

Bản án số: 758/2024/DS-PT

Ngày 13-9- 2024

V/v “*Tranh chấp yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đòi lại 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 Nguyễn Văn Minh

Các Thẩm phán: Ông Phạm Văn Công

Ông Vương Minh Tâm

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Văn Nơ - 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 Nguyễn Văn Phụng - Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai, vụ án thụ lý số: 471/2024/TLPT-DS ngày 24 tháng 6 năm 2024 về việc “*Tranh chấp yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đòi lại quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2024/DS-ST ngày 27 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 2728/2024/QĐ-PT ngày 27 tháng 8 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Trần Văn B, sinh năm 1957; địa chỉ: Ấp Đ, xã Đ, huyện M, tỉnh Sóc Trăng; (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của ông B: Bà Trương Thị Mỹ L, sinh năm 1987; địa chỉ: Số G, đường V, Phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng; (có mặt).

- Bị đơn: Ông Trần Q, sinh năm 1959; địa chỉ: Ấp Đ, xã Đ, huyện M, tỉnh Sóc Trăng; (có mặt).

Đại diện theo ủy quyền: Bà Huỳnh Thị Diệu O, sinh 1983; trú tại: số I T, Phường A, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng; (có mặt).

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

1. Ủy ban nhân dân (UBND) huyện M, tỉnh Sóc Trăng; địa chỉ: Đường N, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện hợp pháp của UBND huyện M: Ông Lưu Minh H, Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện M; địa chỉ: Đường T, ấp H, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng; (vắng mặt).

2. Bà Trần Thị T, sinh năm 1960; (vắng mặt).

3. Bà Trần Thị Tuyết N, sinh năm 1983; (vắng mặt).

4. Ông Nguyễn Văn L1, sinh năm 1989; (vắng mặt).

5. Ông Trần Quốc H1, sinh năm 1990; (vắng mặt).

6. Bà Trần Thị Ngọc B1, sinh năm 1994; (vắng mặt).

7. Ông Dương Anh T1, sinh năm 2001; (vắng mặt).

8. Ông Trần Tấn S, sinh năm 2004; (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp Đ, xã Đ, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện hợp pháp của bà T, bà N, ông L1, ông T1, ông H1, bà B1 và ông S: Bà Trương Thị Mỹ L, sinh năm 1987; địa chỉ: Số G, đường V, Phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng; (có mặt).

- *Người kháng cáo:* ông Trần Q là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- ***Theo Đơn sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện ngày 19/4/2023 (BL số 15 - 15), nguyên đơn ông Trần Văn B trình bày:***

Bà nội ông B là cụ Khuru Thị Ê có phần đất diện tích 1.000m², tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. Khi cụ Ê sử dụng đất này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (QSDĐ), sau khi cụ Ê mất thì ông nội của ông cưới thêm vợ sau (là mẹ của ông Trần Q). Sau khi ông, bà nội chết thì để lại phần đất trên cho cha ông là ông Trần H2 và ông H2 chết để lại cho ông canh tác, đến nay ông vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là QSDĐ).

Phần đất nêu trên thuộc thửa số 525, tờ bản đồ số 09, tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. Tuy nhiên, đến năm 2003 nhà nước thu hồi để làm đường, tiền giải phóng mặt bằng là 14.000.000 đồng, ông Trần Q nhận và đưa lại cho ông. Hiện tại diện tích còn lại là 579,5m² (300m² + 279,5m² LNK). Phần đất trên, cha ông cho ông nhưng vì ông đi làm ăn sinh sống nơi khác nên có nhờ ông Trần A (ba ruột của cha ông và cũng là ba ruột ông Q) chăm nom giúp. Năm 1976, ông có trở về canh tác một thời gian nhưng do công việc nên ông trở lại

Quảng Ngãi. Năm 1993, ông Q đã đăng ký QSDĐ đối với thửa đất trên nhưng ông không hề biết.

Đến năm 2000, ông trở về và cất nhà sinh sống đến nay trên thửa đất này, lúc cất nhà đã được ông Q đồng ý, bên cạnh đó được sự xác nhận bà Trầm Thị D và Trầm Thị Sà H3 (là chị ruột ông Q). Ngày 08/8/2014, ông Q đã ký đơn xác nhận trả lại phần đất thửa 525 lại cho ông có xác nhận Ủy ban nhân dân xã Đ, tuy nhiên đến thời điểm hiện tại ông Q chưa giao trả phần đất này cho ông.

Sau khi thương lượng với ông Q, nếu ông Q trả lại phần đất trên thì ông sẽ cho ông Q một phần đất ngang 07 mét, dài 14 mét, có diện tích 94m², thuộc thửa đất 525 nhưng ông Q không chấp nhận. Ngày 26/8/2022, Ủy ban nhân dân xã Đ cũng đã tiến hành hòa giải nội dung tranh chấp đất đai giữa các bên nhưng không thành.

Nay ông B khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có diện tích 1.000m², thuộc thửa số 525, tờ bản đồ số 09, tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện M, tỉnh Sóc Trăng được Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 30/05/1993 cho ông Trầm Q đứng tên.

2. Công nhận quyền sử dụng đất có diện tích 1.000m², thuộc thửa số 525, tờ bản đồ số 09, tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện M, tỉnh Sóc Trăng là của ông B.

3. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 10/12/2014 giữa ông Q và ông B.

Tại Đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đề ngày 29/5/2023 (BL số 46), nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu: “*Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 10/12/2014 giữa ông Q và ông B*”.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Trầm Văn B là bà Trương Thị Mỹ L trình bày:

Đơn xác nhận trả đất ngày 08/8/2014 là do ông Q ký xác nhận tại UBND xã Đ, sau đó ông Q đổi ý không chịu làm thủ tục tách giấy chứng nhận cho ông B, nên ông B có yêu cầu và được ông H4 mời động viên ông Q mới đồng ý làm thủ tục tách giấy chứng nhận cho ông B thông qua hợp đồng chuyển nhượng đất, thực chất là không có chuyển nhượng đất, việc làm hợp đồng chuyển nhượng là thủ tục để tách từ giấy chứng nhận của ông Q sang cho ông B, nên ông B đã rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông Q với ông B.

Cha ông B chết hồi thời còn chiến tranh, không rõ năm nào và cũng không có làm giấy chứng tử. Do ông Q tự ý đăng ký cấp giấy chứng nhận trên đất của ông B là không đúng, nên ông Q tự nguyện ký giấy xác nhận trả đất lại cho ông B, vì vậy trong đơn xác nhận trả đất ông Q tự ý ghi năm 1990 cha ông B mượn ông Q đứng tên giùm, thực chất là không có.

Nay yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận quyền sử dụng đất theo đo đạc thực tế có diện tích 995,8m², thuộc thửa số 525, tờ bản đồ số 09 là của ông B và Huy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có diện tích 1.000m², thuộc thửa số 525, tờ bản đồ số 09 do Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 30/05/1993 cho ông Trầm Q đứng tên.

- Theo Đơn phản tố ngày 22/5/2023 (BL số 95), bị đơn ông Trầm Q trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 525, tờ bản đồ số 09 này là của cha mẹ ông là ông Trầm A và bà Đinh Thị T2 tạo lập. Chính cha và mẹ ông đã trực tiếp quản lý, sử dụng và canh tác liên tục từ trước tiếp thu 1975, đến tháng 10/1975 cha ông chết thì ông và mẹ ông tiếp tục quản lý, sử dụng và canh tác trên thửa đất này. Đến khi xảy ra chiến tranh biên giới Tây Nam thì chính quyền đã vận động gia đình ông cho đồng bào K cất nhà sinh sống. Sau khi hết chiến tranh thì đồng bào K trở về địa phương cũ nên mẹ ông đã cho ông thửa đất này. Sau khi được trả lại thửa đất thì gia đình ông đã trực tiếp quản lý, sử dụng, đến năm 1992 ông đăng ký, đến ngày 30/5/1993 đã được UBND huyện M cấp giấy chứng nhận QSDĐ số B 240318, số vào sổ cấp giấy chứng nhận là 00472/QSDĐ đối với thửa đất số 525, tờ bản đồ số 09, diện tích 1.000m², loại đất Thổ cư cho ông đứng tên chủ sử dụng đất. Ông vẫn quản lý, sử dụng canh tác đến khoảng năm 2000 - 2001 thì ông B (trước ông tên là Dương Văn B2 sau về mới đổi họ thành Trầm Văn B) dẫn vợ con từ miền trung về. Tại thời điểm đó, do ông B có hoàn cảnh khó khăn nên gia đình ông có cho gia đình ông B ở nhờ và cư mang gia đình ông B một thời gian khoảng 02 tháng, sau đó ông cũng khó khăn nên không thể cư mang cả gia đình ông B thêm được nữa. Vì vậy, ông mới cho ông B mượn một phần diện tích đất rồi cất nhà tạm sinh sống. Vì vậy, khi Nhà nước mở rộng Quốc lộ A thì phần tiền bồi hoàn do bị thu hồi đất tại thửa đất số 525 này thì chính ông là người nhận số tiền bồi thường này. Mặt khác, trong thời gian sinh sống căn nhà cất tạm của ông B xuống cấp thì khi sửa chữa hay cất lại ông B đều đến gặp ông xin được sửa chữa hoặc xây cất lại căn nhà của gia đình ông B.

Vào năm 2014, ông B có đến gặp ông xin mua lại một phần diện tích đất để ổn định cuộc sống lâu dài về sau và hai bên thống nhất với giá 15.000.000 đồng/mét ngang và ông B sẽ chịu hết toàn bộ thuế và thủ tục tách thửa sang tên, nhưng sau đó ông B không trả tiền chuyển nhượng đất cho ông nên ông không đồng ý giao “Bản chính” Giấy chứng nhận QSDĐ để cho ông B tách thửa sang tên QSDĐ. Vì thế vào năm 2022, khi ông cho con phân đất để cất nhà ra ở riêng thì ông B lại tranh chấp phần đất này với ông và ông B còn lập giả “Đơn xin xác nhận trả đất” và cho rằng vào năm 1990 cha ông B là ông Trầm H2 có mượn ông đứng tên giữ thửa đất số 525, tờ bản đồ số 09 này. Ông B cố tình lập giả giấy tờ để chiếm thửa đất này của ông.

Do vậy, ông làm đơn phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc ông Trầm Văn B và những người đang cùng chung sống trên thửa đất này phải tháo dỡ, di dời tất cả vật kiến trúc để giao trả lại cho ông thửa đất số 525, tờ bản đồ số 09, tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

Ông Trần Q1 cho rằng cha mẹ ông để đất lại cho ông không có làm giấy tờ, việc cho ông B mượn đất cất nhà ở cũng không có làm giấy tờ, cho mượn đất không có nói thời gian trả, ông có ký hồ sơ chuyển nhượng đất cho ông B năm 2014, bề ngang 06m, dài hết đất với giá 15.000.000 đồng/m; năm 2003 - 2004, Nhà nước giải phóng mặt bằng bồi thường ông nhận số tiền hơn 15.000.000 đồng, nhưng giấy tờ đã bị thất lạc mất; ông có mâu thuẫn với bà V, bà H3 về tranh chấp đất, nhưng chưa có yêu cầu chính quyền địa phương giải quyết và ông cũng có mâu thuẫn với ông H5; còn những người làm chứng khác thì không có mâu thuẫn; ông làm Chủ tịch Hội nông dân xã Đ từ năm 2007 - 2010, trước năm 2010 thì ông công tác ở ấp. Nay ông yêu cầu chấp nhận Đơn phản tố của ông và không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông B.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND huyện M, tỉnh Sóc Trăng trình bày:

Tại Công văn số 956/UBND-VP ngày 19/9/2023 (BL số 118) xác định: Thửa đất số 525, tờ bản đồ số 09, tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện M, tỉnh Sóc Trăng, UBND huyện M cấp giấy chứng nhận QSDĐ ngày 30/5/1993 cho ông Trần Q. Thời điểm này thực hiện chủ trương xét cấp giấy chứng nhận QSDĐ đại trà cho người dân, UBND huyện M căn cứ vào Đơn xin đăng ký QSDĐ của ông Trần Q đã được Hội đồng xét cấp giấy chứng nhận QSDĐ của UBND xã Đ xét đủ điều kiện, không tranh chấp, Phòng Nông nghiệp - Địa chính huyện M (Nay là Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện M) thẩm định, trình UBND huyện M ký cấp giấy chứng nhận QSDĐ. Do đó, Việc cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho ông Trần Q đúng tên là đúng trình tự, thủ tục theo quy định tại thời điểm cấp giấy chứng nhận.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2024/DS-ST ngày 27/3/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trần Q về việc yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc ông Trần Văn B và những người đang cùng chung sống trên thửa đất này phải tháo dỡ, di dời tất cả vật kiến trúc để giao trả lại cho ông thửa đất số 525, tờ bản đồ số 09, theo đo đạc thực tế có diện tích 837,1m², tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

2. Đình chỉ xét xử đối với một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn B đối với yêu cầu “Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 10/12/2014 giữa ông Trần Q và ông Trần Văn B”.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn B (sau khi đã rút một phần yêu cầu khởi kiện).

- Công nhận cho ông Trần Văn B phần đất có diện tích 837,1m² (đất thổ cư), thuộc thửa đất số 525, tờ bản đồ số 09, tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. Phần đất có số đo, tứ cận như sau: Hướng đông bắc giáp bờ kênh thủy lợi, có số đo 10,53m + 27,95m + 14,29m. Hướng tây nam giáp thửa đất số 523, 524 và ông Lý Hoàng H6, có số đo 13,04m + 5,19m + 5,27m + 28,11m. Hướng

đông nam giáp phạm vi giải phóng mặt bằng, có số đo 14,18m. Hướng tây bắc giáp thửa đất số 797 ông Dương Phước T3, có số đo 16,66m.

- Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 30/5/1993 cho ông Trầm Q đứng tên đối với thửa đất số 525, tờ bản đồ số 09, diện tích 1.000m², tọa lạc tại ấp Đ (nay là Đại Nghĩa T), xã Đ, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm; chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản; chi phí giám định; nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 10/4/2024, Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng nhận được đơn kháng cáo của ông Trầm Q kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 17/2024/DS-ST ngày 27/3/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Trầm Văn B và chấp nhận toàn bộ nội dung yêu cầu phản tố của bị đơn Trầm Q.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Trầm Q và người đại diện theo ủy quyền vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và trình bày: về nguồn gốc đất tranh chấp là của cha mẹ ông Q cho lại ông Q, sự việc này có bà T4, bà M, bà H7 vợ ông Đ xác nhận; sự việc cho địa phương mượn đất và trả lại đất tuy không có chứng cứ nhưng những người làm chứng này cũng biết rõ. Những người làm chứng cho ông B gồm bà V, bà Sà H3 có mâu thuẫn về đất đai với ông Q, còn ông H4, ông H8 thì không mâu thuẫn gì, với ông H5 thì có mâu thuẫn do con gái tôi là dâu (vợ chồng con gái tôi ly hôn) nên cũng không hòa thuận. Bà Ê chết trước ông Trầm A, bà T5 mẹ ông Q do ông A cưới sau, nguyên đơn trình bày nguồn gốc đất có mâu thuẫn do cha ông B chết trước ông nội nên làm sau có chuyện cha cho đất – cha cho con. Năm 1979, đất có cho đồng bào K ở, không có việc gia đình ông B quản lý sử dụng. Kết luận giám định không đủ cơ sở xác định chữ ký của ông Q, những người làm chứng có mâu thuẫn với ông Q đề nghị cấp phúc thẩm cân nhắc đánh giá chứng cứ Đơn xác nhận ngày 08/8/2014, đối với quy trình đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Q là đúng quy định. Nguyên đơn khởi kiện nhưng không có chứng cứ gì khác về nguồn gốc và quá trình quản lý sử dụng đất của ông Q đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo sửa án sơ thẩm.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Trầm Văn B là bà Trương Thị Mỹ L trình bày: Năm 1976-1979 phần đất tranh chấp do ông B quản lý sử dụng, sau đó thì anh em của ông B quản lý sử dụng, đến năm 2000 thì ông B về quản lý sử dụng. Quá trình quản lý sử dụng gia đình ông B không có đi đăng ký kê khai quyền sử dụng đất. Giấy xin xác nhận ngày 08/8/2014 chính ông Q làm và thuyết phục xã xác nhận có ông H4 là Chủ tịch ủy ban nhân dân xã biết rõ, và còn có bà V, bà S1 Huyết chị ruột của ông Q biết rõ làm chứng, chị em ruột ông Q vẫn hòa thuận không hề có mâu thuẫn gì, ông H9, ông C làm chứng cho ông Q cho rằng thửa tranh chấp có cho đồng bào K mượn ở là đúng vì ông Q còn thừa

541 hoặc 542 cũng 1000m² có thể là phần này, còn phần tranh chấp không hề cho ai mượn. Công văn 956 của Phòng T có trả lời việc cấp giấy cho ông Q là cấp đại trà nên không có đủ cơ sở cho rằng cấp cho ông Q là đúng. Nguyên đơn không chỉ căn cứ vào Đơn xin xác nhận trả đất mà căn cứ vào quá trình quản lý sử dụng đất thực tế, nhiều người làm chứng biết rõ và xác nhận, nguồn gốc đất rõ ràng của bà Ê mẹ trước ông Q, bà nội ông B cho cha ông B và ông B được cho lại. Kết luận giám định là không đủ cơ sở kết luận, kết luận đó không phải chữ ký của ông Q. Những người trong gia tộc ông Q đều biết rõ nguồn gốc đất của bà Ê mẹ trước ông Q cho ông B, không phải do ông A cho, các mâu thuẫn do bị đơn nêu đều không có cơ sở.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Huỳnh Thị Diệu O tranh luận: Nguyên đơn không chứng minh được nguồn gốc được bà Ê cho lại, những người làm chứng xác nhận còn mâu thuẫn, ông B không có sinh sống thường xuyên liên tục tại địa phương, năm 2000 mới về hỏi xin bị đơn cất nhà ở, không thể coi là quản lý sử dụng ổn định liên tục. Bà V và bà Sà H3 do hứa giao trả đất nhưng tới bây giờ vẫn chưa trả, còn thửa 541 là không có, không có việc nhầm lẫn phần đất cho mượn.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, các đương sự tham gia tố tụng chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Nội dung: Tại cấp phúc thẩm hai bên không có chứng cứ gì mới, qua lời trình bày của những người làm chứng có đủ cơ sở kết luận phần đất tranh chấp có nguồn gốc ông B được cho, ông Q được cấp giấy nhưng không có quá trình quản lý, sử dụng đất, từ năm 2000 ông B đã trực tiếp quản lý sử dụng đất, ông Q được cấp giấy là không đúng đối tượng. Ông Q kháng cáo nhưng không có chứng cứ gì mới, việc ông lập Đơn xin xác nhận trả đất phù hợp với các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ ý kiến của các bên đương sự và quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, thụ lý và giải quyết vụ án đúng thẩm quyền theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự vắng mặt và xin vắng mặt đã được tổng đạt hợp lệ nên Hội đồng

xét xử vẫn tiến hành xét xử theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Xét kháng cáo của ông Trầm Q, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Quyền sử dụng đất tranh chấp có diện tích 1000m² đo đạc thực tế có tổng diện tích 995,8m² (trong đó, phần đất nằm trong giấy chứng nhận diện tích 837,1m² và phần đất bờ kênh diện tích 158,7m²) thuộc thửa 1549, tờ bản đồ số 525, tờ bản đồ 09 do ông Trầm Q đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện M cấp ngày 30/5/1993. Hiện phần đất do ông Trầm Văn B quản lý sử dụng từ năm 2000 cho đến nay.

[2.2] Ông Trầm Q cho rằng phần đất này có nguồn gốc của ông bà nội tạo lập và cho lại cha mẹ ông Q, năm 1975 cha chết giao lại cho mẹ quản lý, sử dụng đến năm 1978 cho chính quyền địa phương mượn thửa đất này để đồng bào K tị nạn về cất nhà ở, sau đó năm 1990 thì giao trả lại cho gia đình ông Q quản lý, sử dụng và được cấp giấy chứng nhận vào ngày 30/5/1993. Năm 2000, ông B từ miền T về quê sinh sống cùng gia đình tôi và tôi cho mượn đất cất nhà ở cho đến nay. Ông B dựa vào Đơn xin xác nhận trả đất đề ngày 08/8/2014 được Ủy ban nhân dân xã Đ được ông Lâm Sơn H10 là Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã X (BL85) là Giả mạo, không có thực vì nội dung nêu không đúng, mâu thuẫn và kết luận giám định, không đủ cơ sở xác định chữ ký của ông Trầm Q. Sự việc có bà Trần Thị T6, bà Lý Thị Tuyết M1 và bà Lý Thị Kim H11 (vợ ông Lâm Văn Đ1) biết và làm chứng. Tuy nhiên, việc trình bày của ông Q không phù hợp với các chứng cứ sau:

[2.2.1] Lời khai của ông Lâm Sơn H10, nguyên Chủ tịch UBND xã Đ, nay là phó Bí thư thường trực Đảng ủy xã Đ xác định: Chữ ký xác nhận trong Đơn xin xác nhận trả đất ngày 08/8/2014 (xác nhận ngày 30/6/2015) là do ông ký và đóng dấu của Ủy ban nhân dân xã. Theo ông biết chữ ký của người làm đơn là chữ ký của ông Q, vì trước đây ông Q làm Chủ tịch Hội nông dân xã. Trên cơ sở giấy xác nhận này ông và địa chính xã động viên ông Q cho cháu rồi thì làm thủ tục tách QSDĐ cho ông B, sau khi động viên thì ông Q đồng ý và hai bên đã làm hợp đồng chuyển nhượng ngày 10/12/2014, do địa chính xã trình ông ký, đóng dấu; việc các bên lập hợp đồng chuyển nhượng đất là để hợp thức hóa QSDĐ dựa trên đơn xin trả đất trước đây để ông B đăng ký cấp giấy chứng nhận QSDĐ, lúc động viên ông Q trả đất cho ông B thì ông chưa ký xác nhận vào đơn, sau khi làm thủ tục chuyển nhượng xong ông mới ký xác nhận vào đơn xin trả đất để làm cơ sở.

[2.2.2] Lời khai của ông Lê Minh H12 là Trưởng ban N1 T7 từ năm 2009 đến nay xác định: Đất đang tranh chấp có nguồn gốc là của bà nội trước của ông B, không phải đất của ông Q, ông Q đăng ký cấp giấy chứng nhận đối với thửa đất này là không đúng, nên ông Q đồng ý trả đất lại cho ông B và có làm đơn xin trả đất năm 2014, chữ ký trong đơn này đúng là chữ ký của ông Q; sau đó, ông Q không đưa giấy chứng nhận cho ông B để làm thủ tục tách giấy, ông B có yêu cầu Tổ hòa giải và ông có đến nhà gặp ông Q 02 lần để động viên ông Q đưa giấy chứng nhận cho ông B để làm thủ tục tách giấy, lần đầu ông Q hứa nhưng không đưa và lần sau ông Q đồng ý đưa nhưng vợ ông Q không đồng ý; còn việc làm

hợp đồng chuyển nhượng là thủ tục để tách giấy, chứ thực tế không có việc chuyển nhượng đất.

[2.2.3] Lời khai của ông Trần Văn B3, nguyên địa chính xã xác định: Hồ sơ đăng ký cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho ông B là do ông làm, khi yêu cầu thì ông B cho rằng đất gốc của cha ông, nhưng giấy chứng nhận do ông Q đứng tên nên không làm được mới làm hợp đồng chuyển nhượng để tách từ tên ông Q sang tên ông B, còn việc các bên thỏa thuận tiền bạc như thế nào thì ông không biết. Còn theo ông Lưu Minh H cũng xác định: Hợp đồng chuyển nhượng là do ông B3 làm, Đơn xin trả đất ngày 08/8/2014 không phải do ông trình ký, ai trình ký ông không rõ.

[2.2.4] Lời khai của ông Trầm Thế H13, bà con chú bác ruột với ông Q và ông B và bà Dương Thị Kim H14 đều xác định: Nguồn gốc phần đất tranh chấp giữa ông B với ông Q có nguồn gốc là của mẹ ruột ông Trầm H2 (bà nội trước của ông B), nên không liên quan gì đến ông Q, từ trước đến nay ông Q không có quản lý, sử dụng phần đất này, nhưng đăng ký để được cấp giấy chứng nhận là không đúng. Vào năm 1976, ông B có về phần đất này trông trọt, vài năm sau về Miền T8, đến năm 2001 gia đình ông B trở về cất nhà ở trên đất cho đến nay. Riêng ông H13 xác định: Do ông Q đứng tên giấy chứng nhận nên có làm thủ tục trả đất lại cho ông B, sau đó trình ông H10 Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã K xác nhận.

[2.2.5] Lời khai của bà Trầm Thị Sà V1 và bà Trầm Thị Sà H3, đều là chị ruột của ông Q xác định: Phần đất đang tranh chấp giữa ông B với ông Q có nguồn gốc là của bà nội ông B tên Khuru Kim Ê1 tặng cho cha ông B là ông Trầm H2 (ông H2 là anh em cùng cha khác mẹ với các bà). Ông H2 về quê ở Quảng Ngãi nên giao lại cho cha các bà là ông Trầm A sử dụng. Đến năm 1976, anh em của ông B và ông B về trồng khoai trên đất này khoảng 03 năm, sau đó trở về Quảng Ngãi để đất trống. Đến năm 2000, ông B về địa phương này và cất nhà ở trên đất ổn định cho đến nay. Từ năm 1979 đến nay, gia đình ông Q chưa từng sử dụng phần đất này. Theo các bà biết thì vào năm 2014, ông Q có làm giấy trả đất lại cho ông B, việc ông Q đăng ký để được cấp giấy chứng nhận trên phần đất của ông B là không đúng.

[2.3] Mặt dù, ông Q không thừa nhận đã thực hiện việc trả đất cho ông B và Kết luận số 149/KLTL-KTHS, ngày 22/8/2023: Không đủ cơ sở kết luận chữ ký mang tên Trầm Q dưới mục “Người xin xác nhận” trên Đơn xin xác nhận trả đất ngày 08/8/2014, do chữ ký của ông Trầm Q trên tài liệu mẫu so sánh, đường nét chữ ký thiếu tự nhiên, không ổn định, nhưng mẫu dấu đúng là dấu của UBND xã Đ; Kết luận giám định số 7130/KL-KTHS ngày 06/02/2024 cũng không đủ cơ sở kết luận chữ ký đứng tên Trầm Q trên tài liệu cần giám định so với chữ ký đứng tên Trầm Quân trên các tài liệu mẫu so sánh là có phải do cùng một người ký ra. Nhưng căn cứ lời khai của những người làm chứng như vừa nêu trên, có đủ cơ sở xác định ông Q đã thực hiện việc ký, giao trả đất cho ông B được nhiều người biết và chứng kiến, xác nhận rõ nguồn gốc phần đất tranh chấp là của bà nội ông B tên Khuru Kim Ê2 tặng cho cha ông B là ông Trầm H2 và sau này để lại cho ông B

quản lý, sử dụng từ năm 1976, khoảng 03 năm sau ông B trở về Quảng Ngãi để đất trống. Đến năm 2000, ông B về địa phương này và cất nhà ở trên đất ổn định cho đến nay. Từ năm 1979 đến nay, gia đình ông Q chưa từng sử dụng phần đất này. Đến năm 2014, ông Q có làm giấy trả đất lại cho ông B, việc ông Q đăng ký để được cấp giấy chứng nhận trên phần đất của ông B là không đúng. Việc các bên lập hợp đồng chuyển nhượng đất là để làm thủ tục sang tên, không phải chuyển nhượng đất.

[2.4] Xét hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân huyện M nhận thấy: tại Công văn số 956/UBND-VP ngày 19/9/2023 (BL số 118) xác định: Thửa đất số 525, tờ bản đồ số 09, tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện M, tỉnh Sóc Trăng, UBND huyện M cấp giấy chứng nhận QSDĐ ngày 30/5/1993 cho ông Q đứng tên là “Cấp đại trà cho người dân”; việc cấp giấy là đúng trình tự, thủ tục theo quy định (tại thời điểm cấp giấy chứng nhận). Tuy nhiên, ông Q và gia đình ông Q chưa từng quản lý, sử dụng thửa đất này ngày nào, không có chứng cứ chứng minh quá trình địa phương mượn đất cho đồng bào K ở, không trực tiếp quản lý sử dụng đất nhưng ông Q đăng ký và được cấp giấy chứng nhận QSDĐ là không đúng chủ thể, đối tượng quản lý, sử dụng đất, không đúng quy định tại khoản 1 Điều 100, Điều 101 của Luật Đất đai năm 2013.

[3] Như vậy, thửa đất số 525, tờ bản đồ số 09, theo đo đạc thực tế có diện tích 837,1m² có nguồn gốc là của bà nội ông B tặng cho cha ông B và cha ông B để lại cho ông B quản lý, sử dụng từ năm 1976 đến nay. Tuy ông B có về Quảng Ngãi một thời gian nhưng đất vẫn do gia đình ông B quản lý. Đến năm 2000, gia đình ông B về cất nhà ở ổn định cho đến nay. Ngoài việc ông Q làm thủ tục trả đất lại cho ông B, thì gia đình ông B quản lý, sử dụng ngay tình, liên tục, công khai từ năm 1976 đến nay là đã trên 30 năm, nên được xác lập quyền sở hữu theo thời hiệu được quy định tại Điều 236 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và được ông Trầm Văn P và bà Trầm Thị D1, là anh em ruột của ông B đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông B. Do đó, cấp sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông B, công nhận phần đất nêu trên, hủy giấy chứng nhận đã cấp cho ông Q là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật. Ông Q có yêu cầu phản tố buộc ông B giao trả đất nhưng không phù hợp với các chứng cứ đã nêu, đồng thời cho rằng lời khai của những người làm chứng phía nguyên đơn do có mâu thuẫn nên không khách quan nhưng các nội dung mâu thuẫn đều không có cơ sở, không phù hợp thực tế khách quan quá trình quản lý sử dụng đất, cấp sơ thẩm không chấp nhận phản tố là đúng.

[4] Xét nguồn gốc phần đất tranh chấp của bà nội ông B và quá trình quản lý sử dụng đất thực tế của ông B, đồng thời có đủ cơ sở xác định chính ông Q đã lập văn bản trả đất cho ông B được nhiều cán bộ ở địa phương chứng kiến nên cấp sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở, đánh giá đầy đủ và toàn diện chứng cứ, ông Q kháng cáo nhưng các lý do đã nêu và chứng cứ cung cấp không đủ cơ sở để chấp nhận kháng cáo. Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên

tòa đề nghị bác kháng cáo, giữ nguyên án sơ thẩm phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trầm Q phải nộp án phí dân sự phúc thẩm do kháng cáo không được chấp nhận, tuy nhiên do ông Q là người cao tuổi nên được miễn án phí.

[6] Các phần 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.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: khoản 1 Điều 308, Điều 148, 157, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 1 Điều 29 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.

1. Không chấp nhận kháng cáo của ông Trầm Q. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2024/DS-ST ngày 27/3/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng. Cụ thể tuyên:

Căn cứ: khoản 3, 9 Điều 26, khoản 1, 4 Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158, khoản 1 Điều 161, khoản 2 Điều 162, khoản 1 Điều 165, khoản 1 Điều 166, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 2, 3 Điều 228, khoản 2 Điều 244, Điều 271, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; căn cứ khoản 4 Điều 32, điểm b khoản 2 Điều 193 của Luật Tố tụng hành chính năm 2015; căn cứ Điều 236 của Bộ luật Dân sự năm 2015; căn cứ khoản 3 Điều 17, khoản 5, 7 Điều 166, Điều 202, khoản 1 Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013; căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 của 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 toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trầm Q về việc yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc ông Trầm Văn B và những người đang cùng chung sống trên thửa đất này phải tháo dỡ, di dời tất cả vật kiến trúc để giao trả lại cho ông thửa đất số 525, tờ bản đồ số 09, theo đo đạc thực tế có diện tích 837,1m², tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

2. Đình chỉ xét xử đối với một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trầm Văn B đối với yêu cầu “Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 10/12/2014 giữa ông Trầm Q và ông Trầm Văn B”.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trầm Văn B (sau khi đã rút một phần yêu cầu khởi kiện).

- Công nhận cho ông Trầm Văn B phần đất có diện tích 837,1m² (đất thổ cư), thuộc thửa đất số 525, tờ bản đồ số 09, tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. Phần đất có số đo, tứ cận như sau: Hướng đông bắc giáp bờ kênh thủy lợi, có số đo 10,53m + 27,95m + 14,29m. Hướng tây nam giáp thửa đất số 523, 524 và ông Lý Hoàng H6, có số đo 13,04m + 5,19m + 5,27m + 28,11m. Hướng đông nam giáp phạm vi giải phóng mặt bằng, có số đo 14,18m. Hướng tây bắc giáp thửa đất số 797 ông Dương Phước T3, có số đo 16,66m.

- Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 30/5/1993 cho ông Trầm Q đứng tên đối với thửa đất số 525, tờ bản đồ số 09, diện tích 1.000m², tọa lạc tại ấp Đ (nay là Đại Nghĩa T), xã Đ, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

Đính kèm sơ đồ hiện trạng thửa đất ngày 21/6/2023 (BL số 155).

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: ông Trầm Q được miễn án phí.

3. Các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm về chi phí tố tụng, án phí, không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh Sóc Trăng;
- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- Cục THADS tỉnh Sóc Trăng;
- Đường sự;
- Lưu HSVA, VTLT (24b-TVN).

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

Nguyễn Văn Minh