

**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: 143/2019/DS-PT

Ngày 26 - 4 - 2019

V/v “Tranh chấp đòi lại đất bị lấn chiếm, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hủy quyết định hành chính”.

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 Phạm Thị Duyên

Các Thẩm phán: Ông Trương Văn Bình

Ông Võ Văn Khoa

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Đức Anh - 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: Bà Nguyễn Thị Mai - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 4 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 17/2019/TLPT-DS ngày 07 tháng 01 năm 2019 về việc “Tranh chấp đòi lại đất bị lấn chiếm, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hủy quyết định hành chính”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 57/2018/DS-ST ngày 29 tháng 10 năm 2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 378/2019/QĐ - PT ngày 21 tháng 3 năm 2019 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Lê Thị H, sinh năm 1950 (có mặt)

Địa chỉ: Đường L, khóm X, phường Y, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

- *Bị đơn:* Bà Tạ Thị L, sinh năm 1957 (vắng mặt)

Địa chỉ: Đường K, khóm X, phường Y1, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện theo ủy quyền của bà L: Ông Mai Thanh T, sinh năm 1977 (có mặt) (Theo văn bản ủy quyền ngày 09/11/2018)

Địa chỉ: Đường K, khóm X, phường Y1, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1/. Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1956 (vắng mặt).

2/. Bà M Thị Mỹ H1, sinh năm 1975 (vắng mặt).

3/. Ông Mai Thanh T, sinh năm 1977 (có mặt).

4/. Bà M Thị Hồng N, sinh năm 1984 (vắng mặt).

5/. Ông Nguyễn Minh T1 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Đường K, khóm X, phường Y1, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

6/. Bà Ông Thị N1, sinh năm 1964 (có mặt)

Địa chỉ: Đường K, khóm X, phường Y1, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

7/. Bà Lâm Tuyết M, sinh năm 1951 (vắng mặt)

Địa chỉ: Đường T, khóm X1, phường Y2, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng

8/. Ông Trương Khánh D, sinh năm 1973 (vắng mặt).

9/. Ông Trương Khánh A, sinh năm 1974 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Đường L, khóm X, phường Y, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện theo ủy quyền của ông D, ông A: Bà Lê Thị H (nguyên đơn)

10/. Ủy ban nhân dân thành phố S, tỉnh Sóc Trăng

Người đại diện theo ủy quyền của UBND thành phố S, tỉnh Sóc Trăng: Ông Đỗ Xuân N2- Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt).

11/. Ủy ban nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện theo ủy quyền của UBND tỉnh Sóc Trăng: Ông Nguyễn Hoàng D1- Phó giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt).

- *Người làm chứng:*

1/ Bà Ngô Thị Kim C1, sinh năm 1975 (vắng mặt)

Địa chỉ: Hẻm C, khóm X, phường Y, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng

2/. Ông Phạm Như T2, sinh năm 1980 (vắng mặt)

Địa chỉ: Khu dân cư T, phường X2, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng

3/. Ông Hà Thế T3, sinh năm 1965 (vắng mặt)

Địa chỉ: Đường P, khóm X3, phường Y2, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Lê Thị H, đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Mai Thanh T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Nguyên đơn bà Lê Thị H trình bày:

Phần đất có diện tích 115m², loại đất thổ cư, thuộc thửa số 61, tờ bản đồ số 40, tọa lạc tại khóm X, phường Y, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng có nguồn gốc là của bà Ông Thị N1 được Ủy ban nhân dân thị xã S (*nay là thành phố S*) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 17/01/2002, sau đó bà N1 chuyển nhượng cho bà Lâm Tuyết M và đến tháng 10 năm 2004, bà M chuyển nhượng lại cho bà H (*lúc chuyển nhượng là đất trồng cây*), đến tháng 02/2005, bà H xin chuyển mục đích sử dụng đất và được Ủy ban nhân dân thị xã S cho phép chuyển mục đích sử dụng toàn bộ thửa đất từ trồng cây hàng năm sang đất thổ cư.

Phần diện tích đất 115m² mà bà H nhận chuyển nhượng của bà M có vị trí, tứ cận như sau: Hướng đông, cạnh dài có số đo 28,34m giáp đất ông Trương Văn P; hướng tây cạnh dài có số đo 28,68m giáp với phần đất của bà Tạ Thị L; hướng Nam cạnh ngắn có số đo là 4m giáp đường K; hướng bắc cạnh ngắn có số đo 4m giáp mương thoát nước. Đến năm 2009, bà phát hiện bà Tạ Thị L lấn sang phần đất phía sau của bà cạnh ngắn là 3m (*hướng tây đo từ góc vuông đất giáp đất bà L đo dọc về hướng nam*) và cạnh huyền có số đo là 18,92m (*đo nối từ góc nhọn cạnh dài 18,68m đến góc nhọn có cạnh ngắn là 3m*), phần đất mà bà L lấn sang đất của bà có hình tam giác vuông và có diện tích là 28,02m², bà có gặp bà L để đòi lại nhưng không có kết quả.

- Nay bà yêu cầu: Buộc bà Tạ Thị L phải trả lại cho bà phần đất có diện tích 44,36m² (*theo đo đạc thực tế*) nằm trong tổng diện tích đất 115m², loại đất thổ cư, thuộc thửa số 61, tờ bản đồ số 40, tọa lạc tại khóm X, phường Y, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà đứng tên. Và hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H2582 do UBND thành phố S cấp ngày 13/8/2007 cho hộ bà Tạ Thị L.

**Theo đơn phản tố ngày 10/10/2016 và đơn xin rút lại phản tố ngày 10/7/2017 của bị đơn bà Tạ Thị L và trong quá trình giải quyết người đại diện theo ủy quyền ông Trần Duy L1 trình bày:*

Nguồn gốc phần đất có diện tích 360,4m² tờ bản đồ số 40, thửa đất số 56 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 116462 (số vào sổ H2582) do UBND thành phố S cấp cho bà Tạ Thị L ngày 13/8/2007 là của bà Trần Thị L2 cho bà L, bà L sử dụng liên tục, ổn định, công khai lâu dài từ khi được bà L2 cho. Bà L sử dụng đúng với diện tích đất này, việc cấp giấy cũng đúng trình tự thủ tục. Việc cấp giấy cho bà Lâm Tuyết M là cấp trên giấy tờ, không có đo thực địa, thực tế giữa bà M và bà H không có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nhau, chỉ có về mặt giấy tờ nên việc cấp giấy cho bà H cũng chỉ là cấp trên giấy tờ. Do vậy việc cấp giấy cho bà M là không chính xác, do đó dẫn đến việc việc cấp giấy cho bà H cũng không chính xác.

Về ranh đất: Căn cứ vào biên bản xác minh ranh đất ngày 25/5/2002 của UBND phường 8, thành phố S. Xác định về ranh đất, cảm cọc chính ông Hà Thế T3 là cán bộ địa chính phường 8, ông Trần Minh X ban nhân dân khóm 4, cùng

những người lân cận ông Trương Văn P, Ông K1, bà Nguyễn Thị Kim C2 là người trực tiếp cắm cọc đúc bê tông như hiện nay. Bà L không có chiếm đất của bà H nên không đồng ý yêu cầu của bà H. Bà L đã sử dụng đúng với hiện trạng phần đất được cấp theo giấy chứng nhận. Ngoài ra bị đơn có yêu cầu phản tố như sau:

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 398963 do Ủy ban nhân dân thị xã S (nay là thành phố S) cấp ngày 17/01/2002 cho hộ bà Ông Thị N1, diện tích đất 890m², thuộc thửa số 57, tờ bản đồ số 40, tọa lạc tại khóm X, phường Y, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0614 do Ủy ban nhân dân thị xã S (nay là thành phố S) cấp ngày 27/6/2002 cho hộ bà Lâm Tuyết M, diện tích đất 115m², thuộc thửa số 61, tờ bản đồ số 40, tọa lạc tại khóm X, phường Y, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

- Hủy Quyết định số 37/QĐ.GQKT ngày 04/9/2003 của Ủy ban nhân dân thị xã S (nay là thành phố S).

- Hủy quyết định số 41/QĐ.GQKT.04 ngày 18/5/2004 của Ủy ban nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

Đến ngày 10/7/2017 bị đơn bà Tạ Thị L có đơn xin rút lại một phần đơn phản tố đối với yêu cầu: Hủy Quyết định số 37/QĐ.GQKT ngày 04/9/2003 của Ủy ban nhân dân thị xã S (nay là thành phố S) và Hủy quyết định số 41/QĐ.GQKT.04 ngày 18/5/2004 của Ủy ban nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ông Thị N1 trình bày:*

Nguồn gốc phần diện tích đất 890m² bà được UBND thành phố S cấp giấy chứng nhận QSD đất vào ngày 17/01/2002 là của mẹ ruột bà Trần Thị L2 và bà trực tiếp canh tác phần đất này, năm 1994 khi bà L2 chết bà vẫn canh tác phần đất này. Đến năm 2002 anh chị em bà gồm Ông Thị S, Trà Liên T4, Trà Kim L3, Tạ Thị L (Bà với bà L cùng mẹ khác cha) họp lại phân chia đất của bà L2, anh em mỗi người một phần và phần bà được 890m², khi chính quyền xuống đo đạc để cấp giấy chứng nhận QSD đất cho bà có ông Trà Liên T4, bà Tạ Thị L ký giáp ranh. Phần đất bà H với bà L tranh chấp là trước đây bà bán cho bà M vào tháng 6/2002 diện tích 115,0m². Đến tháng 9/2004 thì bà M sang lại cho bà H. Khi sang cho bà M hai bên có đo đạc cắm cọc ranh hiện nay vẫn còn. Khi làm giấy bán cho bà M làm giấy xong thì bà M không mua nên bà bán cho bà H và bà M chỉ ký tên chuyển nhượng. Lúc bán cho bà H thì hai bên không tiến hành đo đạc chỉ dẫn cho bà H phần đất và chỉ cho bà H biết.

Bà không đồng ý yêu cầu của phía bị đơn về việc hủy giấy chứng nhận QSD đất cấp cho bà, vì bà được cơ quan Nhà nước cấp đúng trình tự thủ tục. Ngoài ra bà không có ý kiến nào khác trong vụ án này. Đối với kết quả thẩm định, định vị của Tòa án bà đồng ý và không có ý kiến khác.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lâm Tuyết M trình bày:*

Bà có mua đất của bà N1 diện tích 80m², đặt cọc 10.000.000đ, bà yêu cầu bà N1 tiến hành đo đạc chỉ ranh đất nhưng bà N1 cứ hẹn nên bà không tiếp tục mua nữa. Khi bà có giấy chứng nhận QSD đất đứng tên bà, bà yêu cầu bà N1 tiến hành đo ranh đất để bà đóng cọc nhưng bà N1 cứ hẹn mãi và không chỉ ra được ranh đất đã bán (trong thời gian này gia tộc của bà N1 xảy ra tranh chấp đất). Vì lý do đó, bà chưa thể thanh toán hết số tiền cho bà N1 được.

Khoảng một tháng sau, bà N1 vẫn chưa giao đất cho bà nên bà đã đề nghị bà N1 mời địa chính quyền phường 8 xuống đo đạc lại phần đất đã mua nhưng bà N1 vẫn không thực hiện được.

Bà tiếp tục chờ không biết bao giờ mới nhận được phần đất đã mua, bà đề nghị bà N1 *“Nếu chị không chỉ được ranh đất chị bán cho tôi, thì tôi buộc phải trả lại phần đất cho chị”*, Lúc đó có ông H2 là người làm giấy tờ đất cho bà N1 chứng kiến. Bà N1 đồng ý và hứa sẽ trả lại tiền cọc. Giấy chứng nhận QSD đất của bà thì bà N1 có đưa bà xem và giữ lại. Sau đó, bà N1 đứng ra bán phần đất cho người khác và yêu cầu bà ký giấy bán đất với lý do ký xong sẽ trả tiền cọc cho bà. Đến tháng 01/2004 được biết bà N1 đã bán đất và lấy tiền xong. Bà gặp bà N1 yêu cầu bà trả tiền cọc, bà N1 trả lời *“tôi không nợ gì cả, tiền cọc tôi không biết”*. Bà làm đơn khởi kiện bà N1, tháng 7/2005 Tòa án thành phố S đã bác đơn của bà.

Thực tế thì bà hoàn toàn không biết ranh phần đất đã mua của bà N1 và bán lại cho bà H.

Vào năm 2002 giữa bà và ông Trương Văn P, bà Lê Thị H có hợp đồng chuyển nhượng đất (*phần đất đã chuyển nhượng của bà N1*). Nhưng về giấy tờ hoàn toàn do bà N1 làm và đưa giấy cho bà ký tên. Do bà N1 không giao đất cho bà không chỉ được ranh đất, nên bà mới đồng ý bán lại cho ông P.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 57/2018/DS-ST ngày 29 tháng 10 năm 2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, khoản 4 Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37, Điều 147, Điều 157, Điều 165, khoản 2 Điều 227, Điều 228, Điều 229, Điều 235, Khoản 1 Điều 244, Điều 266, khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; khoản 4 Điều 32 Luật Tố tụng Hành chính năm 2015; điểm a khoản 2 Điều 17 Nghị quyết số 01/2012/NQ-HĐTP ngày 13/6/2012 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao về hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về án phí và lệ phí Tòa án; Điều 26, Điều 166 và Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 163 và Điều 164 Bộ luật Dân sự năm 2015.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện đòi lại quyền sử dụng đất của nguyên đơn bà Lê Thị H.

Buộc bà Tạ Thị L có nghĩa vụ giao trả cho Lê Thị H phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế 21,51m², thuộc một phần thửa đất số 61, tờ bản đồ số 40, tọa

lạc tại khóm X, phường Y, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng và có tứ cận cụ thể như sau:

- Hướng đông giáp đất bà Lê Thị H, số đo 23,39m;
- Hướng tây giáp đất bà Tạ Thị L có số đo 23,06m;
- Hướng nam giáp 0m
- Hướng bắc giáp bà Ngô Thị Kim C1 có số đo 1,88m

2. Chấp nhận một phần yêu cầu hủy quyết định cá biệt của nguyên đơn bà Lê Thị H. Hủy một phần giấy chứng nhận QSD đất số H2582 do UBND thành phố S cấp ngày 13/8/2007 cho hộ bà Tạ Thị L đối với phần đất có diện tích, vị trí và tứ cận như đã nêu ở mục 1.

3. Công nhận ổn định cho bà Tạ Thị L đối với diện tích 22,84m² thuộc tờ bản đồ số 40, thửa đất số 56 tọa lạc tại khóm X, phường Y, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng và có tứ cận cụ thể như sau:

- Hướng đông giáp đất bà Lê Thị H, số đo 23,06m;
- Hướng tây giáp đất bà Tạ Thị L có số đo 22,87m;
- Hướng nam giáp 0m
- Hướng bắc giáp bà Ngô Thị Kim C1 có số đo 2m

4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Tạ Thị L về việc: Hủy giấy CNQSDĐ số U398963 do UBND thị xã S cấp ngày 17/01/2002 cho hộ Ông Thị N1 và hủy Giấy CNQSDĐ số 0614 do UBND thị xã S cấp ngày 27/6/2002 cho hộ Lâm Tuyết M.

5. Đình chỉ một phần yêu cầu phản tố mà bị đơn đã rút đối với yêu cầu: Hủy quyết định số 37/QĐ.GQKT ngày 04/9/2003 của UBND thị xã S (cũ) nay là thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. Hủy quyết định số 41/QĐ.GQKT.04 ngày 18/5/2004 của UBND tỉnh Sóc Trăng.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm:

- Ngày 09/11/2018, nguyên đơn bà Lê Thị H có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử theo hướng sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Ngày 08/11/2018 người đại diện theo ủy quyền của bị đơn và cũng là người có quyền và nghĩa vụ liên quan trong vụ án là ông Mai Thanh T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm vì cho rằng bản án sơ thẩm có dấu hiệu trái pháp luật gây thiệt hại cho phía bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đến vụ án không có kháng cáo,

nhưng Tòa án cấp phúc thẩm đã triệu tập họ tới phiên tòa xét xử phúc thẩm. Tuy vậy, một số người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt không rõ lý do. Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xét thấy: Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập mà chỉ là những người có yêu cầu cùng phía với bị đơn hoặc nguyên đơn (bản thân họ không kháng cáo). Nên việc vắng mặt những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan này không ảnh hưởng tới việc xét xử phúc thẩm. Do vậy, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không có kháng cáo.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn và là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Mai Thanh T trình bày đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm bác yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nhưng chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Nguyên đơn bà Lê Thị H trình bày: Bà không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bị đơn và đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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

Về thủ tục tố tụng Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm đã tiến hành đúng theo quy định của luật tố tụng hiện hành, không làm ảnh hưởng tới quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự. Xét về nội dung vụ án Tòa án cấp sơ thẩm đã căn cứ các chứng cứ thu thập trong quá trình tiến hành tố tụng để phán xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ đúng pháp luật. Do vậy đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Mai Thanh T và nguyên đơn bà Lê Thị H. 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. Căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành đúng trình tự thủ tục theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Nội dung tranh chấp:

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn phần đất tranh chấp có diện tích 44,36m² (theo đo đạc thực tế) nằm trong tổng diện tích đất 115m², loại đất thổ cư, thuộc thửa số 61, tờ bản đồ số 40, tọa lạc tại khóm X, phường Y, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. Đồng thời, nguyên đơn và bị đơn đều có yêu cầu Tòa án giải quyết hủy quyết định cá biệt. Cụ thể: Nguyên đơn bà H yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (CNQSDĐ) số H2582 do UBND thành phố S cấp ngày 13/8/2007 cho hộ bà Tạ Thị L; Bị đơn

bà L yêu cầu hủy quyết định số 37/QĐ.GQKT ngày 04/9/2003 của UBND thị xã S (cũ) nay là thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. Hủy quyết định số 41/QĐ.GQKT.04 ngày 18/5/2004 của UBND tỉnh Sóc Trăng, hủy giấy CNQSDĐ số U398963 do UBND thị xã S cấp ngày 17/01/2002 cho hộ bà Ông Thị N1 và hủy giấy CNQSDĐ số 0614 do UBND thị xã S cấp ngày 27/6/2002 cho hộ Lâm Tuyết M.

Nguồn gốc đất tranh chấp được các bên thừa nhận là có nguồn gốc từ cha mẹ của bị đơn bà L và bà N1. Vào năm 2002, giữa bà L và bà N1 đã phát sinh tranh chấp và các bên đã tự nguyện thỏa thuận với nhau giải quyết vụ án. Theo đó, tại biên bản xác minh ranh đất vào 25/5/2002, bà N1 đồng ý nhượng lại cho bà L phần ngang phía sau là 2m (còn lại 28m), phần phía trước giữ nguyên (31,03m), hai bên đồng ý cắm cọc ranh và sử dụng theo kết quả hòa giải thành nhưng chưa chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến tháng 6/2002, bà M chuyển nhượng của bà N1 phần diện tích đất 80m² (ngang 4m x dài 20m) việc chuyển nhượng trên giấy tờ và bà N1 làm thủ tục để Mai đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích nêu trên. Tuy nhiên, khi bà M yêu cầu bà N1 đo đạc và giao đất thì bà N1 không chỉ được ranh đất nên bà M không đồng ý nhận đất và có thỏa thuận để bà N1 làm thủ tục chuyển nhượng cho bà H phần đất này. Đến tháng 10/2004 bà M chuyển nhượng lại phần đất có diện tích 80m² cho bà H, đồng thời bà N1 cũng chuyển nhượng cho ông Trương Văn P (chồng bà H) phần đất liền kề còn lại.

[3] Về nhận định, đánh giá chứng cứ và phán quyết của bản án sơ thẩm đã dựa trên cơ sở bản đo vẽ thẩm định tại chỗ (kèm theo bản án sơ thẩm) và các chứng cứ thu thập trong quá trình tố tụng:

- Xét yêu cầu đòi lại phần đất có diện tích 44,36m² thuộc thửa số 61, tờ bản đồ số 40, tọa lạc tại khóm X, phường Y, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng nhận thấy: Theo kết quả thẩm định ngày 18/12/2017 và ngày 10/9/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng phần đất bà N1, ông Mã Ích D2, bà H (thuộc thửa 61,67) đều có nguồn gốc từ bà N1 chuyển nhượng lại có chiều ngang cạnh phía sau giáp với ông Trà Liên T4 đến hết phần đất tranh chấp là 30,58m. Căn cứ vào biên bản ngày 25/5/2002 thì bà N1 đồng ý nhượng lại cho bà L 02m chiều ngang phía sau, như vậy phần đất phía sau của toàn bộ phần diện tích đất của bà N1 giáp với bà Ngô Thị Kim C1 chỉ còn lại 28,58 m. Do đó, phần đất mà bà N1 chuyển nhượng cho bà M, sau đó bà M chuyển nhượng bà H theo thỏa thuận là ngang 4mx 20m nhưng chưa xác định được ranh đất cụ thể. Cũng chính lý do bà N1 không xác định được ranh để giao cho bà M cho nên bà M đã đồng ý cho bà N1 bán lại đất cho bà H. Như vậy, có cơ sở khẳng định bà N1 trước khi chuyển nhượng cho bà M rồi sang bà H thì bà N1 đã đồng ý nhượng lại 02m chiều ngang phía sau giáp ranh với đất của bà Ngô Thị Kim C1 cho bà H, hai bên đồng ý cắm cọc xong nhưng chưa điều chỉnh giấy chứng nhận QSDĐ. Do đó phần đất diện tích 22,84 m² (chiều dài cạnh phía Bắc giáp với bà Ngô Thị Kim C1 là 2m) thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà L. Qua đo đạc thực tế diện tích 44,36 m² đất đang tranh chấp thì chiều dài cạnh

phía Bắc giáp với bà Ngô Thị Kim C1 là 3.88m chứ không phải là 4m nên sau khi trừ 2m (mà bà N1 thỏa thuận công nhận thuộc quyền sử dụng của bà L) thì phần cạnh hướng Bắc thuộc thửa 61 mà bà N1 còn quyền sử dụng và chuyển nhượng cho bà M rồi sang bà H chỉ còn dài là 1,88m. Nguyên đơn bà H đòi bị đơn bà L trả lại toàn bộ diện tích 44,36 m² đất là không có căn cứ. Bà L chỉ phải trả lại diện tích là 21,51 m² đất có cạnh hướng Bắc giáp với bà Ngô Thị Kim C1 là 1,88m. Tuy việc phân tích nhận định còn chưa rõ ràng nhưng kết quả phán xử của bản án sơ thẩm là có căn cứ phù hợp pháp luật và thực tế sự việc. Bên cạnh đó bản án sơ thẩm còn nhận định thêm đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N1 với bà M và chuyển lại cho bà H do các đương sự không có yêu cầu nên không đặt ra xem xét. Nếu sau này có phát sinh tranh chấp thì các đương có thể khởi kiện thành một vụ án khác. Hơn nữa thực tế thì toàn bộ phần đất còn lại của bà N1 giáp thửa 61 thì bà đã sang nhượng cho vợ chồng nguyên đơn bà H.

- Xét yêu cầu về việc hủy giấy chứng nhận QSD đất số H2582 do UBND thành phố S cấp ngày 13/8/2007 cho hộ bà Tạ Thị L nhận thấy: Trên cơ sở chấp nhận phần yêu cầu của nguyên đơn như nhận định trên thì bản án sơ thẩm còn nhận định thêm: Văn bản số 1845/CV-VPĐK ngày 11/8/2016 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Sóc Trăng gửi Tòa án nhân dân thành phố S có nội dung *“...đến năm 2007 UBND thành phố S cấp GCN cho bà Tạ Thị L, cơ quan tham mưu không nắm được vụ việc tranh chấp trước đây mà chỉ đo đạc hiện trạng có tứ cận ký giáp ranh, chủ quan không kiểm tra diện tích các hộ được cấp giấy lân cận. Từ đó, cấp giấy cho bà Tạ Thị L tại thửa số 56 chồng lấn lên GCN của bà Lê Thị H tại thửa số 61 (do bà N1 chuyển nhượng) được cấp giấy trước đó”*. Tại biên bản họp dân ngày 23/3/2007 đối với những hộ giáp tứ cận của bà L có ký tên trong đó có ông Trương Văn P (chồng bà H). Tuy nhiên theo tài liệu có trong hồ sơ vụ án phân đất ông P đứng tên thuộc thửa 67 không giáp với thửa của bà L. Mặt khác, tại Công văn số 1723/STNMT-TTr, ngày 27/8/2018 của Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng xác định khi cấp giấy chứng nhận cho bị đơn bà Tạ Thị L tại thửa số 56 chồng lấn lên giấy chứng nhận của bà Lê Thị H tại thửa số 61 (do bà N1 chuyển nhượng) được cấp giấy trước đó. Vì vậy, yêu cầu của nguyên đơn hủy một phần giấy chứng nhận cấp cho bà L là có cơ sở. Do đó, có căn cứ để chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện này của nguyên đơn.

- Xét yêu cầu phản tố của bị đơn: Tại công văn số 84/UBND –NC, ngày 16/01/2017 của UBND tỉnh Sóc Trăng xác định: *“Phần đất có diện tích 890m² có nguồn gốc của bà Trần Thị L2 quản lý sử dụng từ trước năm 1975 đến năm 1994 bà L2 chết, để lại đất cho các con là ông Trà Kim L3, bà Ông Thị S và bà Ông Thị N1 sử dụng. Đối với ông Trà Liên T4 và bà Tạ Thị L cũng đã được bà Trần Thị L2g cho đất cất nhà ở. Ngày 13/11/2001, ông Trà Kim L3, bà Ông Thị S, bà Ông Thị N1 họp gia tộc (là những người chung trong hộ khẩu tại số 126 đường K, xóm X, phường Y, thành phố S) và thống nhất cho bà Ông Thị N1 đứng tên, quyền sử dụng đất được UBND phường 8 xác nhận. Đến ngày 17/01/2002,*

UBND thị xã S cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Ông Thị N1 là đúng quy định tại khoản 2 Điều 76 Luật đất đai năm 1993 được sửa đổi, bổ sung năm 1998 và Điều 744 Bộ luật Dân sự năm 1995 quy định về quyền sử dụng đất nông nghiệp trồng cây lâu năm, nếu trong hộ có thành viên chết, thì các thành viên khác trong hộ được tiếp tục sử dụng. Trên cơ sở đó, ngày 18/5/2004, Chủ tịch UBND tỉnh Sóc Trăng ban hành Quyết định số 41/QĐ.GQKT.04 công nhận Quyết định số 37/QĐ.GQKT, ngày 04/9/2003 của Chủ tịch UBND thị xã S là có cơ sở, đúng quy định của pháp luật; đây là quyết định giải quyết khiếu nại cuối cùng theo quy định tại khoản 2 Điều 23 Luật khiếu nại, tố cáo năm 1998 và đã có hiệu lực pháp luật. Do vậy, người đại diện theo ủy quyền của Chủ tịch Ủy ban nhân tỉnh Sóc Trăng cho rằng phía bị đơn yêu cầu hủy Quyết định số 41/QĐ.GQKT.04, ngày 18/5/2004 là không có cơ sở; bên cạnh đó thời hiệu khởi kiện quyết định này đã hết theo quy định tại khoản 2 Điều Điều 116 Luật tố tụng hành chính năm 2015”. Vì vậy, đối với những yêu cầu phản tố của bị đơn là không có căn cứ chấp nhận toàn bộ. Đối với diện tích 02m ngang bà N1 thỏa thuận nhượng cho bà L Tòa sơ thẩm xét chấp nhận theo thực tế thỏa thuận của bà N1 và bà L trước đây là có căn cứ cho việc cấp lại sổ cho bà L của cơ quan có thẩm quyền.

[4] Nhận định của Hội đồng xét xử phúc thẩm:

Tòa án cấp sơ thẩm đã thu thập đầy đủ các chứng cứ có liên quan tới tranh chấp và đã căn cứ vào các chứng cứ thu thập trong quá trình giải quyết vụ án để nhận định, đánh giá, từ đó đưa ra phán quyết là có căn cứ và phù hợp với quy định pháp luật. Các đương sự kháng cáo bản án sơ thẩm nhưng không xuất trình thêm chứng cứ nào mới chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình. Do vậy, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không có cơ sở chấp nhận nội dung đơn kháng cáo của các đương sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm như ý kiến đề nghị của vị Kiểm sát viên, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa.

Do kháng cáo không được chấp nhận nên các đương sự có kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015;

I/ Không chấp nhận nội dung đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Thị H, kháng cáo của đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Tạ Thị L là ông Mai Thanh T. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 57/2018/DS-ST ngày 29 tháng 10 năm 2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

Tuyên xử:

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, khoản 4 Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37, Điều 147, Điều 157, Điều 165, khoản 2 Điều 227, Điều 228, Điều 229, Điều 235, Khoản 1 Điều 244, Điều 266, khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; khoản 4 Điều 32 Luật Tố tụng Hành chính năm 2015; điểm a khoản 2 Điều 17 Nghị quyết số 01/2012/NQ-HĐTP ngày 13/6/2012 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao về hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về án phí và lệ phí Tòa án; Điều 26, Điều 166 và Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 163 và Điều 164 Bộ luật Dân sự năm 2015.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện đòi lại quyền sử dụng đất của nguyên đơn bà Lê Thị H.

Buộc bà Tạ Thị L có nghĩa vụ giao trả cho Lê Thị H phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế 21,51m², thuộc một phần thửa đất số 61, tờ bản đồ số 40, tọa lạc tại khóm X, phường Y, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng và có tứ cận cụ thể như sau:

- Hướng Đông giáp đất bà Lê Thị H, số đo 23,39m;
- Hướng Tây giáp đất bà Tạ Thị L có số đo 23,06m;
- Hướng Nam giáp 0m
- Hướng Bắc giáp bà Ngô Thị Kim C1 có số đo 1,88m

(Có sơ đồ hiện trạng thửa đất kèm theo bản án)

2. Chấp nhận một phần yêu cầu hủy quyết định cá biệt của nguyên đơn bà Lê Thị H. Hủy một phần giấy chứng nhận QSD đất số H2582 do UBND thành phố S cấp ngày 13/8/2007 cho hộ bà Tạ Thị L đối với phần đất có diện tích, vị trí và tứ cận như đã nêu ở mục 1.

3. Công nhận ổn định cho bà Tạ Thị L đối với diện tích 22,84m² thuộc tờ bản đồ số 40, thửa đất số 56 tọa lạc tại khóm X, phường Y, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng và có tứ cận cụ thể như sau:

- Hướng Đông giáp đất bà Lê Thị H, số đo 23,06m;
- Hướng Tây giáp đất bà Tạ Thị L có số đo 22,87m;
- Hướng Nam giáp 0m
- Hướng Bắc giáp bà Ngô Thị Kim C1 có số đo 2m

(Có sơ đồ hiện trạng thửa đất kèm theo bản án)

4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Tạ Thị L về việc: Hủy giấy CNQSDĐ số U398963 do UBND thị xã S cấp ngày 17/01/2002 cho hộ bà Ông Thị N1 và hủy Giấy CNQSDĐ số 0614 do UBND thị xã S cấp ngày 27/6/2002 cho hộ Lâm Tuyết M.

5. Đình chỉ một phần yêu cầu phản tố mà bị đơn đã rút đối với yêu cầu: Hủy quyết định số 37/QĐ.GQKT ngày 04/9/2003 của UBND thị xã S (cũ) nay là

thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. Hội quyết định số 41/QĐ.GQKT.04 ngày 18/5/2004 của UBND tỉnh Sóc Trăng.

II/ Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Mai Thanh T, bà Lê Thị H mỗi người phải chịu 300.000 đồng nhưng được trừ vào tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0005694 ngày 12/11/2018, số 0005695 ngày 13/11/2018 Cục thi hành án dân sự tỉnh Sóc Trăng.

Những phần còn lại của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM
- TAND tỉnh Sóc Trăng;
- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- Cục THADS tỉnh Sóc Trăng;
- ND (1);
- BD (1);
- NLQ (11);
- Lưu (3) 24b (Án39).

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

Phạm Thị Duyên