

Bản án số: 06/2025/DS-PT

Ngày: 07 - 01 - 2025

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

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hà Huy Cầu

Các Thẩm phán: Ông Lê Thành Long

Ông Mai Xuân Thành

- Thư ký phiên tòa: Ông Bùi 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:** Ông Lê Tấn Cường – Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 01 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành
phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý
số: 542/2024/TLPT-DS ngày 26 tháng 7 năm 2024 về việc “Tranh chấp quyền
sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 24/2024/DS-ST ngày 05 tháng 4 năm 2024
của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 3604/2024/QĐ-PT
ngày 11 tháng 10 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Trần Thu V, sinh năm 1963 (vắng mặt);

Địa chỉ: Khu phố D, phường A, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của bà V:

1/Ông Nguyễn Hữu L, sinh năm 1973 (có mặt);

Địa chỉ liên hệ: 47a P, phường N, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

2/Ông Huỳnh Chí C, sinh năm 1980 (có mặt);

Địa chỉ: Số A Ấp Đ, xã T, huyện T, tỉnh Kiên Giang.

- Bị đơn: Bà Huỳnh Thị H, sinh năm 1955 (vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp R, xã H, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

Địa chỉ liên hệ: Số nhà C, ấp T, xã T, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Ông Trương Hữu T – Hội luật gia tỉnh C (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/Ủy ban nhân dân thành phố P, tỉnh Kiên Giang;

Địa chỉ: Số D đường C, khu phố B, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Huỳnh Quang H1 – Chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Võ Minh K – Chức vụ: Phó Trưởng phòng Tài nguyên và môi trường thành phố P, tỉnh Kiên Giang (có mặt).

2/Bà Lê Thị S (vợ ông H3), sinh năm 1961 (vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp R, xã H, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

3/Ông Phan Chánh H2, sinh năm 1962 (có mặt);

Địa chỉ: Ấp R, xã H, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

Địa chỉ liên hệ: Số A đường Q, khóm B, phường E, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông H2: Ông Trương Hữu T – Hội luật gia tỉnh C (có mặt).

Địa chỉ: Ấp T, xã L, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

4/Bà Trần Mỹ S1, sinh năm 1963 (vợ ông Phan Chánh H2) (vắng mặt);

Địa chỉ: Số A đường Q, khóm B, phường E, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

5/Bà Lê Thị Thu B (con bà V), sinh năm 1982 (vắng mặt);

Địa chỉ: Khu phố D, phường A, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

6/Ông Lê Trung Q (con bà V), sinh năm 1983 (vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp S, xã D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

7/Bà Lê Thị Phương T1 (con bà V), sinh năm 1985 (vắng mặt);

Địa chỉ: Khu phố D, phường A, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

8/Ông Nguyễn Văn S2, sinh năm 1962 (vắng mặt);

9/Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1971 (vợ ông Nguyễn Văn S2) (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Ấp R, xã H, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

- Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Trần Thu V.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn bà Trần Thu V do người đại diện theo ủy quyền là ông Huỳnh Chí C, ông Nguyễn Hữu L thống nhất trình bày:

Vào năm 1988 bà V và chồng là ông Lê Hùng D có nhận chuyển nhượng từ ông Trương Thanh H3 và bà Lê Thị S phần đất có diện tích khoảng hơn 20.000m² với giá 7 chỉ vàng, sau này đo đạc thực tế là 22.875m² tọa lạc tại ấp R, xã H (hồ sơ địa chính cũ là thửa 28, tờ bản đồ số 2, ấp R, xã H, huyện P). Khi giao nhận đất ông H3 có chỉ ranh thửa đất là một mặt giáp đường D - H (nay là tỉnh lộ 47), một mặt giáp đường S, hai mặt còn lại giáp với đất do nhà nước quản lý. Việc mua bán chuyển nhượng không làm hợp đồng công chứng nhưng ông H3 có giao toàn bộ giấy tay có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã H khi ông H3 nhận chuyển nhượng từ ông Cao Văn N, bà Lê Thị T2 cho bà V. Bà V trực tiếp canh tác trên đất, có trồng các loại cây như: điều, xoài, dừa, trà bông vàng và có nhờ anh ruột là ông Trần Thanh H4 trông coi đến năm 1990. Năm 1990 thì ông Đặng Văn S3 (chú vợ của ông Trần Thanh H4) xin ở nhờ, bà V chỉ đồng ý cho một mình ông S3 ở nhà trên đất của bà V nhưng năm 1992 thì ông S3 tự ý cho bà Huỳnh Thị H vào ở cùng và sống với nhau như vợ chồng.

Năm 1993 ông S3 tự ý kê khai đăng ký quyền sử dụng đất đối với phần đất nêu trên, diện tích 22.875m² đứng tên là Đặng Văn S3. Ngày 15/5/1995 ông S3 lập tờ di ngôn cho bà H 14.000m² đất trong tổng diện tích 22.875m² đất của bà V, việc làm của ông S3 là lén lút nên bà V không biết.

Năm 1997 ông S3 chết, bà H cũng không còn ở nhà trên đất của bà V từ lúc ông S3 chết. Trên đất không có tài sản, công trình, kiến trúc gì ngoài các cây điều, xoài, dừa, trà bông vàng do bà V trồng.

Năm 2003 bà V có xây dựng trên đất một nhà tạm bằng cây lợp tol và nhà vệ sinh, tổng diện tích xây dựng khoảng 100m² thì bà H đến cự cãi, từ đó bà V mới phát hiện việc ông S3, bà H đã tự ý kê khai đăng ký QSDĐ trái pháp luật đối với phần đất trên nên bà V có đơn yêu cầu giải quyết đến Ủy ban nhân dân xã H, huyện P. Ngày 28/7/2004 Ủy ban nhân dân xã H đã hòa giải nhưng không thành. Sau đó bà V có khởi kiện ra Tòa án.

Ngày 13/5/2009, vụ việc tranh chấp chưa được giải quyết xong, tuy nhiên bà Huỳnh Thị H làm hồ sơ đăng ký quyền sử dụng đất và được Ủy ban nhân dân huyện P cấp giấy chứng nhận số AH392355 ngày 13/05/2009 diện tích 13.215,7m², đất thuộc thửa số 86, tờ bản đồ số 22, tọa lạc tại ấp R, xã H, huyện P (hồ sơ địa chính cũ thuộc thửa 22, tờ bản đồ số 2, ấp R, xã H, huyện P) nằm trong diện tích phần đất diện tích 14.000m² đã được Ủy ban nhân dân xã H hòa giải nhưng không thành.

Đến ngày 05/6/2009 bà H đã thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Phan Chánh H2. Việc chuyển nhượng chỉ trên giấy tờ, không bàn giao đất thực tế vì bà V là người đang trực tiếp quản lý và sử dụng đất từ trước đến nay.

Nguyên đơn bà V thống nhất với kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ; Tờ trích đo ngày 22/12/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố P và chứng thư định giá tài sản ngày 09/12/2022 làm cơ sở giải quyết vụ án, không yêu cầu Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản lại.

Nguyên đơn bà Trần Thu V khởi kiện yêu cầu:

Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 392355 ngày 06/02/2007, diện tích 13.908,9m² (hiện nay thuộc thửa số 86, tờ bản đồ số 22) do Ủy ban nhân dân huyện P cấp ngày 06/02/2007 cho bà Huỳnh Thị H. Hủy di ngôn ngày 15/5/1995 của ông Đặng Văn S3 do định đoạt tài sản của người khác là trái pháp luật. Hủy hợp đồng sang nhượng hoa màu ngày 19/5/2003 giữa ông Trương Thanh H3 và bà Huỳnh Thị H. Hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Huỳnh Thị H và ông Phan Chánh H2 do Ủy ban nhân dân xã H chứng thực số 18, quyền số 01 ngày 21/5/2009. Hủy cập nhật biên động bất động sản đối với ông Phan Chánh H2 ngày 05/6/2009 diện tích 13.215,7m² thuộc thửa 86, tờ bản đồ số 22, đất tọa lạc tại ấp R, xã H, huyện P, tỉnh Kiên Giang.

Công nhận hợp đồng sang nhượng hoa màu năm 1988 giữa ông Trương Thanh H3, bà Lê Thị S và bà Trần Thu V là hợp pháp. Công nhận quyền sử dụng diện tích đất 13.908,9m² tại thửa số 86, tờ bản đồ số 22, đất tọa lạc tại Ấp R, xã H, thành phố P, tỉnh Kiên Giang là của bà Trần Thu V.

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng số AN 306915 do Ủy ban nhân dân huyện P cấp ngày 19/5/2009 cho bà Huỳnh Thị H, đất có diện tích 13.215,7m² thuộc thửa số 86, tờ bản đồ số 22 tọa lạc tại Ấp R, xã H, huyện P, tỉnh Kiên Giang. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 123 và 124, tờ bản đồ số 22 do Ủy ban nhân dân huyện P tách từ thửa số 86, tờ bản đồ số 22 cho bà Huỳnh Thị H tọa lạc tại Ấp R, xã H, huyện P, tỉnh Kiên Giang.

Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn bà Huỳnh Thị H trình bày:

Vào năm 1988 - 1990, chồng của bà là ông Đặng Văn S3 khai phá phần đất hoang hóa với diện tích khoảng trên hai mẫu, tọa lạc tại ấp R, xã H, huyện P, tỉnh Kiên Giang. Diện tích đất nêu trên có tứ cận giáp ranh như sau: Phía Đông: giáp nghĩa địa; Phía Tây: giáp đất ông T3 (nay đã chuyển nhượng cho ông D1); Phía Bắc: giáp núi và giáp đất Đặng Thị Ý (con ông S3); Phía Nam: giáp tỉnh lộ 47 H, D.

Năm 1993, ông S3 đã kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất đối phần đất khai phá tại Ủy ban nhân dân xã H với diện tích đất là 22.875m². Việc kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất này đã được Ủy ban nhân dân xã H ghi nhận vào Sổ địa chính năm 1993. Bà H và ông S3 đã sử dụng liên tục, ổn định phần đất này từ năm 1988, không tranh chấp với ai. Ngày 15/5/1995, ông Đặng Văn S3 lập di ngôn cho bà được thừa hưởng diện tích đất là 14.000m², tọa lạc tại ấp R, xã H, huyện P, tỉnh Kiên Giang: diện tích đất này có thể hiện tứ cận cụ thể và tờ di ngôn này đã được Ủy ban nhân dân xã H chứng thực vào ngày 29/4/1996.

Năm 1997, ông S3 chết. Năm 1998, con ông S3 đã tranh chấp với bà đối với diện tích đất 14.000m², mà bà được thừa hưởng theo tờ di ngôn của ông S3 vào năm 1995. Vụ việc đã được Ủy ban nhân dân xã H và Ủy ban nhân dân huyện P giải quyết nên con ông S3 không còn tranh chấp đất với bà nữa.

Năm 2004, bà thực hiện thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 14.000m². Hồ sơ đăng ký quyền sử dụng đất của bà đã được Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện P tiếp nhận và ra giấy hẹn giải quyết hồ sơ thì bà V đã khởi kiện đến Tòa án nhân dân huyện Phú Quốc với nội dung là yêu cầu Tòa công nhận diện tích đất 20.000m² thuộc quyền sử dụng của bà V với lý do là bà mua phần đất này của ông H3.

Vào ngày 15/02/2006, Tòa án nhân dân huyện Phú Quốc đã mở phiên tòa xét xử sơ thẩm và đã ban hành Bản án số: 13/2006/DSST với nội dung: Bác yêu cầu của bà Trần Thu V về việc đòi lại 20.000m² đất tại ấp R, xã H, huyện P, tỉnh Kiên Giang; Công nhận tở di ngôn do ông Đặng Văn S3 lập ngày 15/5/1995, được Ủy ban nhân dân xã H thị thực ngày 29/4/1996; bà Huỳnh Thị H được quyền làm hồ sơ đăng ký quyền sử dụng đất tại tờ bản đồ số 02 thửa số 28 thuộc ấp R, xã H, huyện P, tỉnh Kiên Giang. Bà V đã có đơn kháng cáo đối với Bản án sơ thẩm nêu trên. Vào ngày 25/4/2006, Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang đã mở phiên tòa xét xử phúc thẩm và đã ban hành Bản án số: 130/2006/DSPT với nội dung: Hủy bản án sơ thẩm số 13/2006/DSST ngày 15/02/2006 của Tòa án nhân dân huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang. Chuyển hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện Phú Quốc giải quyết lại vụ án. Vào ngày 22/01/2007, Tòa án nhân dân huyện Phú Quốc đã ban hành Quyết định số: 01/2007/DSST về việc đình chỉ giải quyết vụ án với lý do: Nguyên đơn bà Trần Thu V đã được triệu tập hợp lệ hai lần vắng mặt, không có lý do chính đáng.

Vào ngày 06/02/2007, bà được Ủy ban nhân dân huyện P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 392355, công nhận quyền sử dụng hợp pháp đối với diện tích đất 13.908,9m² (Trong đó: Đất ở tại nông thôn 400m², còn lại đất cây công nghiệp lâu năm), tọa lạc tại ấp R, xã H, huyện P, tỉnh Kiên Giang.

Vào ngày 21/01/2008, bà đã chuyển nhượng diện tích đất 13.908,9m² (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 392355) cho ông Phan Chánh H2, địa chỉ: B, N, khóm B, phường I, thành phố C, tỉnh Cà Mau; giá chuyển nhượng là: 4.170.000.000 đồng (Bốn tỷ một trăm bảy mươi triệu đồng Việt Nam). Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và ông Phan Chánh H2 đã được Ủy ban nhân dân xã H chứng thực ngày 21/01/2008. Tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông H2 đã thanh toán cho bà đủ số tiền chuyển nhượng và bà đã bàn giao diện tích đất nêu trên cho ông H2 sử dụng từ năm 2008.

Vào năm 2009, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 392355 được Ủy ban nhân dân huyện P cấp ngày 06/02/2007 được chỉnh lý biến động theo bản đồ địa chính chính quy. Vào ngày 19/5/2009, bà được Ủy ban nhân dân huyện P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 306913, công nhận quyền sử dụng hợp pháp đối với thửa đất số 86, bản đồ số 22, diện tích: 13.215,7m² (Trong đó: 200m² đất ở nông thôn, còn lại đất trồng cây lâu năm); tọa lạc tại ấp R, xã H, huyện P, tỉnh Kiên Giang. Vào ngày 05/6/2009, quyền sử dụng đất đối với diện tích 13.215,7m² đã được chỉnh lý biến động sang tên ông Phan Chánh H2 và đã được Văn phòng đăng ký đất đai huyện P ký xác nhận.

Việc bà V đòi lại quyền sử dụng đất với diện tích 13.215,7m² là không có căn cứ bởi vì diện tích đất này đã được bà và ông S3 khai phá, bồi đắp, tôn tạo từ năm 1988 và đã xây cất nhà ở sinh sống liên tục, công khai, ổn định trên phần đất này từ năm 1988, không tranh chấp đất với bất kỳ người nào; đồng thời bà đã thực hiện thủ tục đăng ký, kê khai diện tích đất với cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo đúng quy định pháp luật và đã thực hiện nghĩa vụ kê khai, đóng thuế liên tục tại chính quyền địa phương. Ngoài ra, bà đã được Ủy ban nhân dân huyện P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, công nhận bà được quyền sử dụng hợp pháp đối với diện tích đất này. Do đó, xét theo quy định pháp luật đất đai thì bà là chủ sử dụng hợp pháp đối với diện tích đất: 13.215,7m², tọa lạc tại ấp R, xã H, huyện P, tỉnh Kiên Giang và quyền sử dụng đất của bà được Nhà nước bảo hộ hợp pháp.

Bà H xác định bà không có chồng con. Bà H thống nhất với kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ; Tờ trích đo ngày 22/12/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố P và chứng thư định giá tài sản ngày 09/12/2022 làm cơ sở giải quyết vụ án, không yêu cầu Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản lại.

Bà H có ý kiến yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết những vấn đề sau đây: Công nhận tờ di ngôn ngày 15/5/1995 của ông Đặng Văn S3, được Ủy ban nhân dân xã H chứng thực ngày 29/4/1996 có hiệu lực pháp luật. Công nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 392355 do Ủy ban nhân dân huyện P cấp ngày 06/02/2007 có hiệu lực pháp luật. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Huỳnh Thị H với ông Phan Chánh H2 được Ủy ban nhân dân xã H chứng thực vào ngày 21/01/2008 có hiệu lực pháp luật;

Công nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 306915 do Ủy ban nhân dân huyện P cấp ngày 19/5/2009 có hiệu lực pháp luật. Công nhận việc cập nhật biến động quyền sử dụng đất sang tên ông Phan Chánh H2 vào ngày 05/6/2009 đối với diện tích đất: 13.215,7m², thuộc thửa đất số 86, tờ bản đồ số 22, tọa lạc tại ấp R, xã H, huyện P, tỉnh Kiên Giang; có hiệu lực pháp luật;

Công nhận hợp đồng sang nhượng hoa màu giữa ông Trương Thanh H3 và bà Huỳnh Thị H vào năm 1992. Tuyên bố hợp đồng sang nhượng hoa màu năm 1988 giữa ông Trương Thanh H3, bà Lê Thị S với bà Trần Thu V là vô hiệu;

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thu V về việc đòi lại quyền sử dụng đất với diện tích đất: 13.215,7m², thuộc thửa đất số 86, tờ bản đồ số 22, tọa lạc tại ấp R, xã H, huyện P, tỉnh Kiên Giang.

Bị đơn bà H xác định các ý kiến trên của bà chỉ là ý kiến phản bác lại của nguyên đơn, chứ bị đơn không có yêu cầu phản tố hay yêu cầu vấn đề gì trong vụ án này.

Tại đơn yêu cầu độc lập và trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Chánh H2 trình bày:

Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 392355 do Ủy ban nhân

dân huyện P, tỉnh Kiên Giang cấp ngày 06/02/2007 cho bà Huỳnh Thị H, sinh năm 1955, địa chỉ thường trú: Ấp R, xã H, thành phố P, tỉnh Kiên Giang là chủ sở hữu quyền sử dụng đất đối với diện tích đất là 13.908,9 m², tọa lạc tại Ấp R, xã H, thành phố P, tỉnh Kiên Giang. Vào năm 2008, ông và bà H đã thỏa thuận và ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 13.908,9m² với giá chuyển nhượng là 4.170.000.000 đồng (Bốn tỷ một trăm bảy mươi triệu đồng), hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được Ủy ban nhân dân xã H, huyện P, tỉnh Kiên Giang chứng thực vào ngày 21/01/2008, số chứng thực 18, quyền số 01 TP/CC-SCT/HĐGD. Ông đã thanh toán đầy đủ tiền chuyển nhượng đất cho bà H và bà H đã bàn giao đất cho ông quản lý, sử dụng từ năm 2008.

Vào năm 2009, ông H2 đồng ý để lại cho bà H 01 phần đất với diện tích 693,2m² để làm nơi cất nhà ở, sinh sống. Vào năm 2009 bà H đã làm thủ tục đăng ký cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 392355. Vào ngày 19/5/2009, bà H được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 86, tờ bản đồ số 22, diện tích 13.215,7m² (trong đó gồm: 200m² đất ở tại nông thôn; 13.015,7m² đất trồng cây lâu năm), tọa lạc tại Ấp R, xã H, thành phố P, tỉnh Kiên Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 306915 do Ủy ban nhân dân huyện P cấp ngày 19/5/2009. Ông H2 đã đăng ký biến động quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 86, tờ bản đồ số 22, diện tích 13.215,7m² (Trong đó gồm: 200m² đất ở tại nông thôn; 13.015,7m² đất trồng cây lâu năm), tọa lạc tại ấp R, xã H, thành phố P, tỉnh Kiên Giang và đã được Văn phòng đăng ký đất đai huyện P, tỉnh Kiên Giang chỉnh lý biến động sang tên chủ sử dụng đất là Phan Chánh H2 vào ngày 09/6/2009.

Vào năm 2008 đến nay ông đã tiến hành cắm mốc ranh giới đất, rào xung quanh diện tích đất nêu trên và đã quản lý, sử dụng liên tục, ổn định đến nay, không tranh chấp với ai.

Đất hiện nay do ông H2 trực tiếp quản lý, trên đất có 01 căn nhà do ông H2 xây dựng từ năm 2012, hàng rào do ông H2 xây dựng từ năm 2021 và trồng một số cây ăn trái trên đất.

Ông H2 thống nhất với kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ; Tờ trích đo ngày 22/12/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố P và chứng thư định giá tài sản ngày 09/12/2022 làm cơ sở giải quyết vụ án, không yêu cầu Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản lại.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích đất đang tranh chấp hiện do ông H2 đang quản lý, không cầm cố, thế chấp, tặng cho hay chuyển nhượng cho tổ chức, cá nhân nào.

Ông H2 có yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Huỳnh Thị H với ông Phan Chánh H2 đối với diện tích đất là 13.908,9m², tọa lạc tại ấp R, xã H, thành phố P, tỉnh Kiên Giang, đã được Ủy ban nhân dân xã H, huyện P, tỉnh Kiên Giang chứng thực vào ngày 21/01/2008, số chứng thực 18, quyền số:

01 TP/CC-SCT/HĐGD có hiệu lực pháp luật. Công nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 86, tờ bản đồ số 22, diện tích 13.908,9m², tọa lạc tại Ấp R, xã H, thành phố P, tỉnh Kiên Giang là thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Phan Chánh H2.

Buộc bà Trần Thu V và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chấm dứt hành vi ngăn cản quyền sử dụng đất của ông H2.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Mỹ S1 trình bày:

Vào năm 2008, Phan Chánh H2 có thỏa thuận, giao kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Huỳnh Thị H về việc ông H2 nhận chuyển nhượng diện tích đất là: 13908,9m², tọa lạc tại ấp R, xã H, thành phố P, tỉnh Kiên Giang. Hiện nay ông H2 đã đứng tên chủ sử dụng đất trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất AN 306915 do Ủy ban nhân dân huyện P cấp ngày 19/5/2009 đối với thửa đất số 86, tờ bản đồ số 22, diện tích 13.215,7m² (Trong đó: 200m² đất ở tại nông thôn, 13.015,7m² đất trồng cây lâu năm), tọa lạc tại ấp R, xã H, thành phố P, tỉnh Kiên Giang. Đây là tài sản chung giữa bà với ông Phan Chánh H2, nguồn tiền mà ông H2 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà H là do bà và ông H2 cùng tạo lập, tích góp trong nhiều năm mới có được.

Bà đồng ý toàn bộ nội dung yêu cầu độc lập của ông Phan Chánh H2 và đồng ý giao cho ông H2 quyết định mọi vấn đề có liên quan trong vụ án nêu trên, mọi ý kiến trình bày của ông Phan Chánh H2 đều là ý kiến của bà.

Bà S1 đề nghị giải quyết vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn S2, bà Nguyễn Thị P trình bày:

Vợ chồng ông S2, bà Phát hiện đang sinh sống tại phần đất tranh chấp của ông Phan Chánh H2 và không có quyền lợi nào liên quan đến phần đất tranh chấp nêu trên.

Ông S2, bà P đề nghị giải quyết vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị S trình bày:

Phần đất đang tranh chấp giữa bà V và bà H mà Tòa án thụ lý giải quyết có nguồn gốc là vợ chồng bà nhận chuyển nhượng từ ông Cao Văn N, bà Lê Thị T2 vào năm nào thì bà không nhớ. Lúc đó ông N có làm giấy tay có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã H và giao giấy này cho vợ chồng bà.

Đến năm 1988 thì vợ chồng bà sang lại cho vợ chồng bà Trần Thu V, lúc nhận chuyển nhượng của ông T2 như thế nào thì bàn giao đất lại cho bà V như thế đó và có giao cả giấy tay mà ông T2 chuyển nhượng cho bà có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã H cho bà V, giá chuyển nhượng lúc đó là 07 chỉ vàng 24K, vợ chồng bà đã nhận đủ.

Chồng của bà là ông Trương Thanh H3 hiện nay đã chết. Bà không có yêu cầu gì vì vợ chồng bà đã nhận đủ tiền và giao đất từ năm 1988 cho bà V.

Bà S đề nghị giải quyết vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

Tại bản tự khai ngày 28/3/2023 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lê Thị Thu V1, Lê Trung Q, Lê Thị Phương T1 (các con bà V1) trình bày: Thống nhất với yêu cầu khởi kiện của bà V1 và đề nghị giải quyết vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thành phố P, tỉnh Kiên Giang có ý kiến trình bày tại Văn bản số: 778/UBND-NCPC ngày 19/5/2023:

1/Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 392355 cấp ngày 06/02/2007 cho bà Huỳnh Thị H đứng tên, đất có diện tích 13.908,9m², địa chỉ thửa đất tại ấp R, xã H, huyện P (nay là thành phố P), tỉnh Kiên Giang.

Về trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 392355 ngày 06/02/2007 cho bà Huỳnh Thị H, diện tích 13.908,9m², mục đích sử dụng: 400m² đất ở tại nông thôn, còn lại đất trồng cây lâu năm, địa chỉ thửa đất tại ấp R, xã H, huyện P (nay là thành phố P), tỉnh Kiên Giang là cấp theo trình tự, thủ tục Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất. Vào thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 392355 ngày 06/02/2007 không ai tranh chấp cũng như khiếu nại về thủ tục cấp giấy.

Căn cứ pháp luật áp dụng: Căn cứ Luật đất đai ngày 26/11/2003, Nghị định số 181/2004/NĐ-CP, ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai; Căn cứ Quyết định số 08/2006/QĐ-BTMT, ngày 21/7/2006 của Bộ trưởng Bộ T4 về việc ban hành quy định về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Quyết định số 71/2004/QĐ-UB, ngày 29/10/2004 của Ủy ban nhân dân tỉnh K và Quyết định số 93/2004/QĐ-UB, ngày 17/12/2004 của Ủy ban nhân dân tỉnh K.

2/Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 306915 cấp ngày 19/5/2009 cho bà Huỳnh Thị H đứng tên, đất có diện tích 13.215,7m², tại thửa đất số 86, tờ bản đồ số 22, địa chỉ thửa đất tại ấp R, xã H, huyện P (nay là thành phố P), tỉnh Kiên Giang.

Về trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 306915 ngày 19/5/2009 cho bà Huỳnh Thị H, diện tích 13.215,7m², mục đích sử dụng: 200m² đất ở tại nông thôn, còn lại đất trồng cây lâu năm, thuộc thửa đất số 86, tờ bản đồ số 22, địa chỉ thửa đất tại ấp R, xã H, huyện P (nay là thành phố P), tỉnh Kiên Giang là cấp theo trình tự, thủ tục Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất. Vào thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 306915 ngày 19/5/2009 không ai tranh chấp cũng như khiếu nại về thủ tục cấp giấy; Sau khi đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, năm 2009 bà Huỳnh Thị H lập thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 13.215,7m², thuộc thửa đất số 86, tờ bản đồ số 22, địa chỉ thửa đất tại ấp R, xã H, huyện P (nay là thành phố P), tỉnh Kiên Giang cho ông Phan Chánh H2 và đã được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện P (nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố P) xác nhận chỉnh lý sang tên cho ông Phan Chánh H2 vào ngày 05/6/2009.

Căn cứ pháp luật áp dụng: Căn cứ Luật đất đai ngày 26/11/2003, Nghị định số 181/2007/NĐ-CP ngày 29/10/2004, Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày

25/5/2007 và Thông tư số 06/2007/TT-BTNMT ngày 15/6/2007, Quyết định số 08/2006/QĐ-BTNMT ngày 21/7/2006.

Ủy ban nhân dân xã H, thành phố P, tỉnh Kiên Giang có ý kiến trình bày tại Văn bản số: 100/UBND-ĐCXDC ngày 02/6/2023:

Nguồn gốc sử dụng đất của bà Huỳnh Thị H đã được Ủy ban nhân dân huyện P (nay là Ủy ban nhân dân thành phố P) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 306915 cấp ngày 19/5/2009 với số tờ 22 số thửa 86 diện tích 13.215,7m². Vị trí đất tại ấp R, xã H, thành phố P. Năm 2009 bà Huỳnh Thị H chuyển nhượng lại cho ông Phan Chánh H2 sử dụng, việc chuyển nhượng đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố P xác nhận chỉnh lý biến động sang tên cho ông Phan Chánh H2 vào ngày 05/6/2009.

Từ thời điểm nhận chuyển nhượng đất của bà Huỳnh Thị H vào năm 2009 ông Phan Chánh H2 đã có quá trình quản lý, sử dụng đất cho đến nay.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 24/2024/DS-ST ngày 05 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang đã quyết định như sau:

1/Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Trần Thu V đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 123 và 124, tờ bản đồ số 22 do Ủy ban nhân dân huyện P tách từ thửa số 86, tờ bản đồ số 22 cho bà Huỳnh Thị H tọa lạc tại Ấp R, xã H, huyện P, tỉnh Kiên Giang đối với diện tích đất 693,2m².

2/Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Trần Thu V về việc: yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 392355 ngày 06/02/2007, diện tích 13.908,9m² (hiện nay thuộc thửa số 86, tờ bản đồ số 22) do Ủy ban nhân dân huyện P cấp ngày 06/02/2007 cho bà Huỳnh Thị H. Hủy di ngôn ngày 15/5/1995 của ông Đặng Văn S3.Hủy hợp đồng sang nhượng hoa màu ngày 19/5/2003 giữa ông Trương Thanh H3 và bà Huỳnh Thị H. Hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Huỳnh Thị H và ông Phan Chánh H2 do Ủy ban nhân dân xã H chứng thực số 18, quyển số 01 ngày 21/5/2009. Hủy cập nhật biến động bất động sản đối với ông Phan Chánh H2 ngày 05/6/2009 diện tích 13.215,7m² thuộc thửa 86, tờ bản đồ số 22, đất tọa lạc tại ấp R, xã H, huyện P, tỉnh Kiên Giang. Công nhận hợp đồng sang nhượng hoa màu năm 1988 giữa ông Trương Thanh H3, bà Lê Thị S và bà Trần Thu V là hợp pháp. Công nhận quyền sử dụng diện tích đất 13.908,9m² tại thửa số 86, tờ bản đồ số 22, đất tọa lạc tại Ấp R, xã H, thành phố P, tỉnh Kiên Giang là của bà Trần Thu V. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 306915 do Ủy ban nhân dân huyện P cấp ngày 19/5/2009 cho bà Huỳnh Thị H, đất có diện tích 13.215,7m² thuộc thửa số 86, tờ bản đồ số 22 tọa lạc tại Ấp R, xã H, huyện P, tỉnh Kiên Giang.

3/Chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Chánh H2.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Huỳnh Thị H với ông Phan Chánh H2 đối với diện tích đất là 13.908,9m², tọa lạc tại Ấp R, xã H, thành phố P, tỉnh Kiên Giang, đã được Ủy ban nhân dân xã H, huyện P,

tỉnh Kiên Giang chứng thực vào ngày 21/01/2008, số chứng thực 18, quyền số: 01 TP/CC-SCT/HĐGD có hiệu lực pháp luật.

Công nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 86, tờ bản đồ số 22, diện tích 13.215,7m², tọa lạc tại ấp R, xã H, thành phố P, tỉnh Kiên Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng số AN 306915 do Ủy ban nhân dân huyện P cấp ngày 19/5/2009 là thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Phan Chánh H2.

Buộc bà Trần Thu V và các con bà V (Lê Thị Thu B, Lê Trung Q, Lê Thị Phương T1) chấm dứt hành vi ngăn cản quyền sử dụng đất của ông H2.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 05/4/2024 nguyên đơn bà Trần Thu V kháng cáo bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà Trần Thu V (có ông Nguyễn Hữu L và ông Huỳnh Chí C là đại diện theo ủy quyền) vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại vụ án. Bị đơn bà Huỳnh Thị H vắng mặt.

Trong phần tranh luận:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Bà H và ông H2 chuyển nhượng trên giấy tờ, đối tượng của hợp đồng chuyển nhượng là không đúng. Tại chứng thư thẩm định thể hiện các tài sản trên đất được thực hiện sau khi có tranh chấp. Ông S3 xin ở nhờ trên đất năm 1990, di ngôn năm 1997 là chỉ có 07 năm. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định không có đúng thực tế, di ngôn là không đúng quy định pháp luật do đất chưa được công nhận quyền sử dụng đất. Đề nghị Hội đồng xét xử hủy án sơ thẩm, để giải quyết lại vụ án theo quy định pháp luật.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho bị đơn phát biểu: Nguồn gốc đất do ông S3 khai hoang, năm 1992 bà H về sinh sống với ông S3, bà H và ông S3 đã quản lý sử dụng đất, năm 1993 ông S3 có đăng ký kê khai; ông S3 có tờ di ngôn là đúng quy định pháp luật. Phần đất đang được canh tác ổn định, năm 1994 xây dựng nhà ở; tờ trình ngày 25/12/1997 đã xác định chủ sử dụng đất là ông S3 và bà H, bà H đã hiến một phần đất để làm trường và đã nhận tiền. Theo các tài liệu hồ sơ vụ án thể hiện đất của ông S3 và bà H, bà V không có ở trên đất. Bà V không có giấy tờ gì chứng minh về nguồn gốc đất; Phần đất tranh chấp là của bà H; Việc cấp giấy cho bà H là đúng quy định pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Chánh H2 trình bày: Ông có mua đất của bà H năm 2008, có làm hợp đồng tại Ủy ban nhân dân, việc cập nhật lại để thực hiện chuyển nhượng là theo quy định của chính quyền. Do khi chuyển nhượng bà H không có nhà ở nên ông mới cho lại phần diện tích đất, nên mới đi cập nhật lại biến động. Ông có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của

Ủy ban nhân dân xã xác nhận ông có quản lý sử dụng đất từ năm 2008 đến nay. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

- Về tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đầy đủ thủ tục tố tụng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Bản án sơ thẩm đã xét xử là có căn cứ. Nguyên đơn có kháng cáo nhưng không có tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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 tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thu V làm trong hạn luật định nên hợp lệ.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, một số người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt, đã được Tòa án triệu tập đúng quy định pháp luật. Căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án.

[3] Theo nguyên đơn bà Trần Thu V trình bày: Nguồn gốc phần đất có diện tích 13.908,9m² (hiện nay thuộc thửa số 86, tờ bản đồ số 22) do Ủy ban nhân dân huyện P cấp ngày 06/02/2007 cho bà Huỳnh Thị H, là nằm trong phần đất có diện tích 22.875m² do vợ chồng bà V, ông Lê Hùng D nhận chuyển nhượng từ ông Trương Thanh H3 và bà Lê Thị S vào năm 1988. Sau khi nhận chuyển nhượng, bà V nhờ ông Trần Thanh H4 (anh ruột bà V) trông coi phần đất, năm 1992 ông H4 cho ông Đặng Văn S3 (chồng bà Huỳnh Thị H) vào ở nhờ. Năm 1993, ông S4 tự đăng ký kê khai quyền sử dụng đất và lập tờ di ngôn để lại phần đất cho bà H. Sau khi ông S3 chết, bà H đăng ký kê khai và được Ủy ban nhân dân huyện P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2009, bà H chuyển nhượng phần đất trên cho ông Phan Chánh H2, ông H2 đã được cập nhật biến động sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, bà V khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và các giao dịch liên quan đến quyền sử dụng phần đất trên do bà H thực hiện.

[4] Bị đơn bà Huỳnh Thị H không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vì cho rằng nguồn gốc phần đất trên cho ông Đặng Văn S3 khai hoang năm 1988 – 1990 và để lại thừa kế cho bà.

[5] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Chánh H2 có yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án buộc gia đình nguyên đơn chấm dứt hành vi ngăn cản quyền sử dụng đất của ông H2, vì ông nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà H là đúng quy định pháp luật.

[6] Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[6.1] Theo nguyên đơn thì thửa đất có diện tích 13.908,9m² tại bản đồ số 22, thửa số 86 tại ấp R, xã H, P, Kiên Giang từ trước năm 1983 có nguồn gốc sử dụng do vợ chồng ông Cao Văn N, bà Lê Thị T2 khai phá. Năm 1983, do tuổi cao, sức yếu không còn canh tác được nên vợ chồng ông N làm giấy tay sang nhượng hoa màu cho vợ chồng bà Lê Thị S, ông Trương Thanh H3. Năm 1988, vợ chồng ông H3 sang lại phần đất trên cho vợ chồng bà V 07 chỉ vàng, việc sang nhượng giữa vợ chồng ông H3 và vợ chồng bà V không làm giấy tờ, chỉ giao giấy sang hoa màu giữa vợ chồng ông N với vợ chồng ông H3 cho vợ chồng bà V giữ để làm cơ sở, bà V giao 07 chỉ vàng cho vợ chồng ông H3 và thửa đất nói trên. Sau khi nhận đất thì bà V trồng tiêu và sử dụng đất hơn một năm, nhưng không đăng ký tên trong sổ địa chính. Năm 1989 bà V đi A sinh sống và nhờ anh bà V là ông H4 trông coi đất, ông H4 cho ông Đặng Văn S3 ở nhờ trên đất. Trong khi đó, bị đơn cho rằng phần đất do ông S3 khai phá năm 1988 – 1990 và đăng ký kê khai quyền sử dụng đất từ năm 1992.

Bản án sơ thẩm nhận định: Căn cứ biên bản xét duyệt của Hội đồng đăng ký đất đai xã H ngày 13/4/2006 và xét duyệt đất ngày 07/11/2008 thì diện tích 13.908,9m² đất do bà Huỳnh Thị H đăng ký sử dụng có nguồn gốc do bà H, và ông Đặng Văn S3 khai phá canh tác nông nghiệp năm 1992, năm 1994 xây dựng nhà ở, đến năm 1996 xây dựng lại nhà và canh tác. Từ đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận lời trình bày của bị đơn về nguồn gốc đất là do ông S3 khai phá.

Hội đồng xét xử xét thấy: Nhận định này của bản án sơ thẩm là chưa đủ căn cứ, bởi: Theo nội dung nêu trên thì nguyên đơn và bị đơn trình bày phù hợp với nhau về thời điểm mà ông S3 bắt đầu quản lý sử dụng đất là vào khoảng 1988 – 1989, nhưng không thống nhất về căn cứ để ông S3 được quản lý sử dụng đất (theo nguyên đơn là do được cho ở nhờ, còn bị đơn là do khai phá). Tuy nhiên, ngoài lời trình bày thì các bên đương sự không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh. Bà V có cung cấp giấy tay sang nhượng hoa màu giữa vợ chồng ông N và vợ chồng ông H3, nhưng nội dung giấy này không thể hiện ranh giới, diện tích đất, còn bà H không cung cấp được tài liệu, chứng cứ thể hiện phần đất do ông S3 khai phá. Các tài liệu, chứng cứ mà Tòa án cấp sơ thẩm nhận định chỉ chứng minh phần đất do ông S3 đăng ký, kê khai sau năm 1992, nhưng không có chứng cứ thể hiện nguồn gốc phần đất trước năm 1992 là do ai đăng ký kê khai theo hồ sơ quản lý đất đai của cơ quan có thẩm quyền.

Ngoài ra, hồ sơ vụ án còn thể hiện lời trình bày của bà V về nguồn gốc đất được bà Lê Thị S (vợ ông Trương Thanh H3) xác nhận, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét, đánh giá nội dung này. Theo bà V thì người cho ông S3 vào ở nhờ trên đất là ông Trần Thanh H4 (anh bà V), nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập lời khai, ý kiến trình bày của ông H4 là thu thập chứng cứ chưa đầy đủ.

[6.2] Hồ sơ vụ án thể hiện, bà V tranh chấp quyền sử dụng đất với bà H vào năm 2003, được Ủy ban nhân dân xã H hoà giải tại biên bản hoà giải ngày 28/7/2004. Sau đó, bà H khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện Phú Quốc. Qua các lần xét xử thì Tòa án nhân dân huyện Phú Quốc đã đình giải quyết vụ án

theo quyết định số 01/2007/DSST ngày 22/01/2007 do bà V đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt. Ngày 06/02/2007 Ủy ban nhân dân huyện P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 392355 cho bà Huỳnh Thị H đối với diện tích 13.908,9m², tọa lạc tại Ấp R, xã H, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

Xét, bản án sơ thẩm nhận định: “*Tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn xác định từ năm 2004 đến khi khởi kiện tại Tòa án thì nguyên đơn bà V không có đơn yêu cầu giải quyết tranh chấp tại Ủy ban nhân dân xã. Do đó, khi xét duyệt cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H theo biên bản xác nhận nguồn gốc đất năm 2006 xác định đất không có tranh chấp là có cơ sở*” là chưa đủ căn cứ, bởi: Từ năm 2003 bà V đã khởi kiện tranh chấp đối với quyền sử dụng phần đất này tại Tòa án, đến ngày 22/01/2007 vụ án được Tòa án nhân dân huyện Phú Quốc đình chỉ xét xử sơ thẩm lần 2 (do nguyên đơn được triệu tập, hợp lệ nhưng vắng mặt không lý do), nên biên bản xác nhận nguồn gốc đất năm 2006 cho rằng phần đất không có tranh chấp là không chính xác. Hơn nữa, ngày 22/01/2007 Tòa án nhân dân huyện Phú Quốc đình chỉ giải quyết vụ án, ngày 06/02/2007 bà H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (chỉ sau 15 ngày), nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập tài liệu chứng cứ liên quan đến việc quyết định đình chỉ giải quyết vụ án của Tòa án nhân dân huyện Phú Quốc có bị kháng cáo, kháng nghị là chưa đủ căn cứ để xác định tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H thì phần đất trên không bị tranh chấp.

[7] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập tài liệu, chứng cứ đầy đủ gây ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án. Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa; Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn; Hủy bản án sơ thẩm chuyển hồ sơ vụ án về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo quy định pháp luật.

[8] Bản án sơ thẩm bị hủy do thu thập chứng cứ chưa đầy đủ, nên Hội đồng xét xử chưa xem xét đến nội dung vụ án.

[9] Án phí dân sự phúc thẩm: Do hủy bản án sơ thẩm nên người có kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự,

1/Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Trần Thu V;

Hủy bản án sơ thẩm số 24/2024/DSST ngày 05/4/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang. Chuyển hồ sơ vụ án về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo quy định pháp luật.

2/Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Trần Thu V không phải chịu, hoàn trả cho đương sự 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai tạm ứng án phí số 0006276 ngày 04/5/2024 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Kiên Giang.

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 Kiên Giang;
- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- Cục THADS tỉnh Kiên Giang;
- NĐ (1);
- BD (1);
- NLQ (9);
- Lưu (10) 26b (Án BDA).

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

Hà Huy Cầu