

Bản án số: 261/2022/DS-PT

Ngày: 25-4-2022

V/v “Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất cho ở nhờ; yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy một phần 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: Ông Nguyễn Đắc Minh

Các thẩm phán: Ông Trần Văn Mười

Ông Nguyễn Văn Khương

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thủy Tiên – 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:
Bà Phạm Thị Thanh Tuyết – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 20 và 25 tháng 4 năm 2022, tại trụ sở, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 65/2021/TLPT-DS ngày 14 tháng 01 năm 2021 về việc “Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất cho ở nhờ; yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 53/2020/DS-ST ngày 17/11/2020 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: 385/2022/QĐ-PT ngày 30/3/2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Hứa Quang M, sinh năm 1964. Địa chỉ: phường 1, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

2. Bị đơn: Bà Huỳnh Thị L, sinh năm 1952. Địa chỉ: phường V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của bà Huỳnh Thị L: bà Ong Thị C (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: ông Lê Văn L1 là Luật sư thuộc Đoàn luật sư tỉnh Long An (có mặt).

3. Các người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Nguyễn Thị Hồng N, sinh năm 1963. Địa chỉ: phường 2, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng.

3.2. Ông Hứa Thanh Q, sinh năm 1983. Địa chỉ: khóm 4, phường 1, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng.

3.3. Bà Văn Ngọc O, sinh năm 1982. Địa chỉ: khóm 4, phường 1, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng.

3.4. Bà Hứa Thanh N, sinh năm 1986. Địa chỉ: phường 1, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Hứa Thanh N, bà Nguyễn Thị Hồng N, ông Hứa Thanh Q, bà Văn Ngọc O: Ông Hứa Quang M, sinh năm 1964. Địa chỉ: phường 1, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng. (ông M có mặt).

3.5. Ông Trương Huỳnh L2, sinh năm 1976. Địa chỉ: phường V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng.

3.6. Ông Trương Huỳnh T, sinh năm 1978. Địa chỉ: phường V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng.

3.7. Bà Vương Thị L3, sinh năm 1990. Địa chỉ: phường V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Trương Huỳnh L2, ông Trương Huỳnh T và bà Vương Thị L3: Ông Trương Chín S, sinh năm 1983 (ông Sên có mặt).

3.8. Ông Trương Chín S, sinh năm 1983. Địa chỉ: phường V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

3.9. Ông Lê Ngọc T1. Địa chỉ: Phường V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng.

3.10. Bà Dương Lệ H. Địa chỉ: Phường V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng.

3.10. Ủy ban nhân dân thị xã V.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Sơn T2, Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị xã V, theo Quyết định số 416/QĐ-UBND ngày 03/4/2019 (có đơn xin vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Ủy ban: Ông Trần Văn T3, Phó trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã V (có đơn xin vắng mặt). Địa chỉ: phường 1, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng.

4. Người kháng cáo: Bị đơn bà Huỳnh Thị L, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trương Chín S.

5. Người kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 29/12/2017, đơn khởi kiện (sửa đổi, bổ sung) đề ngày 24/4/2018 của nguyên đơn ông Hứa Quang M và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn trình bày:

Ông Hứa Quang M có diện tích đất 11.000m² gồm thửa số 559 và thửa số 768. Trong đó thửa số 768 (nay là thửa 204) có diện tích là 1.500m² và thửa 559 diện tích là 9.500m², tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại khóm Wáth Pích, phường Vĩnh Phước, thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng. Nguồn gốc diện tích đất này là của cha mẹ là ông Hứa T4 và bà Trương Thị L4 cho lại ông và ông M được Ủy ban nhân dân huyện V (nay là thị xã V) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 122008 ngày 02/02/1998.

Ông Hứa T4 đã chết vào năm 1998, bà Trương Thị L4 đã chết vào năm 2009, trước đây lúc cha mẹ của ông M còn sống thì cha mẹ của ông M có cho ông Trương Văn T5 (là chồng của bà L) mượn một nền nhà diện tích 330m² (chiều ngang khoảng 15 mét, chiều dài khoảng 22 mét) nằm trong thửa đất 768 để cất nhà ở tạm. Khi cha mẹ của ông M chết, ông M là người thừa kế hai thửa đất nêu trên và ông M vẫn tiếp tục cho ông Trương Văn T5 mượn để ở. Việc cho mượn đất không có làm giấy tờ nhưng có thỏa thuận khi nào cần sử dụng thì ông Trương Văn T5 phải dỡ nhà trả lại đất cho gia đình ông M.

Sau đó, ông M phát hiện ông T5 tự ý sửa lại thành nhà cấp 4 và đi đăng ký quyền sử dụng đất đối với phần đất đã mượn, ông M không đồng ý nên xảy ra tranh chấp. Ông T5 có yêu cầu Ủy ban nhân dân phường V hòa giải, tại phiên hòa giải ông M yêu cầu ông T5 giải tỏa nhà trả lại đất cho ông M và ông M đồng ý hỗ trợ chi phí cho ông T5 để di dời nhà, nhưng ông T5 không đồng ý nên hòa giải không thành.

Năm 2015, ông T5 chết, bà Huỳnh Thị L (vợ ông T5) có thỏa thuận với ông M xin được kéo dài thời gian di dời nhà để trả lại đất cho ông M đến khi mãn tang ông T5, việc thỏa thuận không có làm giấy tờ nhưng có nhân chứng là ông Lê Ngọc T1, sinh năm 1977 (địa chỉ: phường V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng). Sau khi mãn tang ông T5 thì bà L không thực hiện thỏa thuận, ngày 08/12/2017 ông M yêu cầu Ủy ban nhân dân phường V hòa giải nhưng không Thành, nên ông Hứa Quang M yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Huỳnh Thị L phải giải tỏa căn nhà trả lại cho ông Hứa Quang M diện tích đất đã mượn khoảng 330m² nằm trong thửa đất số 768, tờ bản đồ số 07, đất tọa lạc tại khóm Wáth Pích, phường Vĩnh Phước, thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng, do ông Hứa Quang M đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nhưng theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 06/4/2018 của Tòa án nhân dân thị xã V thì số đo thực tế phần đất tranh chấp là 689,4m² và ông M đồng ý với số đo thực tế vì diện tích đất tranh chấp gồm căn nhà, hai bên hông và trước sân nhà, do trước đây ông M chỉ đo diện tích căn nhà nên chưa đúng. Nay ông M sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện như sau: Buộc bà Huỳnh Thị L phải giải tỏa căn nhà trả lại cho ông Hứa Quang M diện tích đất đã mượn là 689,4m², thuộc thửa 768, tờ bản đồ số 07 (nay là thửa 204, tờ bản đồ số 58), tọa lạc tại khóm Wáth Pích, phường Vĩnh Phước, thị xã Vĩnh Châu,

tỉnh Sóc Trăng do ông Hứa Quang M đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đồng thời, ông Hứa Quang M đồng ý hỗ trợ cho bà Huỳnh Thị L di dời nhà theo quy định pháp luật.

Theo đơn phản tố ngày 28/8/2019 của bị đơn bà Huỳnh Thị L và trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo ủy quyền của bà Huỳnh Thị L là ông Lương Văn N2 trình bày ý kiến như sau:

Phần đất có diện tích 11.000m² nêu trên có nguồn gốc trước năm 1975 do chồng của bà Huỳnh Thị L là ông Trương Văn T5 cùng với cha mẹ của ông Hứa Quang M khai phá và chuyển nhượng lại từ người khác (vì ông T5 và ông M là anh em bạn dì) và cha mẹ ông M nhận ông T5 làm con nuôi.

Năm 1972, cha mẹ của ông M có cho vợ chồng bà L một phần diện tích đất khoảng 1.500m² để xây nhà ở. Khoảng năm 1977, 1978 Nhà nước thực hiện chính sách trang trải đất đai và đất liền canh, liền cư. Theo nhân khẩu gia đình thì toàn bộ diện tích đất 11.000m² nêu trên được Nhà nước trang trải cho gia đình bà L. Gia đình bà L quản lý, sử dụng đất liên tục đến năm 2007 thì Nhà nước có thu hồi một phần diện tích đất để làm quốc lộ Nam Sông Hậu, gia đình bà L được chi trả tiền bồi thường.

Gia đình của bà L không có mượn đất của ông Hứa Quang M như ông M trình bày và bà L cũng không có thỏa thuận gì với ông M về việc di dời nhà để trả lại đất cho ông M. Việc đất gia đình bà L đang quản lý, sử dụng nhưng ông Hứa Quang M đi kê khai đăng ký quyền sử dụng đất và được Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Châu trước đây cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không đúng với Điều 21 của Luật đất đai năm 1993.

Bà L không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Hứa Quang M, nay bà L yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 122008 do Ủy ban nhân dân huyện V (nay là thị xã V) cấp cho hộ ông Hứa Quang M vào ngày 02/02/1998 đối với phần đất thuộc thửa số 768, tờ bản đồ số 07 (nay là thửa 204, tờ bản đồ số 58), tọa lạc tại khóm Wáth Pích, phường Vĩnh Phước, thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng.

- Công nhận diện tích đất khoảng 1.500m² nằm trong thửa 768, tờ bản đồ số 07 (nay là thửa 204, tờ bản đồ số 58), tọa lạc tại khóm Wáth Pích, phường Vĩnh Phước, thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng là thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà Huỳnh Thị L.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bên nguyên đơn gồm:* bà Nguyễn Thị Hồng N; ông Hứa Thanh Q; bà Hứa Thanh N; Văn Ngọc O tất cả đều ủy quyền cho ông Hứa Quang M và thống nhất với yêu cầu khởi kiện của ông M, không có ý kiến bổ sung.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bên bị đơn gồm:* ông Trương Huỳnh L2, Trương Huỳnh T, Vương Thị L3, Trương Chín S tất cả cùng thống nhất với yêu cầu của bị đơn.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân thị xã V* không có văn bản nêu ý kiến về việc đề nghị hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện V (nay là thị xã V) cấp cho hộ ông Hứa Quang M vào ngày 02/02/1998 đối với phần đất thuộc thửa số 768, tờ bản đồ số 07 (nay là thửa 204, tờ bản đồ số 58), tọa lạc tại khóm Wáth Pích, phường Vĩnh Phước, thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Ngọc T1 và bà Dương Lệ H có ý kiến trình bày như sau:* Tôi nhận chuyển nhượng đất của ông M gồm các thửa 559, 768 và thửa 510 các thửa này liền kề với nhau, riêng thửa 510 trước đây do ông Sơn Thum đứng tên và thửa 768 do có nhà ở của gia đình của bà L, nên chỉ làm giấy tờ tách thửa 559 và do em của tôi là Dương Lệ H đứng tên, còn các thửa còn lại thì chỉ làm giấy tay. Khi tôi đổ đất lấp nền thửa 510 và thửa 768 thì bà L thỏa thuận với ông M xin gia hạn thời gian di dời nhà, sau đó thì giữa ông M với bà L tranh chấp. Riêng thửa 559 tôi đã xây nhà ở và để một phần đất trồng, phần đất trồng phía sau thửa 559 vẫn để cho ông M chôn cất cha mẹ và hiện có một nhà mồ của cha mẹ ông M. Thửa 510 thì xây tường rào bao quanh và khi xây đến giáp thửa 768 thì do ông M tranh chấp với bà L nên chưa xây. Nay tôi thống nhất với yêu cầu khởi kiện của ông M về việc buộc gia đình bà L di dời nhà để ông M giao đất cho tôi.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 53/2020/DS-ST ngày 17/11/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hứa Quang M về việc đòi bà Huỳnh Thị L trả lại đất cho ở nhờ.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Huỳnh Thị L về hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0253QSDĐ/58070409 do Ủy ban nhân dân huyện V (nay là thị xã V) cấp cho hộ ông Hứa Quang M vào ngày 02/02/1998 đối với phần đất thuộc thửa 768, tờ bản đồ số 07 (nay là thửa 204, tờ bản đồ số 58), tọa lạc tại khóm Wáth Pích, phường Vĩnh Phước, thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng và không chấp nhận yêu cầu của bà Huỳnh Thị L về yêu cầu công nhận diện tích đất theo đo đạc thực tế 1.273,1m² nằm trong thửa 768, tờ bản đồ số 07 (nay là thửa 204), tờ bản đồ số 58, tọa lạc tại khóm Wáth Pích, phường Vĩnh Phước, thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng là thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà Huỳnh Thị L.

3. Buộc bà Huỳnh Thị L có nghĩa vụ trả cho ông Hứa Quang M giá trị quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 764,8m² thuộc thửa số 768, tờ bản đồ số 07 (nay là thửa 204, tờ bản đồ số 58) tọa lạc tại khóm Wáth Pích, phường Vĩnh Phước, thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng với số tiền là 1.568.716.200 đồng.

Ôn định cho bà Huỳnh Thị L được sử dụng phần đất có diện tích 764,8m² thuộc thửa số 768, tờ bản đồ số 07 (nay là thửa 204, tờ bản đồ số 58) tọa lạc tại khóm Wáth Pích, phường Vĩnh Phước, thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng, phần đất có vị trí các cạnh như sau:

- Hướng Đông giáp lộ đất (nay là một phần lộ đất và một phần giáp phần đất đã được giải phóng mặt bằng làm lộ Nam sông Hậu) gồm điểm số 2 và số 13 có số đo là 39,13 mét.

- Hướng Tây giáp phần còn lại của thửa 768 gồm điểm số 1, 8, 9, 10, 11 có số đo là 6,82 mét + 2,92 mét + 31,30 mét + 3,61 mét.

- Hướng Nam giáp phần đất còn lại của thửa 768 gồm điểm số 11, 12, 13 có số đo là 10,16 mét + 7,97 mét.

- Hướng Bắc giáp thửa 502 gồm điểm số 1, 2 có số đo là 20,02 mét.

4. Bà Huỳnh Thị L được quyền sở hữu các tài sản trên đất là nhà ở và các cây trồng trên diện tích đất 764,8m² nêu trên.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 24/11/2020 bị đơn bà Huỳnh Thị L, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trương Chín S có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Ngày 02/12/2020, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 01/QĐKNPT-VKS-DS đề nghị sửa bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, Viện kiểm sát giữ nguyên kháng nghị.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của bị đơn Huỳnh Thị L là Luật sư Lê Văn L1 trình bày: nguồn gốc đất tranh chấp là do ông Trương Văn T5 là chồng của bà L khai phá trước 1975 chứ không phải do cha mẹ của ông M là ông Hứa T4 và bà Trương Thị L4 cho gia đình bị đơn mượn. Không có tài liệu chứng cứ nào chứng minh ông Hứa T4 và bà Trương Thị L4 có quyền sở hữu phần đất tranh chấp, đồng thời nguyên đơn cũng không cung cấp được chứng cứ chứng nguồn gốc đất. Trong khi đó, gia đình bị đơn có quá trình sử dụng đất ổn định từ 1972 đến nay, có xây dựng nhà, trồng cây trên đất, có thực hiện đầy đủ việc nộp thuế đối với Nhà nước chứng minh qua các biên lai thu thuế. Việc UBND huyện Vĩnh Châu trước đây cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông M là không đảm bảo trình tự thủ tục cũng như quy định về pháp luật đất đai bởi vì ông M không phải là người sử dụng đất, hơn nữa ông M không chứng minh được đất là do ông được hưởng thừa kế từ cha mẹ của ông mà chỉ là việc ông đi khai trong tờ đăng ký kê khai xin cấp GCNQSDĐ. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu phản tố về việc hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0253QSDĐ/58070409 do Ủy ban nhân dân huyện V (nay là thị xã V) cấp cho hộ ông Hứa Quang M ngày 02/02/1998 đối với phần đất thuộc thửa 768, tờ bản đồ số 07 (nay là thửa 204, tờ

bản đồ số 58), tọa lạc tại khóm Wáth Pích, phường Vĩnh Phước, thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng và chấp nhận yêu cầu của bà Huỳnh Thị L về yêu cầu công nhận diện tích đất theo đo đạc thực tế 1.273,1m² nằm trong thửa 768 nêu trên thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà Huỳnh Thị L.

Nguyên đơn ông Hứa Quang M trình bày: Nguồn gốc đất là do ông M được hưởng thừa kế từ cha mẹ ông là ông Hứa T4 và bà Trương Thị L4. Vào năm 1972 cha mẹ của ông có cho ông Trương Văn T5 mượn một diện tích đất nằm trong thửa đất 768 để cất nhà ở tạm, việc cho mượn đất không có làm giấy tờ nhưng có thỏa thuận khi nào cần sử dụng thì ông Trương Văn T5 phải dỡ nhà trả lại đất cho gia đình ông M. Mặc dù ông không trực tiếp canh tác, sử dụng đất tranh chấp nhưng sau khi thừa kế đất này từ cha mẹ thì ông M có thường xuyên tới lui thăm đất. Việc gia đình bị đơn có thể sinh sống và quản lý đất trong thời gian dài, mặc dù đất đã được cấp GCNQSDĐ cho ông M nhưng ông không đòi vì nghĩ tình là họ hàng. Bản án sơ thẩm đã tuyên xử đúng quy định nên ông M không đồng ý với kháng cáo của bà L, ông Sên và kháng nghị của Viện kiểm sát, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trương Chín S trình bày: Ông thống nhất với lời trình bày của phía bị đơn, không bổ sung. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà Huỳnh Thị L.

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 – Chủ tọa phiên tòa và thành viên Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Những người tham gia tố tụng thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Đơn kháng cáo của bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, kháng nghị của Viện kiểm sát hợp lệ nên đề nghị được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Về nội dung vụ án: trong quá trình giải quyết vụ án và qua lời trình bày các bên có mâu thuẫn về nguồn gốc đất tranh chấp. Nguyên đơn cho rằng đất là do mẹ của nguyên đơn là Trương Thị L4 cho, thể hiện tại đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất ngày 08/8/1997; bị đơn cho rằng đất là do chồng của bị đơn là ông Trương Văn T5 khai phá trước 1975. Xét thấy, nguyên đơn khai đất là do mẹ cho, là di sản được thừa kế hợp pháp từ ông T4, bà L4 nhưng không có gì chứng minh. Hơn nữa tại thời điểm ông T4, bà L4 còn sống thì đất này cũng chưa được cấp GCNQSDĐ cho ông bà nên ông T4, bà L4 cũng không đủ điều kiện để cho lại ông M. Việc ông M được cấp GCNQSDĐ năm 1998 là do ông M tự đi kê khai và được cấp GCNQSDĐ chứ không phát sinh từ trường hợp được thừa kế, nhận chuyển nhượng hoặc Nhà nước giao đất. Trong khi đó, người trực tiếp quản lý, sử dụng đất ổn định trên 40 năm diện tích đất này là gia đình bà L, ông T5. Như vậy, việc cấp GCNQSDĐ mà không xem xét nguồn gốc của UBND huyện V (nay là thị xã V) không đúng quá trình sử dụng đất nên cần thiết phải hủy GCNQSDĐ này để xem xét cấp lại cho đúng đối tượng sử dụng đất. Hơn nữa, bản án sơ thẩm đã có thiếu sót khi không xem xét đến việc hỗ trợ của nguyên đơn đối với bị đơn. Kháng cáo của bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và kháng nghị của

Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng là có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận, sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị 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 và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa phúc thẩm, ý kiến của các đương sự, quan điểm của vị đại diện Viện kiểm sát. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của bị đơn bà Huỳnh Thị L, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trương Chín S, Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 01/QĐKNPT-VKS-DS của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng trong hạn luật định và hợp lệ nên được Hội đồng xét xử xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] Về việc xét xử vắng mặt của đương sự: Bị đơn bà Huỳnh Thị L vắng mặt nhưng có người đại diện theo ủy quyền có mặt tại phiên tòa; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Hồng N, Hứa Thanh Q, Văn Ngọc O, Hứa Thanh N, Trương Huỳnh L2, Trương Huỳnh T, Vương Thị L3 vắng mặt nhưng có người đại diện theo ủy quyền có mặt tại phiên tòa; Ủy ban nhân dân thị xã V vắng mặt có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; ông Lê Ngọc T1, bà Dương Lệ H được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai vẫn vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 227, 228 Bộ Luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[2] Xét kháng cáo của bà Huỳnh Thị L, ông Trương Chín S và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng:

[2.1] Về nguồn gốc đất tranh chấp:

[2.1.1] Xác định diện tích đất tranh chấp trong vụ án: Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện V (nay là thị xã V) cấp số L122008 (số vào sổ 0253QSDĐ/58070409) ngày 02/02/1998 cho ông Hứa Quang M thì diện tích thửa đất tranh chấp là 1.500m²). Các bên đương sự thống nhất phần đất tranh chấp là thửa số 768, tờ bản đồ số 07 (nay là thửa 204, tờ bản đồ số 58), tọa lạc tại khóm Wáth Pích, phường Vĩnh Phước, thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng, có vị trí diện tích thực tế theo biên bản xem xét hiện trạng tài sản tranh chấp lập ngày 31/7/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng và sơ đồ hiện trạng thửa đất do Công ty TNHH Hưng Phú Thành vẽ kèm theo biên bản có diện tích là 1.273,1m². Tài sản trên đất thống nhất theo biên bản xem xét hiện trạng tài sản tranh chấp phục vụ cho việc định giá lập ngày 16/12/2019 gồm 02 căn nhà, mái che, nhà vệ sinh và cây trồng gồm: 09 cây dừa, 2 cây khế, 6 cây đu đủ, 20 cây chuối, 02 cây xoài, 01 cây gừa, 03 cây cau, 02 cây bạch đàn, 01 cây sa ri, 02 cây vú sữa do bà L trồng.

[2.1.2] Nguyên đơn ông Hứa Quang M cho rằng đất có nguồn gốc là của cha mẹ nguyên đơn là ông Hứa T4, bà Trương Thị L4 mua của người khác. Ông Trương Văn T5 (chồng của bà L) là cháu gọi bà L4 là dì, vào năm 1972 do ông

T5 trốn quân dịch nên bà L4, ông T4 kêu ông T5 đến ở và có cất cho ông T5 một căn chòi lá để coi rẫy (nay là căn nhà chính 1) theo đo đạc có chiều ngang là 4,1 mét, chiều dài 10,2 mét. Ông M được cha mẹ cho lại phần đất này cùng với phần đất khác và đến năm 1998 được Ủy ban nhân dân huyện V (nay là thị xã V) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi cha mẹ của ông M chết thì ông M vẫn tiếp tục cho ông Trương Văn T5 mượn phần đất này để ở, việc cho mượn đất không có làm giấy tờ nhưng có thỏa thuận khi nào cần sử dụng thì ông Trương Văn T5 phải dỡ nhà trả lại đất cho ông M. Sau đó ông M phát hiện ông T5 tự ý sửa lại căn nhà trước đây thành nhà cấp 4 và đi đăng ký quyền sử dụng đất đối với phần đất đã mượn, ông M không đồng ý nên xảy ra tranh chấp. Năm 2015 ông T5 chết thì bà L có thỏa thuận với ông M đến khi mãn tang ông T5 sẽ di dời nhà để trả lại đất cho ông M. Sau khi mãn tang ông T5 thì bà L không thực hiện thỏa thuận nên xảy ra tranh chấp đến nay.

[2.1.3] Bị đơn Huỳnh Thị L cho rằng phần đất có diện tích tranh chấp có nguồn gốc trước năm 1975 do chồng của bà Huỳnh Thị L là ông Trương Văn T5 cùng với cha mẹ của ông Hứa Quang M khai phá và chuyển nhượng lại từ người khác (vì ông T5 và ông M là anh em bạn dì) và cha mẹ ông M nhận ông T5 làm con nuôi. Năm 1972, cha mẹ của ông M có cho vợ chồng bà L một phần diện tích đất khoảng 1.500m² để xây nhà ở. Khoảng năm 1977, 1978 Nhà nước thực hiện chính sách trang trải đất đai và đất liền canh, liền cư. Theo nhân khẩu gia đình thì toàn bộ diện tích đất 11.000m² được Nhà nước trang trải cho gia đình bà L. Gia đình của bà L không có mượn đất của ông Hứa Quang M như ông M trình bày và bà L cũng không có thỏa thuận gì với ông M về việc di dời nhà để trả lại đất cho ông M.

Căn cứ vào các Biên bản hòa giải cơ sở ngày 08/02/2015 thì bà L trình bày *“Năm 1972 chồng tôi là Trương Văn T5 đến ở, do chồng tôi là con nuôi của ông Hứa T4, thời điểm đó ông T4 mua mảnh đất này và giao cho chồng tôi cất nhà ở và quản lý, trông coi luôn. Tiền đền bù dự án Nam sông Hậu năm 2005 do gia đình tôi nhận. Tôi có nguyện vọng là ông M cắt tách thừa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm 2 căn nhà mà gia đình tôi đang ở chiều ngang khoảng 14 mét, chiều dài khoảng 25 mét vì gia đình tôi đã ở từ năm 1972 cho đến nay”*. Như vậy, bà L đã thừa nhận nguồn gốc đất ban đầu là được ông T4, bà L4 đồng thuận cho vợ chồng bà quản lý, sử dụng.

Như vậy, lời trình bày của các bên có sự tương đồng ở chỗ diện tích đất tranh chấp ban đầu có liên quan đến ông T4, bà L4 nhưng mâu thuẫn về việc đất này do khai phá mà có hay do ông T4, bà L4 nhận chuyển nhượng từ người khác rồi cho đứt hay là cho ông T5 mượn; ông M cũng không chứng minh được quá trình sử dụng đất, hay là giấy tờ, di chúc của cha mẹ là ông T4, bà L4 cho ông. Mâu thuẫn này được thừa nhận bởi lời khai của những người làm chứng là ông Thạch Pích, ông Tăng Sanh, bà Sa Lan, ông Bùi Văn Ga đều trình bày phần đất tranh chấp giữa các bên có nguồn gốc là của cha ông M mua và thấy gia đình của bà L ở giữ xoài cho cha mẹ của ông M, việc cha của ông M có cho vợ chồng của bà L hay không thì không rõ. Tuy nhiên các trình bày của những người làm chứng

cũng chỉ là lời nói mà không có chứng cứ khác để chứng minh, củng cố cho lời trình bày này là sự thật.

[2.2] Xác định quá trình sử dụng đất:

Lời khai của ông M, bà L và các người làm chứng có sự thống nhất về việc gia đình bà L, ông T5 có quá trình quản lý, sử dụng đất liên tục từ năm 1972. Đến năm 2007 thì Nhà nước có thu hồi một phần diện tích đất để làm quốc lộ Nam Sông Hậu, gia đình bà L được chi trả tiền bồi thường, sau đó gia đình bà L tiếp tục sử dụng phần đất còn lại cho đến nay.

Trong trường hợp này cần phải áp dụng Án lệ số 33/2020/AL của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về trường hợp cá nhân được nhà nước giao đất nhưng không sử dụng mà để người khác quản lý, sử dụng ổn định, lâu dài, Hội đồng xét xử nhận thấy: mặc dù ông Hứa Quang M được UBND huyện V (nay là thị xã V) cấp GCNQSDĐ nhưng ông M không có quá trình sử dụng đất; Phần đất này được bà L, ông T5 quản lý, sử dụng đất liên tục từ năm 1972 cho đến nay, cha mẹ của ông M khi còn sống cũng không có ý kiến đòi lại đất. Đồng thời, khi về ở tại đất này, gia đình bà L, ông T5 đã xây dựng nhà ở ổn định, đăng ký kê khai và nộp thuế đối với thửa đất này nên việc Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào việc ông Hứa Quang M được UBND huyện V (nay là thị xã V) cấp GCNQSDĐ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông M là chưa đủ cơ sở, không phù hợp với quy định về pháp luật đất đai năm 1993.

[2.3] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn về hủy GCN QSDĐ số L122008 do UBND huyện Vĩnh Châu cấp ngày 02/02/1998 cho ông Hứa Quang M:

Ngày 08/5/1997, ông M đã kê khai đăng ký phần đất thuộc thửa 768 diện tích 1.500m² và liền kề thửa đất số 768 là thửa đất số 559 diện tích 9.500m² với nguồn gốc đất được cha mẹ cho, Hội đồng đăng ký đất đai xã Vĩnh Phước xét duyệt đủ điều kiện cấp giấy. Ông M được cấp GCNQSDĐ như ông kê khai. Tuy nhiên tại văn bản số 110/UBND-HC ngày 12/12/2018 UBND phường Vĩnh Phước xác định tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Hứa Quang M đối với thửa số 768 không xem xét nguồn gốc và quá trình sử dụng đất. Như vậy, việc ông M được cấp GCNQSDĐ không phải là một căn cứ để xác định nguồn gốc đất bởi khi cấp GCNQSDĐ cơ quan nhà nước đã không điều tra xác minh mà chỉ cấp đất theo tờ khai của ông M. Ông M chỉ ghi vào tờ khai nguồn gốc đất là do mẹ cho, ngoài ra ông M không nộp kèm theo văn bản nào có giá trị về thừa kế, tặng cho như di chúc, giấy ủy quyền thừa kế hoặc tờ khai nhận di sản thừa kế hợp pháp để chứng minh nguồn gốc đất.

Trong quá trình xét xử tại cấp sơ thẩm, ông M cũng không cung cấp được các tài liệu này, ông chỉ căn cứ vào việc mình đã được cấp GCNQSDĐ nên có quyền yêu cầu bị đơn di dời nhà, trả đất như nhận định của cấp sơ thẩm là chưa đủ cơ sở, chưa xem xét để quá trình sử dụng đất là có thiếu sót. Nếu trường hợp ông T4, bà L4 đã được công nhận QSDĐ trước đây, lúc ông hoặc bà còn sống thì ông bà mới có quyền tặng cho, để lại di sản là quyền sử dụng đất cho con là ông Hứa Quang M, hoặc chứng minh được việc ông T4, bà L4 nhận chuyển nhượng

từ ai, có giấy tờ gì làm chứng cứ thì từ đó việc ông M đi kê khai đăng ký phân đất này có nguồn gốc do cha mẹ để lại mà không cần xác minh, đối chiếu nguồn gốc mới được xem là đúng và hợp pháp. Việc UBND huyện V (nay là thị xã V) cấp GCNQSDĐ mà không xem xét nguồn gốc, không căn cứ vào quá trình sử dụng đất, xác minh người sử dụng đất tại thời điểm cấp đất dẫn đến việc cấp GCNQSDĐ cho ông M là không đúng đối tượng vi phạm Điều 2 Luật đất đai năm 1993, ảnh hưởng quyền lợi ích của bị đơn như quan điểm tại kháng nghị của Viện kiểm sát là có căn cứ.

Tòa án cấp sơ thẩm chỉ căn cứ vào việc ông M được cấp GCNQSDĐ để xác định thửa đất tranh chấp là của ông M để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông M, buộc bà L trả cho ông M giá trị quyền sử dụng đất là không đúng, chưa xem xét đến đất này là đất nông nghiệp, do gia đình bị đơn đã có quá trình sử dụng đất ổn định lâu dài liên tục trên 40 năm, có xây dựng kiến trúc kiên cố, có thực hiện các nghĩa vụ về thuế đối với Nhà nước. Trường hợp này phải xét gia đình bà L đã đáp ứng đủ điều kiện để được cấp GCNQSDĐ theo quy định tại Điều 2, 21 Luật đất đai 1993 mới phù hợp và đánh giá, giải quyết toàn diện vụ án.

[3] Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, giữa ông M và bà L có nhiều lần thỏa thuận về việc ông M đồng ý cho bà L ổn định một diện tích đất và hỗ trợ một số tiền 300.000.000 đồng hoặc ông M trả giá trị QSDĐ cho bà L và hỗ trợ một số tiền để bà L di dời nhà, trả đất cho ông M. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm các bên không thống nhất được thỏa thuận nào về việc giải quyết vụ án theo hướng như trên nên cấp phúc thẩm không có cơ sở để ghi nhận.

Từ những lập luận nêu trên, xét thấy kháng cáo của bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, kháng nghị của Viện kiểm sát là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận, sửa toàn bộ bản án sơ thẩm.

[4] Về chi thẩm định, định giá: Do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận, nên buộc ông Hứa Quang M phải chịu là 40.660.000 đồng. Ông Hứa Quang M đã nộp tạm ứng số tiền là 33.990.000 đồng, bà Huỳnh Thị L đã nộp tạm ứng số tiền là 6.670.000 đồng. Do vậy, ông M có trách nhiệm hoàn trả cho bà Huỳnh Thị L số tiền là 6.670.000 đồng.

[5] Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm:
- Do yêu cầu khởi kiện của ông Hứa Quang M không được chấp nhận, nên ông M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch.
- Do yêu cầu phản tố của bà Huỳnh Thị L được chấp nhận nên bà L không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.
- Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên người có kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Áp dụng Án lệ số 33/2020/AL của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Áp dụng 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.

- Chấp nhận Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 01/QĐKNPT-VKS-DS ngày 02/12/2020 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

- Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn Huỳnh Thị L, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trương Chín S.

Sửa toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 53/2020/DS-ST ngày 17/11/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

Tuyên xử:

1/. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hứa Quang M về việc đòi bà Huỳnh Thị L trả lại phần đất thuộc thửa 768, tờ bản đồ số 07 (nay là thửa 204, tờ bản đồ số 58), tọa lạc tại khóm Wáth Pích, phường Vĩnh Phước, thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng.

2/. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Huỳnh Thị L về hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0253QSDĐ/58070409 do Ủy ban nhân dân huyện V (nay là thị xã V) cấp cho hộ ông Hứa Quang M vào ngày 02/02/1998 đối với phần đất thuộc thửa 768, tờ bản đồ số 07 (nay là thửa 204, tờ bản đồ số 58), tọa lạc tại khóm Wáth Pích, phường Vĩnh Phước, thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng và chấp nhận yêu cầu của bà Huỳnh Thị L về yêu cầu công nhận diện tích đất theo đo đạc thực tế 1.273,1m² nằm trong thửa 768, tờ bản đồ số 07 (nay là thửa 204), tờ bản đồ số 58, tọa lạc tại khóm Wáth Pích, phường Vĩnh Phước, thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng là thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà Huỳnh Thị L.

Bà Huỳnh Thị L được quyền liên hệ các cơ quan chức năng để đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

3/. Chi phí thẩm định, định giá: Buộc ông Hứa Quang M có trách nhiệm hoàn trả cho bà Huỳnh Thị L số tiền là 6.670.000 đồng.

4/. Về án phí:

4.1 Án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Hứa Quang M phải chịu 300.000 đồng án phí sơ thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà ông M đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0000726 ngày 16/01/2017 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Vĩnh Châu. Ông M đã nộp xong án phí dân sự sơ thẩm.

4.2 Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Huỳnh Thị L, ông Trương Chín S không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho ông Trương Chín S số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0007330 ngày 25/11/2020 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Sóc Trăng.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh Sóc Trăng;
- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- Chi cục THADS thị xã Vĩnh Châu;
- Cục THADS tỉnh Sóc Trăng;
- Các đương sự (12);
- Lưu: hồ sơ (2), VP (5), 25b (LTTT).

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

Nguyễn Đắc Minh