theo Thông tư số 302-TT/ĐKTK ngày 28/10/1989 của T6 thì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 351, tờ bản đồ số 06 nêu trên không đảm bảo điều kiện cấp Giấy chứng nhận. Ngoài ra, hồ sơ xét duyệt cũng như hồ sơ giấy tờ khác có liên quan với việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất số 351 nêu trên không có lưu trữ tại huyện cũng như Trung tâm Công nghệ thông tin thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B. Từ đó cho thấy việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất số 351 nêu trên không lập hồ sơ xét duyệt của cơ quan có thẩm quyền" và* tại Thông báo số 66/TB-UBND ngày 11/8/2015 (Bút lục số 98) của Ủy ban nhân dân huyện H đã xác định: *"Qua xem xét kết luận số 06/KL-TTH ngày 02/4/2015 của Thanh tra huyện H về việc kết quả thẩm tra hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nay Ủy ban nhân dân huyện H thông báo đến ông Nguyễn Văn Đ, địa chỉ ấp N, thị trấn N, Huyện H, tỉnh Bạc Liêu nội dung như sau: Vào năm 1997 ông Nguyễn Văn Đ được Ủy ban nhân dân huyện H, tỉnh Bạc Liêu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L015804 được cấp theo quyết*

định số 448/QĐ-UBND ngày 11/8/1997, địa chỉ thửa đất tại ấp N, thị trấn N, Huyện H, tỉnh Bạc Liêu. Tuy nhiên, theo kết quả thẩm tra tại kết luận số 06/KL-TTH ngày 02/4/2015 của Thanh tra huyện H thì diện tích 1.125m^2 mà ông Đ được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không đúng quy định pháp luật. Lý do: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L015804 đã cấp cho ông Nguyễn Văn Đ diện tích đất 1.125m^2 là của bà Nguyễn Thị Á đang sử dụng".

Ngoài ra, Tại công văn số 61/CV-PTNMT ngày 21/3/2023 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện H (Bút lục số 188) đã xác định: *"Qua các thời kỳ quy định của Luật đất đai thì cấp xã, thị trấn không có thẩm quyền giao đất cho hộ gia đình, cá nhân".*

Như vậy căn cứ xác định phần đất tranh chấp mà Ủy ban nhân dân thị trấn N đã thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Đ là không đúng thẩm quyền và Ủy ban nhân dân huyện H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đ là không phù hợp với quy định của pháp luật, không đúng đối tượng, không đúng hiện trạng sử dụng đất ngoài thực địa.

Tòa án cấp sơ thẩm đã căn cứ quy định tại điểm d khoản 2 Điều 106 Luật Đất Đai năm 2013 cần hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện H cấp cho ông Đ chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị Á về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (quyết định cá biệt) cấp cho ông Nguyễn Văn Đ tại thửa đất số 351, tờ bản đồ số 06 (nay thửa số 21, tờ bản đồ số 20) theo quy định tại khoản 1 Điều 34 Bộ luật Tố tụng dân sự và bác yêu cầu khởi kiện của ông Đ yêu cầu đòi bà Á giao trả diện tích đất theo đo đạc thực tế 999,1m^2, thuộc thửa đất số 21, tờ bản đồ số 20 (thửa số 351, tờ bản đồ số 06 cũ), địa chỉ đất tại ấp N, thị trấn N, huyện H, tỉnh Bạc Liêu là có căn cứ, đúng pháp luật.

[3] Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không giao cho ai sử dụng; không giải quyết yêu cầu của bà Phạm Thị H (vợ ông Đ) có đơn yêu cầu Tòa án buộc UBND thị trấn N làm thủ tục chuyển nhượng đất cho bà đúng quy định pháp luật để cấp có thẩm quyền cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà hoặc phải trả tiền cho bà theo đúng giá thị trường phần đất UBND thị trấn Ngan Dừa chuyển nhượng cho bà ngày 21/4/1997, diện tích 1.125m^2, thửa 351, tờ bản đồ số 06, đất tại ấp N, thị trấn N, huyện H, tỉnh Bạc Liêu là giải quyết chưa triệt để vụ án. Hội đồng xét xử cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm xét xử một phần yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Á về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Đ; Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Á về việc yêu cầu công nhận diện tích đất nêu trên cho bà Á vì bà Á đã rút một phần yêu cầu phản tố giao quyền sử dụng phần đất

diện tích 1.125m^2, thửa 351, tờ bản đồ số 06, đất tại ấp N, thị trấn N, huyện H, tỉnh Bạc Liêu là đúng pháp luật, vì đây là ý chí tự nguyện của đương sự.

Đối với yêu cầu của bà Phạm Thị H về việc buộc UBND thị trấn N phải trả tiền cho bà theo đúng giá thị trường phần đất UBND thị trấn Ngan Dừa chuyển nhượng cho bà ngày 21/4/1997, diện tích 1.125m^2, thửa 351, tờ bản đồ số 06, đất tại ấp N, thị trấn N, huyện H thì bà H được khởi kiện ở một vụ án dân sự độc lập khác không làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bà. Do đó, trong vụ án này Tòa án cấp sơ thẩm không thụ lý để xem xét yêu cầu của bà H là có căn cứ, đúng pháp luật.

Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử không có cơ sở chấp nhận ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Đ bà H và kháng nghị của Viện kiểm sát, cần thiết phải giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Nguyễn Văn Đ, bà Phạm Thị H là đối tượng người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được miễn nộp tiền án phí dân sự phúc thẩm theo 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 án phí, lệ phí Tòa án.

[5] Quyết định khác của Bản án sơ thẩm về đình chỉ xét xử một phần yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Á về việc yêu cầu công nhận diện tích đất nêu trên cho bà (Do bà Á rút yêu cầu). Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Đ về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị Á giao trả phần đất diện tích 125,9m^2 (Do ông Đ rút yêu cầu); về chi phí tố tụng; về án phí 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:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Áp dụng 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.

1. Không chấp nhận Quyết định kháng nghị số 09/QĐ-VKS-DS ngày 06/9/2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu; không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị H.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 49/2024/DS-ST ngày 22/8/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu:

2.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Đ đòi bà Nguyễn Thị Á giao trả diện tích đất theo đo đạc thực tế 999,1m^2, thuộc thửa đất số 21, tờ bản đồ số 20 (thửa số 351, tờ bản đồ số 06 cũ), địa chỉ đất tại ấp N, thị trấn N, huyện H, tỉnh Bạc Liêu. Đất có vị trí và số đo như sau:

Hướng Đông giáp phần đất bà H1, ông Trần Văn H2, ông Nguyễn Văn T4 có số đo 5,25m + 16,0m;

Hướng Tây giáp phần đất bà Cao Mỹ N, có số đo 10m;

Hướng Nam giáp phần đất bà Nguyễn Thị Á và ông Nguyễn Văn Đ, có số đo 61,75m + 7,0m;

Hướng Bắc giáp phần đất ông Trần Quốc N1, có số đo 42,67m + 20,91m + 4,24m.

2.2. Chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị Á về việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 09/9/1997 cho ông Nguyễn Văn Đ đối với diện tích theo đo đạc thực tế 999,1m^2, thuộc thửa đất số 21, tờ bản đồ số 20 (thửa số 351, tờ bản đồ số 06 cũ), địa chỉ đất tại ấp N, thị trấn N, huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 015804 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 09/9/1997 cho ông Nguyễn Văn Đ đối với diện tích theo đo đạc thực tế 999,1m^2, thuộc thửa đất số 21, tờ bản đồ số 20 (thửa số 351, tờ bản đồ số 06 cũ), địa chỉ đất tại ấp N, thị trấn N, huyện H, tỉnh Bạc Liêu, có vị trí và số đo như sau:

Hướng Đông giáp phần đất bà H1, ông Trần Văn H2, ông Nguyễn Văn T4 có số đo 5,25m + 16,0m;

Hướng Tây giáp phần đất bà Cao Mỹ N, có số đo 10m;

Hướng Nam giáp phần đất bà Nguyễn Thị Á và ông Nguyễn Văn Đ, có số đo 61,75m + 7,0m;

Hướng Bắc giáp phần đất ông Trần Quốc N1, có số đo 42,67m + 20,91m + 4,24m.

(Kèm theo bản án là Mặt bằng hiện trạng khu đất tranh chấp lập ngày 28/3/2024 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh B).

3. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Nguyễn Văn Đ, bà Phạm Thị H được miễn nộp tiền án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp (đều do ông Nguyễn Văn S nộp thay) cho ông Nguyễn Văn Đ và bà Phạm Thị H, mỗi đương sự là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số

0000396 và số 0000397, cùng ngày 06/9/2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bạc Liêu.

4. Quyết định khác của Bản án sơ thẩm về đình chỉ xét xử một phần yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Á về việc yêu cầu công nhận diện tích đất nêu trên cho bà (Do bà Á rút yêu cầu). Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Đ về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị Á giao trả phần đất diện tích 125,9m^2 (Do ông Đ rút yêu cầu); về chi phí tố tụng; về án phí 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.

CÁC THẨM PHÁN **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Ngô Đức Thọ **Trần Thị Thúy Hồng** **Nguyễn Đắc Minh**