

**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: 880/2024/DS-PT

Ngày: 30-9-2024

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất và huỷ
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 Võ Văn Khoa

Các thẩm phán:

Ông Phạm Văn Công

Ông Ngô Mạnh Cường

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Tú 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 Đoàn Văn Vâng, Kiểm sát viên.

Ngày 30/9/2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 202/2024/TLPT-DS ngày 15/3/2024, về việc “Tranh chấp tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2023/DS-ST ngày 15/12/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2910/2024/QĐ-PT ngày 10 tháng 9 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Đinh Thị Đ, sinh năm 1968 (tên gọi khác là Nguyễn Thị Đ1, sinh năm 1963); Địa chỉ: ấp B, xã N, huyện T, tỉnh Vĩnh Long (có mặt).

- *Bị đơn:* Bà Phan Kim V, sinh năm 1957; Địa chỉ: ấp B, xã N, huyện T, tỉnh Vĩnh Long (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của bà V: Ông Trần Công T, sinh năm 1957; Địa chỉ: ấp H, xã Đ, thị xã B tỉnh Vĩnh Long (có đơn xin xét xử vắng mặt).

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1950

2. Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1967

3. Bà Đặng Thị C, sinh năm 1972

Cùng địa chỉ: ấp B, xã N, huyện T, tỉnh Vĩnh Long (cùng vắng mặt).

4. Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Vĩnh Long

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Thanh V1; Chức vụ: Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện T (vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Bà Phan Kim V là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 02/12/2020, đơn khởi kiện bổ sung ngày 20/02/2023 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Đ1 trình bày:

Năm 1987, bà được mẹ ruột là cụ Cao Thị T1 cho phần đất ruộng thửa 294 tờ bản đồ số 2 có diện tích 4.450m² (tập đoàn S2) tại ấp B, xã N, huyện T, tỉnh Vĩnh Long. Bà canh tác đến năm 1991 thì cho anh ruột là ông Nguyễn Văn S1 thuê giá 03 gia lúa/mùa. Ông S1 đong lúa cho bà được 01 mùa thì ngưng. Bà nhiều lần nhắc đòi đất thì ông S1 dùng vũ lực đánh đập nên bà phải đề ông S1 canh tác đến năm 2020 ông S1 qua đời, bà Phan Kim V vợ ông S1 cho vợ chồng ông Nguyễn Văn S, bà Đặng Thị C thuê lại đất hiện trạng diện tích 2.085,1m² thuộc thửa mới số 165, tờ bản đồ số 9 nhưng không hiểu sao do bà Nguyễn Thị H (chị ruột bà Đ1) đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nay bà khởi kiện yêu cầu: Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp nhầm cho bà H đối với thửa đất 165 để công nhận quyền sử dụng đất cho bà đồng thời buộc bà V, ông S, bà C trả bà phần đất này.

Theo đơn phản tố và trong quá trình giải quyết vụ án đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Trần Công T trình bày:

Nguồn gốc đất của bà Cao Thị T1 là mẹ ruột bà Đ1 và ông S1. Sau khi rã tập đoàn thì ông S1 (chồng bà V) canh tác nhưng không đăng ký được do lệch thửa bà H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không tranh chấp do bà H là chị ruột. Ông S1 chết, bà cho ông S thuê.

Nay bà V phản tố yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp nhầm cho bà H đối với thửa đất 165, không đồng ý công nhận quyền sử dụng đất thửa 165 cho bà Đ1 mà yêu cầu công nhận cho bà V.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 14/02/2023, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H trình bày: Bà không nhớ có kê khai đăng ký thửa đất số 165 hay không, từ trước đến nay bà không sử dụng phần đất này nhưng không biết lý do gì lại cấp quyền sử dụng cho bà. Nay bà không có ý kiến gì về sự việc tranh chấp đất đai giữa bà Đ1 và bà V, tùy Tòa án giải quyết.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn S, bà Đặng Thị C trình bày: Ông bà thuê thửa đất 165 (hợp đồng miệng) với giá 2 triệu/năm, khi nào hết mùa vụ chủ lấy đất thì trả lại. Nếu yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận thì hai bên sẽ thỏa thuận với nguyên đơn để duy trì

việc thuê đất nếu nguyên đơn đồng ý. Còn nếu Tòa án không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn thì vợ chồng ông sẽ thương lượng với bà bà V.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2023/DS-ST ngày 15/12/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long đã tuyên xử:

Căn cứ vào Điều 147, Điều 157, Điều 158 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các Điều 95, 101, 105, 106 của Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ vào các Điều 579, 582 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào các Điều 12, 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, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án,

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đinh Thị Đ (Nguyễn Thị Đ1); chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn bà Phan Kim V.

Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ số 12904 ngày 27/6/1994 của Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Vĩnh Long cấp cho Nguyễn Thị H tại thửa số 294, tờ bản đồ số 0002, diện tích 2.470m², mục đích sử dụng ruộng 2 vụ lúa; địa chỉ ấp B, xã N, huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

Công nhận cho bà Đinh Thị Đ quyền sử dụng thửa đất số 165 (Tách 294 cũ) tờ bản đồ số 9, mục đích sử dụng LUC, diện tích 2.085,1m² (gồm các mốc 1, 2, 3, 4, 1) theo trích đo bản đồ địa chính khu đất do chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện T thực hiện ngày 29/12/2021, phòng Tài nguyên và Môi trường huyện T kiểm tra kỹ thuật ngày 30/12/2021.

Buộc bà Phan Kim V, Đặng Thị C và ông Nguyễn Văn S giao quyền sử dụng phần đất này cho bà Đinh Thị Đ.

Bà Đinh Thị Đ có quyền và nghĩa vụ đăng ký kê khai để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, các chi phí tố tụng, các quy định về thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 27/12/2023, bà Phan Kim V là bị đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đ; chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bà.

Diễn biến tại phiên tòa phúc thẩm:

Bà Đinh Thị Đ là nguyên đơn không thay đổi, bổ sung, không rút đơn khởi kiện; không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bà Phan Kim V và đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm. Bà Phan Kim V, ông Trần Công T là người đại diện hợp pháp của bà V và các đương sự khác vắng mặt tại phiên tòa nên không thể hiện ý kiến. Các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Trong phần tranh luận, các đương sự trình bày như sau:

Bà Đinh Thị Đ xin bảo lưu toàn bộ ý kiến đã trình bày ở cấp sơ thẩm và đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên toà phát biểu ý kiến:

- Về tính hợp pháp của đơn kháng cáo: Đơn kháng cáo của bà V làm trong hạn luật định nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận về mặt hình thức.

- Về việc chấp hành pháp luật: Thẩm phán chủ tọa phiên toà, các thành viên Hội đồng xét xử, thư ký phiên toà và các đương sự đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ giai đoạn thụ lý đến giai đoạn xét xử phúc thẩm.

- Về yêu cầu kháng cáo của bà V: Các đương sự đều thừa nhận phần đất tranh chấp có nguồn gốc của cụ T1 (là mẹ của ông S1, bà Đ, bà H) cho bà Đ. Sau đó, bà Đ đưa vào tập đoàn và khi tập đoàn G thì trả lại cho bà Đ. Bà Đ cho ông S1 mượn sử dụng, nhưng UBND huyện T cấp giấy chứng nhận cho bà H. Bà H thừa nhận bà không sử dụng đất và không hiểu vì sao UBND huyện T cấp giấy chứng nhận cho bà. UBND huyện T cũng xác định việc cấp giấy chứng nhận cho bà H là không đúng đối tượng. Do đó, bản án sơ thẩm tuyên xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H, chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà V là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bà V và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tính hợp pháp của đơn kháng cáo: Đơn kháng cáo của bà Phan Kim V làm trong hạn luật định. Bà V sinh năm 1957 là người cao tuổi nên được miễn nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm. Do đó, đơn kháng cáo của bà V đủ điều kiện để thụ lý và xét xử theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về sự vắng mặt của đương sự: Bà V tham gia tố tụng với tư cách là bị đơn và uỷ quyền hợp pháp cho ông Trần Công T. Tuy nhiên, ông T2 có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Do đó, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bà V, ông T theo quy định tại khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết vụ án: Bà Đ khởi kiện yêu cầu bà V cùng các ông bà Nguyễn Văn S, Đặng Thị C giao trả 2.470m² đất, thuộc thửa số 294, tờ bản đồ số 02, toạ lạc tại ấp B, xã N, huyện T, tỉnh Vĩnh Long. Bà Đ và bà V cùng có yêu cầu huỷ một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ số 12904 ngày 27/6/1994 do UBND huyện T, tỉnh Vĩnh Long cấp cho Nguyễn Thị H đối với diện tích đất nêu trên. Đây là vụ kiện tranh chấp quyền sử dụng đất và huỷ văn bản cá biệt. Do đó, Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long thụ lý và xét xử vụ án là đúng quan hệ pháp luật, đúng thẩm quyền, phù hợp với các quy định tại khoản 9 Điều 26, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Xét kháng cáo của bà V, nhận thấy:

[4.1] Về tranh chấp quyền sử dụng đất:

Các đương sự gồm bà Đ, bà V, bà H đều xác nhận thửa đất đang tranh chấp có nguồn gốc của cụ Cao Thị T1 là mẹ của bà H, bà Đ và ông S1 (chồng bà V). Đây là tình tiết sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tại bút lục số 259, bà H khai diện tích đất này do cụ T1 cho bà Đ, sau đó đưa vào Tập đoàn và sau khi Tập đoàn giải thể thì trả lại cho bà Đ; tại các bút lục từ 92-94, Trưởng ban nhân dân ấp và UBND cấp xã qua các thời kỳ đều xác nhận cụ T1 cho bà Đ diện tích đất đang tranh chấp.

Tại Đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 18/01/2011 (bút lục 212-213), ông S1 (chồng bà V) khai nguồn gốc đất “*đổi đất Nguyễn Thị H*” nhưng không có tài liệu nào thể hiện giữa bà H và ông S1 có việc hoán đổi đất; trong suốt quá trình tố tụng bà H chỉ thừa nhận không sử dụng thửa đất này; đồng thời phần cuối tài liệu này thể hiện đất đang tranh chấp với bà Đ nên UBND xã N không cấp giấy chứng nhận cho ông S1.

Từ những phân tích nêu trên, có căn cứ để xác định diện tích đất tranh chấp có nguồn gốc của cụ T1 cho bà Đ. Bà V cho rằng cụ T1 cho ông S1 nhưng không xuất trình được chứng cứ để chứng minh.

[4.2] Về yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Bà H là người đứng tên trên giấy chứng nhận đối với thửa đất tranh chấp xác định không trực tiếp canh tác thửa đất này, không hiểu vì sao bà được cấp, không tranh chấp; đồng thời UBND huyện T cũng xác định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H đối với thửa đất đang tranh chấp là không đúng đối tượng. Do đó, cả bà Đ và bà V yêu cầu huỷ một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là có căn cứ.

[5] Từ những phân tích nêu trên, nhận thấy bản án sơ thẩm tuyên xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đ và chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà V là có căn cứ. Tại cấp phúc thẩm, bà V và người đại diện hợp pháp của bà V không xuất trình được tài liệu chứng cứ nào mới so với cấp sơ thẩm, do đó kháng cáo của bà V là không có căn cứ để chấp nhận. Cần giữ nguyên bản án sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên toà.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho bà V.

[7] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị theo luật định.

Bởi các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015,

Không chấp nhận kháng cáo của bà Phan Kim V. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2023/DS-ST ngày 15/12/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, khoản 4 Điều 34, khoản 1 Điều 147, điểm c khoản 1 Điều 192, điểm g khoản 1 Điều 217, Điều 218 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 95, Điều 101, Điều 105 và Điều 106 của Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ vào các Điều 579, Điều 582 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án,

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đinh Thị Đ (tên gọi khác là Nguyễn Thị Đ1) và chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Phan Kim V.

[1.1] Huỷ một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ số 12904 ngày 27/6/1994 do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Vĩnh Long cấp cho Nguyễn Thị H tại thửa số 294, tờ bản đồ số 02, diện tích 2.470m², tọa lạc tại ấp B, xã N, huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

[1.2] Công nhận cho bà Đinh Thị Đ quyền sử dụng thửa đất số 165 (Tách 294 cũ) tờ bản đồ số 9, mục đích sử dụng LUC, diện tích 2.085,1m² (gồm các mốc 1, 2, 3, 4, 1) theo Trích đo bản đồ địa chính khu đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T thực hiện ngày 29/12/2021, được Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện T kiểm tra kỹ thuật ngày 30/12/2021.

[1.3] Buộc bà Phan Kim V, Đặng Thị C và ông Nguyễn Văn S giao quyền sử dụng phần đất nêu trên cho bà Đinh Thị Đ.

[1.4] Bà Đinh Thị Đ có quyền và nghĩa vụ đăng ký kê khai để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

[2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho bà Phan Kim V.

[3] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị theo luật định.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP. Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh Vĩnh Long;
- VKSND tỉnh Vĩnh Long;
- Cục THADS tỉnh Vĩnh Long;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, HSVA.

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

Võ Văn Khoa