

Bản án số: 234/2023/DS-PT

Ngày: 26/4/2023

V/v “*Tranh chấp QSDĐ; Hủy GCN QSDĐ;
tuyên bố HĐCN QSDĐ vô hiệu*”

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 Tô Chánh Trung

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Ngọc Hoa

Ông Nguyễn Hồ Tâm Tú

- **Thư ký phiên tòa:** ông Nguyễn Đức Thiện, 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 Phạm Thị Thanh Hoa - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 4 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa xét xử phúc thẩm trực tuyến, công khai vụ án dân sự thụ lý số 645/2022/TLPT-DS ngày 15 tháng 12 năm 2022 về việc “*Tranh chấp QSDĐ; Hủy GCN QSDĐ; tuyên bố HĐCN QSDĐ vô hiệu*”.

Phiên tòa được tiến hành tại 02 điểm cầu: điểm cầu trung tâm là Phòng xét xử trực tuyến của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh; Điểm cầu thành phần là Phòng xét xử trực tuyến của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

Các đương sự tham gia phiên tòa:

1/ **Nguyên đơn:** Bà Trần Thị Tuyết Mai, sinh năm 1950; Địa chỉ: số 241/2 Phạm Văn Đồng, Phường 1, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của bà Mai: bà Nguyễn Thị Mơ, sinh năm 1981. Địa chỉ: số 09 đường Huỳnh Đình Hai, Phường 14, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

2/ **Bị đơn:**

2.1/ Ông Văn Hòa Cộng, sinh năm 1938; Địa chỉ: số 45, ấp Mỹ Thanh, xã Vĩnh Hải, thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của ông Cộng: Ông Trần Văn Giám, sinh năm 1958(có mặt); Địa chỉ: tổ 2, ấp Vĩnh Hùng, xã Vĩnh Tuy, huyện Gò Quao, tỉnh Kiên Giang; Bà Văn Thị Ánh Sao, sinh năm 1977(có mặt); Địa chỉ: số 45, ấp Mỹ Thanh, xã Vĩnh Hải, thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng (theo Giấy ủy quyền ngày 19/03/2021).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Cộng: Luật sư Hà Văn Vĩnh thuộc VPLS Hà Văn Vĩnh – Đoàn luật sư tỉnh Vĩnh Long. (có mặt)

Địa chỉ: số 66A ấp Long Hưng, xã Thanh Đức, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long.

2.2/ Ông Trần Văn Minh, sinh năm 1963; Địa chỉ: số 5/26 Phạm Hùng, Khóm 3, Phường 8, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

3/ *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

3.1/ Ông Văn Tấn Phong, sinh năm 1974; (có mặt)

3.2/ Bà Văn Thị Tuyết Sương, sinh năm 1980; (vắng mặt)

3.3/ Bà Văn Thị Tuyết Linh, sinh năm 1979; (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: số 313/24 Nguyễn Văn Công (số cũ 679^E40 Nguyễn Kiệm), Phường 3, Quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.4/ Bà Văn Thị Tuyết Thanh, sinh năm 1976; Địa chỉ: số B9-06, Chung cư Cảnh Viên 2, S1-2, Khu phố 6, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của ông Phong, bà Sương và bà Thanh: Bà Văn Thị Tuyết Linh (theo Giấy ủy quyền ngày 21/8/2017). (vắng mặt)

3.5/ Bà Văn Thị Phấn (tên khác Văn Ngọc Phấn). (vắng mặt)

Địa chỉ: số 120 Lý Thường Kiệt, khóm 4, Phường 1, thị xã Vĩnh. Châu, tỉnh Sóc Trăng.

3.6/ Bà Triệu Thị Ngọc Diễm, sinh năm 1990; Địa chỉ: ấp Mỹ Thanh, xã Vĩnh Hải, thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

3.7/ Ông Văn Việt Nam, sinh năm 1966; (vắng mặt)

3.8/ Ông Văn Hòa Bình, sinh năm 1968; (vắng mặt)

3.9/ Ông Văn Thống Nhất, sinh năm 1969; (vắng mặt)

3.10/ Bà Văn Thị Ánh Hồng, sinh năm 1971; (vắng mặt)

3.11/ Bà Văn Thị Ánh Nguyệt, sinh năm 1976; (vắng mặt)

3.12/ Bà Văn Thị Ánh Sao, sinh năm 1977; (có mặt)

3.13/ Ông Văn Niệm Khánh, sinh năm 1997; (vắng mặt)

3.14/ Ông Văn Thế Luân, sinh năm 1998; (vắng mặt)

3.15/ Ông Nguyễn Văn Nhân, sinh năm 1993; (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số 45, ấp Mỹ Thanh, xã Vĩnh Hải, thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng.

3.16/ Ông Diệp Văn Giang (tên khác Quang), sinh năm 1978; Địa chỉ: ấp Mỹ Thanh, xã Vĩnh Hải, thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng, (vắng mặt)

3.17/ Bà Ngô Huỳnh Quyên, sinh năm 1981; Địa chỉ: ấp Mỹ Thanh, xã Vĩnh Hải, thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng, (vắng mặt)

3.18/ Ủy ban nhân dân thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng; Địa chỉ: số 01 đường 30/4, Khóm 1, phường 1, thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Sơn Ngọc Thạch - Phó Chủ tịch (có đơn xin vắng mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: ông Lê Hoàng Vũ – Phó trưởng phòng TNMT thị xã Vĩnh Châu. (vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện đề ngày 27/6/2017 (BL 01), Biên bản ghi lời khai ngày 21/07/2017 (BL 28), Bản tự khai ngày 02/03/2021 (BL 583) của nguyên đơn Trần Thị Tuyết Mai, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn trình bày:

Nguyên chồng của bà Trần Thị Tuyết Mai là ông Văn Tấn Minh (chết ngày 10/6/2015) được hưởng thừa kế của cha ruột là ông Văn Quang Nghiêm (chết năm 1988) phần đất thuộc thửa số 56, tờ bản đồ số 20, diện tích 1,602m² và thửa số 49, tờ bản đồ số 98, diện tích 406m², cùng tọa lạc ấp Mỹ Thanh, xã Vĩnh Hải, thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng. Nguồn gốc đất là của ông bà nội ông Minh là ông Văn Quang Canh (chết năm 1927) và bà Triệu Thị Cảo (chết năm 1957). Ông Canh, bà Cảo khi chết giao đất lại cho con là ông Nghiêm và con dâu là bà Trương Thị Dưỡng quản lý, sử dụng đất. Đến năm 1948, ông Nghiêm giao đất lại cho con là ông Minh quản lý, sử dụng đất (cho bằng miệng).

Năm 1954, ông Minh đi bộ đội tập kết ra Bắc và giao đất lại cho ông Nghiêm quản lý giùm (giao bằng miệng), sau đó ông Nghiêm giao đất lại cho em ông Minh là ông Trần Mỹ Răng quản lý trông coi giùm (hiện nay ông Răng đã chết). Tháng 6/1975, ông Minh về quê gặp lại ông Nghiêm và được ông Nghiêm giao lại đất cho quản lý, sử dụng (giao bằng miệng), ông Nghiêm có nói với ông Minh vào năm 1969 ông Nghiêm có cho ông Năm Quon (cha ông Văn Hòa Cộng) mượn đất thuộc 02 thửa đất nêu trên để trồng cây thuốc cá do ông Quon nghèo khô không có đất trồng trọt, việc này ông Minh cũng đồng ý. Khi đó, ông Minh có đến gặp ông Quon và có nói với ông Quon cứ làm khi nào ông Minh cần sẽ lấy lại đất, việc này ông Quon cũng đồng ý. Năm 1977, ông Quon bỏ xứ đi Gò Công sinh sống và chết vào năm 1980, phần đất ông Nghiêm cho ông Quon mượn trước đây bỏ trống.

Từ năm 1987 đến năm 1990, bà Mai về quê ông Minh cất 01 căn nhà ở để khám và điều trị bệnh cho người dân, trong khoảng thời gian này phần đất nêu trên chưa có

ai xây dựng hay lấn chiếm. Sau năm 1990, bà Mai không khám bệnh nữa nhưng mỗi tháng có về quê kiểm tra đất đai và thăm mồ mả ông bà.

Năm 1990, ông Minh có họp các con được chia đất lại và thảo văn bản với nội dung: văn bản đất đã được ông Canh phân chia cho các con (văn bản do bà Văn Thị Tuyết Thanh viết), văn bản đã được những người thừa kế hưởng phần đất ký tên nhận đất nhằm xác định lại từng người hưởng đất đã được ông Canh phân chia, tránh cãi vã gây mất đoàn kết gia tộc.

Tháng 12/1991, ông Cộng tự ý chiếm đất, không cho phép vào đất canh tác trồng thuốc cá (để bỏ xuống hầm tôm) khoảng được 02 đến 03 năm thì không trồng nữa mà bỏ đất trống. Ông Minh nhiều lần về quê họp mặt thân tộc, những người được nhận phân chia đất gia tộc, có mời ông Cộng nhưng nhiều lần ông Cộng không đến. Năm 1992, 1994 ông Minh viết giấy yêu cầu ông Cộng trả lại đất nhưng ông Cộng không trả. Năm 1996, ông Cộng lên đi đăng ký quyền sử dụng đất tại Ủy ban nhân dân xã Vĩnh Hải đối với thửa số 56, tờ bản đồ số 20, tọa lạc ấp Mỹ Thanh, xã Vĩnh Hải, huyện Vĩnh Châu, trong khi gia đình ông Minh không biết, Ủy ban nhân dân xã Vĩnh Hải không xác minh và không thông báo cho gia đình ông Minh biết. Ông Minh phát hiện ông Cộng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên mới xảy ra tranh chấp. Tháng 4/2005, ông Minh có yêu cầu chính quyền địa phương giải quyết nhưng khi ông Minh trình bày yêu cầu ông Cộng trả lại đất thì ông Cộng tự ý bỏ về.

Ông Cộng đi tham gia bộ đội đến năm 1975 mới về sống tại địa phương. Căn nhà cũ của ông Cộng ở gần Giồng Chùa đem bán và chuyển sang phần đất tranh chấp trên ở mà không xin ý kiến ai, ông Cộng có cất nhà lá trên đất từ năm 2005, đến năm 2007 xây nhà tường ở đến nay.

Phần đất của ông Minh có chiều ngang 12,5m, chiều dài hơn 200m nhưng do lộ Phủ Yết đi qua nên đất đã chia làm 02 phần:

+ Phần giáp kênh Giồng Chùa thuộc thửa số 49, tờ bản đồ số 98, diện tích 406m². Phần đất này bà Văn Thị Liên (cô của ông Minh) tự ý lấy bán cho bà Văn Thị Phấn. Đến năm 2014, bà Phấn gọi điện thoại gặp ông Minh yêu cầu ký tên bán đất để bà đi làm giấy tờ, ông Minh có nói không bán đất cho ai nên không đồng ý ký tên. Sau đó, ông Minh có về quê gặp bà Liên để hỏi việc bà Liên tự ý lấy đất của ông Minh bán mà không hỏi ý kiến ông Minh, bà Liên nói bà Liên lấy bán thì làm sao, bà Liên chết năm 2012. Mặc dù bà Phấn biết rõ đất này ông Minh quản lý, nhưng đến năm 2015, bà Phấn bán lại đất cho ông Trần Văn Minh bằng giấy tay (phần đất này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất).

- Phần phía trên đất Nồng Cát (hướng đông) thuộc thửa số 56, tờ bản đồ số 20, diện tích 1.602m² do ông Cộng tự ý chiếm đất (phần đất này ông Cộng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 1996).

Nay bà Trần Thị Tuyết Mai yêu cầu Tòa án giải quyết:

+ Buộc ông Văn Hòa Cộng trả lại phần đất diện tích 1.602m² thuộc thửa số 56, tờ bản đồ số 20, tọa lạc ấp Mỹ Thanh, xã Vĩnh Hải, thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng.

+ Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C658049 do Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Châu (nay là thị xã Vĩnh Châu) cấp cho ông Văn Hòa Cộng vào năm 1996

đối với phần đất diện tích $1.602m^2$ thuộc thửa số 56, tờ bản đồ số 20, tọa lạc ấp Mỹ Thanh, xã Vĩnh Hải, thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng.

+ Buộc ông Trần Văn Minh trả lại phần đất diện tích $406m^2$ thuộc thửa số 49, tờ bản đồ số 98, tọa lạc ấp Mỹ Thanh, xã Vĩnh Hải, thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng.

+ Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy tay) vào năm 2015 giữa bà Văn Thị Phần với ông Trần Văn Minh là vô hiệu.

Theo Biên bản lấy lời khai ngày 09/08/2017, ngày 21/11/2018 (BL 64, 393, 394), Bản tự khai ngày 26/02/2021 (BL 588) của bị đơn Văn Hòa Cộng, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Trần Văn Giám và bà Văn Thị Ánh Sao trình bày:

Phần đất tranh chấp diện tích $1.602m^2$, thuộc thửa số 56, tờ bản đồ số 20, tọa lạc ấp Mỹ Thanh, xã Vĩnh Hải, thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng trước đây ông Văn Quang Nghiêm là người trực tiếp quản lý, sử dụng. Đến năm 1976, ông Nghiêm cho ông Cộng phần đất trên với diện tích ngang 12m, dài 150m (từ Nồng Cát đến Lộ Đal), lúc cho đất có làm giấy tờ và có người chứng kiến nhưng do gặp bão số 5 nên giấy tờ đã thất lạc và những người chứng kiến hiện nay cũng đã chết hết. Khi cho đất các con của ông Nghiêm không có ý kiến gì. Ông là người trực tiếp quản lý, sử dụng đất từ năm 1976 đến nay. Năm 2004, ông có xây dựng một căn nhà tường trên đất, đến năm 2005 vợ ông chết có xây 01 ngôi mộ cho vợ ông, ngoài ra còn có 03 ngôi mộ khác. Cũng khoảng năm 2005, ông Minh có đến yêu cầu ông trả lại đất nhưng ông không đồng ý, vì phần đất này ông Nghiêm đã cho ông. Việc ông sử dụng đất, xây dựng nhà cửa, xây mộ cho vợ ông không có ai ngăn cản. Khoảng năm 2015, ông có cho bà Ngô Thị Quyên thuê đất với giá 2.500.000đ/năm, nhưng hiện nay bà Quyên đã trả, không còn thuê. Từ khi sử dụng đất đến nay ông là người nộp thuế đối với phần đất trên nhưng các biên lai thu thuế hiện nay ông không còn giữ. Năm 2016, bà Mai kiện ra xã mới phát sinh tranh chấp.

Đối diện với phần đất tranh chấp (cách Lộ đal - trở ra sông Giồng Chùa) là phần đất bà Mai tranh chấp với ông Minh, diện tích $406m^2$, thuộc thửa số 49, tờ bản đồ số 98, diện tích đất này cũng có nguồn gốc của ông Văn Quang Nghiêm, trước năm 1975 ông Nghiêm cho em ruột là bà Văn Thị Liên, sau đó bà Liên chuyển nhượng cho cháu ruột là bà Văn Thị Phần. Ngày 05/03/2015, bà Phần chuyển nhượng cho ông Trần Văn Minh và bà Triệu Thị Ngọc Diễm.

Ngày 22/10/1996, UBND huyện (nay thị xã) Vĩnh Châu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C658049 cho ông Cộng diện tích $1.390m^2$, thuộc thửa số 84, tờ bản đồ số 04 là cấp bao gồm thửa số 56, tờ bản đồ số 20 và thửa số 49, tờ bản đồ số 98, do ông đứng tên người sử dụng đất nên khi bà Phần chuyển nhượng đất cho ông Minh nhờ ông đứng tên chuyển nhượng để ông Minh dễ làm thủ tục chuyển quyền; việc thỏa thuận chuyển nhượng, trả tiền và nhận tiền là giữa bà Phần với ông Minh, ông không biết và không liên quan.

Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Tuyết Mai về việc, yêu cầu ông giao trả lại phần đất tại thửa số 56, tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại ấp Mỹ Thanh, xã Vĩnh Hải, thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng.

Theo Biên bản lấy lời khai ngày 21/11/2018 (BL 395) của bị đơn Trần Văn Minh và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Triệu Thị Ngọc Diễm, trình bày:

Phần đất tranh chấp diện tích 406m², thuộc thửa số 49, tờ bản đồ số 98, tọa lạc ấp Mỹ Thanh, xã Vĩnh Hải, thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng, là ông nhận chuyển nhượng của bà Văn Thị Phấn vào ngày 05/03/2015 với giá 80.000.000đồng, trong việc chuyển nhượng có làm giấy tay. Ông nhận chuyển nhượng đất của bà Phấn nhưng do ông Cộng là người đứng tên đất nên giấy chuyển nhượng cho ông Cộng ký để làm thủ tục sang tên đất, bà Phấn là người nhận số tiền chuyển nhượng 80.000.000đồng, việc bà Phấn không thừa nhận chuyển nhượng đất cho chúng tôi mà cho rằng ông Cộng chuyển nhượng đất là không đúng.

Theo Biên bản lấy lời khai ngày 08/01/2018 (BL 82) của người có quyền và nghĩa vụ liên quan Văn Thị Phấn, trình bày:

Bà biết nội dung đơn khởi kiện của bà Mai và lời trình bày của bà Mai là không đúng. Nguồn gốc phần đất tranh chấp của ông bà có từ lâu, sau đó bà biết ông Nghiêm sử dụng, ông Cộng sử dụng từ năm 1975, bà không có sử dụng phần đất tranh chấp, nhưng bà có san lấp mặt bằng do ông Cộng nhờ. Phần đất tranh chấp theo bà Mai trình bày bà chuyển nhượng cho ông Minh là không có, sự thật đất này do ông Cộng chuyển nhượng, bà chỉ nhận một phần tiền do bà cải tạo san lấp mặt bằng phần đất đó, còn giấy tờ do ông Cộng làm.

Bà không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Tuyết Mai vì bà không có liên quan trong vụ án này. Đồng thời vì lý do sức khỏe, bà yêu cầu Tòa án các cấp không triệu tập bà tham gia phiên tòa.

Theo Biên bản lấy lời khai ngày 27/12/2021 (BL 637) của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngô Huỳnh Quyên và ông Diệp Văn Giang, trình bày:

Nguyên năm 2017, bà Quyên và chồng (Diệp Văn Giang) có thuê đất của ông Cộng, phía sau nhà ông Cộng khoảng 500m² để phơi con ruốc, thuê được khoảng 01 năm thì trả lại, nay không còn thuê nên không còn liên quan đến vụ án. Bà Quyên, ông Giang yêu cầu Tòa án không triệu tập ông, bà tham gia phiên tòa.

Theo Công văn số 40/CV.CNVPĐKĐĐ ngày 06/04/2018, số 169/CV-CNVPĐK.ĐĐ ngày 19/03/2021, số 253-CV.CNVPĐICĐĐ ngày 19/04/2021, số 561/CV-CNVC ngày 21/09/2021 và số 805/CV.CNVC ngày 21/12/2021 (BL 103, 612, 609, 619, 599) và trong quá trình giải quyết, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thị xã Vĩnh Châu có ý kiến:

Căn cứ Công văn số 125/2018/CV.TA ngày 19/3/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng, hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Văn Hòa Cộng năm 1996 hiện không còn lưu giữ tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Vĩnh Châu nên không đủ cơ sở để cung cấp thông tin về quyền sử dụng đất của ông Văn Hòa Cộng. Hiện nay Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C658049 ngày 22/10/1996 do Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Châu (nay là thị xã Vĩnh Châu) cấp cho ông Văn Hòa Cộng vẫn còn giá trị pháp lý, không bị thu hồi, thay thế bởi giấy chứng nhận khác.

Căn cứ Thông báo số 192/2021/TB.TA ngày 13/01/2021 và số 344/2021/TB.TA ngày 14/04/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng, theo sổ địa chính thì hộ ông Cộng được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C658049 ngày 22/10/1996, thửa đất số 84, tờ bản đồ số 04, diện tích 1.390m² (đất ở nông thôn 300m², đất trồng cây hàng năm khác 1,090m²). Còn thửa đất số 56, tờ bản đồ số 20, diện tích 406m² và thửa đất số 49, tờ bản đồ số 98, diện tích 1.602,1m², tại ấp Mỹ Thanh, xã Vĩnh Hải, thị xã Vĩnh Châu theo số liệu đo đạc chính quy thì thửa đất số 56, tờ bản đồ số 20 do bà Văn Thị Ánh Sao đứng tên đăng ký biến động và thửa đất số 49, tờ bản đồ số 98 do ông Nguyễn Thanh Phong đăng ký quyền sử dụng đất, theo hồ sơ dự án chưa được cấp giấy. Việc bà Mai yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 56, tờ bản đồ số 20, thửa 49, tờ bản đồ số 98 là chưa có cơ sở, lý do 02 số thửa đất này chưa được cấp giấy; UBND thị xã Vĩnh Châu chỉ cấp cho hộ ông Cộng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 006/C 658049 ngày 22/10/1996, thửa đất số 84, tờ bản đồ số 04, diện tích 1.390m², vị trí đất tại ấp Mỹ Thanh, xã Vĩnh Hải, thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng. Giấy chứng nhận cấp cho hộ ông Cộng là đúng đối tượng, đúng quy định pháp luật. Tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình cá nhân, giai đoạn 1991 - 1997 đăng ký cấp đại trà, chưa có bản đồ địa chính có tọa độ.

Thực hiện Thông báo số 2276/2021/TB-TA ngày 09/12/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng. Qua kiểm tra bản đồ, thửa 56, tờ bản đồ số 20 và thửa 49, tờ bản đồ số 98 khi đo đạc bản đồ đo đạc chính quy năm 2015 được tách ra từ thửa đất số 84, tờ bản đồ số 04 (cũ). Diện tích thực tế có tăng 618m² là do giai đoạn 1991 - 1997 đăng ký theo bản đồ số hóa ảnh hàng không để thực hiện cấp giấy chứng nhận, do đó có sai số lớn.

Theo các Tờ trình nguồn gốc đất cùng ngày 21/08/2017 của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn Tấn Phong, bà Văn Thị Tuyết Sương và bà Văn Thị Tuyết Thanh (BL 84, 87, 90), trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền là bà Văn Thị Tuyết Linh trình bày: Các ông, bà thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của nguyên đơn Trần Thị Tuyết Mai như đã nêu trên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn Việt Nam, Văn Hòa Bình, Văn Thắng Nhất, Văn Thị Ánh Hồng, Văn Thị Ánh Nguyệt, Văn Niệm Khánh, Văn Thế Luân và Nguyễn Văn Nhân: Không có ý kiến trình bày và không tham gia các phiên họp, phiên tòa.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 54/2022/DS-ST ngày 07/9/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng quyết định:

Căn cứ vào các khoản 3 và 9 Điều 26, khoản 4 Điều 34, Điều 37, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165, khoản 2 Điều 227, Điều 228, Điều 229, Điều 266 và khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 4 Điều 32 Luật Tố tụng Hành chính năm 2015; Điều 203 Luật Đất đai năm 2013;

Áp dụng các Điều 26 và 166 Luật Đất đai năm 2013, các Điều 163, 164 và 166 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 26 và điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Tuyết Mai về việc yêu cầu ông Văn Hòa Cộng trả lại phần đất diện tích 1.550,3m² (theo kết quả đo đạc thực tế) tại thửa đất số 56, tờ bản đồ số 20 (thuộc một phần trong thửa đất cũ số 84, tờ bản đồ cũ số 04), tọa lạc ấp Mỹ Thanh, xã Vĩnh Hải, huyện Vĩnh Châu (nay là thị xã Vĩnh Châu), tỉnh Sóc Trăng.

(Phần đất này có số đo, tứ cận như sơ đồ hiện trạng kèm theo bản án)

2/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Tuyết Mai về việc yêu cầu ông Trần Văn Minh trả lại phần đất diện tích 358.9m² (theo kết quả đo đạc thực tế) tại thửa đất số 49, tờ bản đồ số 98 (thuộc một phần trong thửa đất cũ số 84, tờ bản đồ cũ số 04), tọa lạc ấp Mỹ Thanh, xã Vĩnh Hải, huyện Vĩnh Châu (nay là thị xã Vĩnh Châu), tỉnh Sóc Trăng.

(Phần đất này có số đo, tứ cận như sơ đồ hiện trạng kèm theo bản án)

3/ Không chấp nhận yêu cầu của bà Trần Thị Tuyết Mai về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C658049 (số vào sổ cấp giấy 0006) do Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Châu (nay là thị xã Vĩnh Châu) cấp cho hộ ông Văn Hòa Cộng vào ngày 22/10/1996 đối với phần đất tại thửa đất cũ số 84, tờ bản đồ cũ số 04 (nay là thửa đất số 56, tờ bản đồ số 20 và thửa đất số 49, tờ bản đồ số 98), tọa lạc ấp Mỹ Thanh, xã Vĩnh Hải, huyện Vĩnh Châu (nay là thị xã Vĩnh Châu), tỉnh Sóc Trăng.

4/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Tuyết Mai về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy tay) vào năm 2015 giữa bà Văn Thị Phấn với ông Trần Văn Minh là vô hiệu.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo theo luật định.

- Sau khi xét xử sơ thẩm, bà Trần Thị Tuyết Mai (là nguyên đơn trong vụ án) kháng cáo, đề nghị phúc xử sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận theo đơn khởi kiện của nguyên đơn. Tại tòa, bà Nguyễn Thị Mơ đại diện cho bà Mai vẫn giữ theo yêu cầu kháng cáo như trên.

- Tại tòa, đại diện cho phía bị đơn thì đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bà Mai, giữ nguyên bản án sơ thẩm xử.

- Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị Tuyết Mai, giữ nguyên bản án sơ thẩm xử.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Đơn kháng cáo của bà Trần Thị Tuyết Mai được làm và nộp trong thời hạn luật định nên đây là kháng cáo hợp lệ.

[2] Xét về nội dung vụ án thì thấy:

- Theo đơn khởi kiện thì bà Trần Thị Tuyết Mai cho rằng phần đất tranh chấp thuộc thửa số 56 tờ bản đồ số 20 diện tích 1.602m²; Thửa 49 tờ bản đồ số 98 diện tích 406m² tọa lạc tại ấp Mỹ Thanh, xã Vĩnh Hải, thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng có

nguồn gốc là của ông Văn Quang Canh (chết 1927), bà Triệu Thị Cảo (chết 1957) để lại cho con là Văn Quang Nghiêm, con dâu là Trương Thị Dưỡng quản lý, sử dụng. Đến năm 1948, ông Nghiêm giao lại cho con là Văn Tấn Minh (ông Tấn Minh là chồng của bà Mai – nguyên đơn trong vụ án), việc tặng cho vào năm 1948 thì cho bằng miệng, không lập giấy tờ. Đến năm 1954, ông Tấn Minh đi tập kết ra bắc nên giao lại cho ông Nghiêm, ông Nghiêm giao lại cho Trần My Răng (em của ông Tấn Minh) quản lý, sử dụng. Ông Răng chết không rõ năm. Đến tháng 6/1975, ông Tấn Minh về quê và được ông Nghiêm giao lại đất trên cho ông Tấn Minh, nhưng trước đó vào năm 1969 thì ông Nghiêm có cho ông Năm Quơn (cha của ông Cộng) mượn 02 thửa đất trên để trồng cây thuốc cá, ông Tấn Minh có đến gặp ông Năm Quơn nói lại sự việc trên và vấn đề cho ông Năm Quơn sử dụng đất, khi nào cần thì ông Tấn Minh sẽ lấy lại. Năm 1977 thì ông Quơn về Gò Công sinh sống và chết năm 1980 nên phần đất trên bỏ trống. Năm 1987 đến năm 1989 thì bà Mai có về cất 01 căn nhà để ở và làm phòng khám bệnh. Đến năm 1990 thì bà Mai không còn ở tại nhà trên nhưng hàng năm vẫn về thăm mộ ông bà. Tháng 12/1991 thì ông Văn Hòa Cộng vào chiếm đất. Từ năm 1992 đến năm 1994 ông Tấn Minh có nhiều lần yêu cầu ông Cộng trả lại đất nhưng ông Cộng không trả. Năm 1996 thì ông Cộng đăng ký cấp GCN QSDĐ. Tháng 4/2005, ông Tấn Minh có yêu cầu chính quyền địa phương giải quyết tranh chấp, trong lúc đang hòa giải thì ông Cộng bỏ về nên chưa giải quyết xong. Năm 2005 ông Cộng cất nhà lá, đến năm 2007 thì xây dựng nhà tường, nên bà yêu cầu ông Cộng trả lại thửa đất số 56 tờ bản đồ số 20 diện tích 1.602m² tại ấp Mỹ Thanh, xã Vĩnh Hải, thị xã Vĩnh Châu; Yêu cầu hủy GCN QSDĐ số C658049 do UBND huyện Vĩnh Châu (nay là thị xã Vĩnh Châu) cấp cho ông Văn Hòa Cộng năm 1996; và yêu cầu buộc ông Trần Văn Minh trả lại diện tích đất 406m² thuộc thửa số 49 tờ bản đồ số 98 thuộc ấp Mỹ Thanh, xã Vĩnh Hải, thị xã Vĩnh Châu (phần đất do bà Văn Thị Liên viết giấy tay bán lại cho bà Văn Thị Phấn, bà Phấn bán lại cho ông Trần Văn Minh năm 2015).

- Án sơ thẩm xử bác yêu cầu khởi kiện của bà Mai về việc yêu cầu ông Cộng, ông Trần Văn Minh trả lại cho bà 02 thửa đất nêu trên, cũng như xử bác yêu cầu hủy GCN QSDĐ số C658049 do UBND huyện Vĩnh Châu (nay là thị xã Vĩnh Châu) cấp cho ông Văn Hòa Cộng năm 1996.

HĐXX xét thấy:

- Theo biên bản thẩm định tại chỗ, biên bản định giá và sơ đồ hiện trạng đất lập ngày 27/12/2021 thì thể hiện thửa đất số 84 tách thành thửa 56 và thửa 49 có tranh chấp với ông Văn Hòa Cộng có diện tích 1.550,3m², nay thuộc thửa 56 tờ bản đồ số 20 diện tích như trên, do ông Văn Hòa Cộng đang quản lý, sử dụng. Năm 2004 thì ông Cộng có xây dựng nhà kiên cố trên đất, có trồng cây...trên đất có 04 ngôi mộ (02 ngôi mộ đá, 02 ngôi mộ đất); còn thửa số 49 tờ bản đồ số 98 diện tích 358,9m² do ông Trần Văn Minh đang quản lý, sử dụng. Ông Trần Văn Minh có xây dựng hàng rào xung quanh.

- Về nguồn gốc đất: phần đất trên có nguồn gốc là của ông bà nội của ông Tấn Minh để lại. Theo ông Tấn Minh lúc còn sống khai, vào năm 1969 thì ông Văn Quang Nghiêm (cha của ông Tấn Minh) có cho ông Năm Quơn (cha của ông Cộng) mượn đất để sử dụng. Năm 1954, ông Tấn Minh đi tập kết ra bắc, sau năm 1975 khi ông về thì ông có gặp ông Quơn, ông Cộng đòi lại đất. Tháng 4/2005, ông Tấn Minh có nhờ UBND xã Vĩnh Hải giải quyết tranh chấp nhưng ông Cộng không tham dự mà bỏ về nên không giải quyết được.

- Theo lời khai của ông Văn Hòa Cộng thì phần đất ông đang sử dụng có diện tích 1.550,3m² nêu trên do ông Quơn (cha của ông Cộng) sử dụng từ năm 1969, sau ngày 30/4/1975 thì đến ông Cộng sử dụng. Vào ngày 24/5/1995 thì ông có đơn đăng ký cấp GCN QSDĐ và được UBND huyện Vĩnh Châu (nay là thị xã Vĩnh Châu) cấp GCN QSDĐ cho ông theo GCN QSDĐ số C658049 ngày 22/10/1996, thửa số 84 tờ bản đồ số 04. Đến năm 2015 tách thành thửa 56 tờ bản đồ số 20 diện tích 1.550,3m²;

- Đối với thửa số 49 tờ bản đồ số 98 diện tích 358,9m² mà bà Mai tranh chấp với ông Trần Văn Minh, theo ông Trần Văn Minh khai do cụ Văn Thị Liên chuyển nhượng cho bà Văn Thị Phấn, bà Phấn chuyển nhượng lại cho ông Trần Văn Minh, nên ông không đồng ý theo đơn khởi kiện của bà Mai.

Như trên thể hiện thì phần đất tranh chấp có nguồn gốc của ông Văn Quang Canh (chết 1927), bà Triệu Thị Cảo (chết 1957) để lại. Theo lời khai của ông Tấn Minh lúc còn sống cho rằng năm 1969 thì ông Văn Quang Nghiêm (cha của ông Tấn Minh) cho ông Năm Quơn mượn sử dụng nhưng không có giấy tờ cho mượn, không được ông Cộng thừa nhận. Bà Trần Thị Tuyết Mai kiện đòi lại đất cho rằng đất được cha mẹ chồng cho lại chồng là ông Văn Tấn Minh nhưng không có giấy tờ để chứng minh quyền sở hữu hợp pháp của người được hưởng di sản thừa kế. Do ông Cộng có quá trình sử dụng đất từ sau năm 1975, được UBND cấp QSDĐ cho ông Cộng, nên án sơ thẩm xử bác yêu cầu khởi kiện của bà Mai đòi ông Cộng giao trả lại phần đất nêu trên là có căn cứ.

- Đối với phần đất của ông Trần Văn Minh sử dụng cũng vậy, bà Mai không chứng minh được quyền sở hữu hợp pháp của mình, còn ông Trần Văn Minh thì nhận chuyển nhượng từ bà Văn Thị Phấn từ năm 2015.

- Theo lời khai của ông Lê Văn Minh là con của bà Văn Thị Liên (tại BL 397). Ông Lê Văn Minh khai, phần đất trên bà Liên mẹ của ông đã chuyển nhượng cho bà Phấn, nên ông không còn liên quan gì nữa.

- Theo lời khai của bà Văn Thị Phấn (tại BL 82). Bà Phấn khai đất do ông Cộng quản lý, ông Cộng nhờ bà san lấp, khi ông Cộng chuyển nhượng lại cho ông Minh thì bà chỉ nhận lại tiền công san lấp, còn giấy tờ do ông Cộng làm.

- Lời khai của ông Đoàn Văn Đũa – Trưởng ban nhân dân ấp Mỹ Thanh lúc đó xác định: đất của bà Liên, bà Liên chuyển nhượng cho bà Phấn, bà Phấn chuyển

nhượng lại cho ông Trần Văn Minh, bà Triệu Thị Ngọc Diễm theo giấy tay ngày 05/3/2015 có nhờ ông xác nhận, nhưng đất do ông Cộng đứng tên nên ông hướng dẫn cho ông Trần Văn Minh khi làm giấy nhờ ông Cộng ký tên (BL 396).

- Lời khai của ông Lê Văn Minh phù hợp với lời khai của ông Đũa, phù hợp với lời khai của ông Cộng, ông Trần Văn Minh (người mua đất của bà Phấn), nên có căn cứ để xác định diện tích đất 358,9m² mà bà Trần Thị Tuyết Mai đòi ông Trần Văn Minh trả lại có nguồn gốc là của bà Văn Thị Liên, bà Liên chuyển nhượng cho bà Phấn, bà Phấn chuyển nhượng cho ông Trần Văn Minh thông qua việc ông Cộng ký giấy tờ bán đất cho ông Trần Văn Minh, nên phần đất trên không coi là di sản của ông Văn Tấn Minh (chồng bà Mai) chết để lại, nên án sơ thẩm xử bác yêu cầu của bà Mai đòi ông Trần Văn Minh trả lại cho bà phần đất như trên là có căn cứ.

- Chấp nhận theo quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là giữ nguyên bản án sơ thẩm xử.

Bởi các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Không chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị Tuyết Mai.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm xử.

[2] Áp dụng các khoản 3 và 9 Điều 26, khoản 4 Điều 34, Điều 37, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165, khoản 2 Điều 227, Điều 228, Điều 229, Điều 266 và khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 4 Điều 32 Luật Tố tụng Hành chính năm 2015; Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; các Điều 26 và 166 Luật Đất đai năm 2013, các Điều 163, 164 và 166 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 26 và điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Tuyết Mai về việc yêu cầu ông Văn Hòa Cộng trả lại phần đất diện tích 1.550,3m² (theo kết quả đo đạc thực tế) tại thửa đất số 56, tờ bản đồ số 20 (thuộc một phần trong thửa đất cũ số 84, tờ bản đồ cũ số 04), tọa lạc ấp Mỹ Thanh, xã Vĩnh Hải, huyện Vĩnh Châu (nay là thị xã Vĩnh Châu), tỉnh Sóc Trăng.

2/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Tuyết Mai về việc yêu cầu ông Trần Văn Minh trả lại phần đất diện tích 358.9m² (theo kết quả đo đạc thực tế) tại thửa đất số 49, tờ bản đồ số 98 (thuộc một phần trong thửa đất cũ số 84, tờ bản đồ cũ số 04), tọa lạc ấp Mỹ Thanh, xã Vĩnh Hải, huyện Vĩnh Châu (nay là thị xã Vĩnh Châu), tỉnh Sóc Trăng.

3/ Không chấp nhận yêu cầu của bà Trần Thị Tuyết Mai về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C658049 (số vào sổ cấp giấy 0006) do Ủy ban nhân dân

huyện Vĩnh Châu (nay là thị xã Vĩnh Châu) cấp cho hộ ông Văn Hòa Cộng vào ngày 22/10/1996 đối với phần đất tại thửa đất cũ số 84, tờ bản đồ cũ số 04 (nay là thửa đất số 56, tờ bản đồ số 20 và thửa đất số 49, tờ bản đồ số 98), tọa lạc ấp Mỹ Thanh, xã Vĩnh Hải, huyện Vĩnh Châu (nay là thị xã Vĩnh Châu), tỉnh Sóc Trăng.

4/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Tuyết Mai về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy tay) vào năm 2015 giữa bà Văn Thị Phấn với ông Trần Văn Minh là vô hiệu.

- Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm đã xét xử không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

- Bà Trần Thị Tuyết Mai không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm (vì bà Mai thuộc diện được miễn án phí).

Bản án này là phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày 26/4/2023.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại TP.HCM;
- TAND tỉnh Sóc Trăng;
- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- Cục THADS tỉnh Sóc Trăng;
- Các đương sự;
- Lưu, (NĐT).

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

Tô Chánh Trung