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: 13/2025/DS-PT
Ngày 08 tháng 01 năm 2025
V/v: "Tranh chấp về quyền sử dụng đất; Huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"

NHÂN DANHNƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đinh Ngọc Thu Hương

Các Thẩm phán: Ông Phạm Văn Công

Bà Trần Thị Hoà Hiệp

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Châu Loan - 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 toà: Bà Trần Thị Huệ - Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 01 năm 2025 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: 550/2024/TLPT-DS ngày 26 tháng 7 năm 2024 về việc *"Tranh chấp quyền sử dụng đất; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2024/DS-ST ngày 15 tháng 3 năm 2024 của Toà án nhân dân tỉnh An Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 2788/2024/QĐ-PT ngày 04 tháng 9 năm 2024; Quyết định hoãn phiên toà số: 468/2024/QĐH-PT ngày 30 tháng 9 năm 2024; Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 2974/2024/QĐ-PT ngày 30 tháng 9 năm 2024; Quyết định hoãn phiên toà số: 531/2024/QĐH-PT ngày 14 tháng 10 năm 2024; Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 3123/2024/QĐ-PT ngày 01 tháng 11 năm 2024; Quyết định hoãn phiên toà số: 663/2024/QĐH-PT ngày 25 tháng 11 năm 2024; Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 3624/2024/QĐ-PT ngày 23 tháng 12 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Trần Thị B, sinh năm 1943 (vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp V, xã V, huyện T, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị B: Bà Trương Thị Nguyệt N, sinh năm 2000 (có mặt);

Địa chỉ: Khối phố L, thị trấn N, huyện D, tỉnh Quảng Nam;

Địa chỉ liên lạc: Số A, C, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền ngày 20/9/2024);

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Hùng Phi K – Văn phòng L6, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H (có mặt);

Địa chỉ: Số A, C, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Bị đơn:*

1. Bà Trần Thị Mỹ L, sinh năm 1968 (vắng mặt);

2. Ông Trần Chúc L1, sinh năm 1975 (vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp V, xã V, huyện T, tỉnh An Giang;

Người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị Mỹ L, ông Trần Chúc L1: Ông Nguyễn Quốc K1, sinh năm 1983 (có đơn xin xét xử vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp P, xã P, huyện A, tỉnh An Giang (Văn bản ủy quyền ngày 23/11/2024).

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

1. Ông Võ Ngọc T, sinh năm 1968 (chết ngày 10/10/2020);

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Võ Ngọc T:

1.1. Bà Trần Thị B, sinh năm 1943 (mẹ ruột ông T) (vắng mặt);

1.2. Bà Lê Ngọc D, sinh năm 1968 (vợ ông T) (vắng mặt);

1.3. Ông Võ Ngọc Minh L2, sinh năm 1989 (con ruột ông T) (vắng mặt);

1.4. Ông Võ Ngọc Minh T1, sinh năm 1997(con ruột ông T) (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Ấp V, xã V, huyện T, tỉnh An Giang.

2. Ông Võ Ngọc Minh T2, sinh năm 1967 (chết ngày 24/12/2018);

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Võ Ngọc Minh T2:

2.1. Bà Vương Thị Ngọc Y, sinh năm 1970 (vợ ông T2) (vắng mặt);

2.2. Bà Võ Thị Cẩm T3, sinh năm 1993 (con ông T2) (vắng mặt);

2.3. Bà Võ Thị Cẩm T4, sinh năm 1995 (con ông T2) (vắng mặt);

2.4. Ông Võ Ngọc Minh T5, sinh năm 1985 (con ông T2) (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Ấp V, xã V, huyện T, tỉnh An Giang;

3. Ông Võ Ngọc Minh T6, sinh năm 1967 (vắng mặt);

4. Bà Võ Thị Ánh H, sinh năm 1981 (vắng mặt);

5. Ông Võ Hoàng Minh T7, sinh năm 1984 (vắng mặt);

6. Bà Võ Thị Ánh T8, sinh năm 1970 (có mặt);

7. Ông Võ Ngọc T9, sinh năm 1965 (vắng mặt);

8. Ông Võ Ngọc Minh T10, sinh năm 1977 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Ấp V, xã V, huyện T, tỉnh An Giang.

9. Ông Võ Ngọc Minh T11, sinh năm 1968 (chết ngày 18/5/2023);

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Võ Ngọc Minh T11:

9.1. Bà Trần Thị B, sinh năm 1943 (mẹ ông T11 - vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp V, xã V, huyện T, tỉnh An Giang.

9.2. Bà Võ Thị V, sinh năm 1995 (con ông T11) (vắng mặt);

9.3. Bà Võ Thị N1, sinh năm 1998 (con ông T11) (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Khóm B, phường B, thành phố L, tỉnh An Giang.

9.4. Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1970 (vợ ông T11);

9.5. Ông Võ Ngọc Minh T12, sinh năm 1991 (con ông T11 - chết ngày 20/02/2022);

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Võ Ngọc Minh T12:

9.5.1. Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1970 (mẹ ông T12) (vắng mặt);

9.5.2. Cháu Võ Ngọc Gia H2, sinh ngày 21/4/2013 (con ông T12) (vắng mặt);

9.5.3. Cháu Võ Trương Gia B1, sinh ngày 17/7/2017 (con ông T12) (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Khóm B, phường B, thành phố L, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Võ Ngọc T9, ông Võ Ngọc Minh T10, bà Võ Thị Ánh H, ông Võ Hoàng Minh T7, ông Võ Ngọc Minh T6, bà Vương Thị Ngọc Y, ông Võ Ngọc Minh T5, bà Võ Thị Cẩm T3, bà Võ Thị Cẩm T4: Bà Võ Thị Ánh T8, sinh năm 1970 (có mặt);

10. Ông Trần Thanh L3, sinh năm 1970 (vắng mặt);

11. Bà Võ Thị Hồng H3, sinh năm 1974 (vắng mặt);

12. Bà Phạm Thị H4; sinh năm 1968 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Ấp V, xã V, huyện T, tỉnh An Giang.

13. Ủy ban nhân dân huyện T (vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp Đ, thị trấn N, huyện T, tỉnh An Giang.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn là bà Trần Thị B.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

Theo nội dung khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án, người đại diện cho nguyên đơn là bà Võ Thị Ánh T8 trình bày:

Nguồn gốc: Trước kia gia đình bà sinh sống ở thành phố L, tỉnh An Giang.

Từ năm 1977, cả gia đình mới vào xã V là vùng kinh tế mới theo chính sách của Nhà nước. Phần diện tích đất này là do cha mẹ bà thương lượng bồi hoàn thành quả với chủ đất cũ. Năm 1990, cha bà là ông Võ Văn T13 được UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 00358 QSDĐ/1H ngày 21/11/1990 với diện tích 19.757m^2, gồm các thửa: 208, 373, 372, 374. Đối với thửa 374 có diện tích: 576m^2 là đất CDK thì hiện tại do bên bà Trần Thị Mỹ L, ông Trần Thanh L3, ông Trần Chúc L1 và bà Võ Thị Hồng H3 đang chiếm giữ, sử dụng.

Năm 2018, khi mẹ bà phân chia tài sản cho các con thì mới biết diện tích này do bà Mỹ L và ông Chúc L1 đang sử dụng. Việc bà Mỹ L, ông Chúc L1 sử dụng từ khi nào thì không nhớ, cây dừa, bụi tre,... mà bà Mỹ L, ông Chúc L1 trồng khi nào cũng không biết.

Do đó, bà yêu cầu:

Buộc các ông bà: Trần Thị Mỹ L, Trần Chúc L1, Trần Thanh L3, Võ Thị Hồng H3 có trách nhiệm tháo dỡ vật kiến trúc và cây trồng: dừa, tre,.. trả lại diện tích đất 587,4m^2 thuộc thửa 374, tờ bản đồ số 02, cụ thể: Bà Trần Thị Mỹ L, ông Trần Thanh L3 phải trả diện tích đất 316,6m^2 (tại các điểm: 33, 32, 24, A, 70, 71, 82 theo bản trích đo hiện trạng khu đất do Công ty TNHH Đ lập ngày 27/12/2023) và yêu cầu ông Trần Chúc L1, bà Võ Thị Hồng H3 phải trả diện tích đất 266,lm^2 (tại các điểm: 33, 32, 24, A, 20, 4, B theo bản trích đo hiện trạng khu đất do Công ty TNHH Đ lập ngày 27/12/2023) thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00358QSDĐ/1H do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 21/11/1990 mang tên Võ Văn T13, tọa lạc tại ấp V, xã V, huyện T, tỉnh An Giang.

Bà không chấp nhận yêu cầu của bị đơn về hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00358QSDĐ/1H Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 21/11/1990 mang tên Võ Văn T13.

Hiện trạng đất tranh chấp hiện nay có cây tre, cây dừa,... bà yêu cầu phía bị đơn tháo dỡ, di dời trả lại đất, không đồng ý hoàn trả giá trị đất.

Bà Trần Thị B không đồng ý yêu cầu phản tố của bà Trần Thị Mỹ L, ông Nguyễn Thanh L4, ông Trần Chúc L1 và bà Võ Thị Hồng H3.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày: Nguồn gốc phần diện tích đất là của ông Trần Văn S để lại, bà Trần Thị Mỹ L, ông Trần Chúc L1 được cha cho quản lý, sử dụng công khai từ những năm 1990 đến nay.

Nay, bà Trần Thị Mỹ L, ông Trần Thanh L3 yêu cầu Tòa án xác định ông, bà có quyền sử dụng đối với diện tích 316,6m^2 đất thể hiện tại các điểm: 33, 32, 24, A, 70, 71, 82 theo Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 27/12/2023 do Công ty TNHH Đ lập.

Ông Trần Chúc L1, bà Võ Thị Hồng H3 yêu cầu Tòa án xác định ông, bà có quyền sử dụng đất đối với diện tích: 266,1m^2 thể hiện tại các điểm: 33, 32, 24, A, B, 20, 4 theo Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 27/12/2023 do Công ty TNHH Đ lập.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Võ Hoàng Minh T7, bà Phạm

Thị H4: Yêu cầu buộc bà Trần Thị Mỹ L và ông Trần Thanh L3 có trách nhiệm trả cho ông bà diện tích 41,7m^2 thuộc các điểm 74, 71, 81, 85 theo Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 27/12/2023 do Công ty TNHH Đ lập.

Ông T7 không đồng ý với yêu cầu của bà Trần Thị Mỹ L và ông Trần Thanh L3 được quyền sử dụng diện tích đất 41,7m^2.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2024/DS-ST ngày 15/3/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang đã tuyên xử:

Không chấp nhận khởi kiện của bà Trần Thị B yêu cầu bà Trần Thị Mỹ L, ông Trần Thanh L3 trả diện tích đất: 316,6m^2 (tại các điểm: 33, 32, 24, A, 70, 71, 82); ông Trần Chúc L1 và bà Phạm Thị H4 trả diện tích: 266,1 m^2 thể hiện tại các điểm: 33, 32, 24, A, B, 20, 4 theo Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 27/12/2023 do Công ty TNHH Đ lập.

Chấp nhận yêu cầu của bà Trần Thị Mỹ L, ông Trần Thanh L3 được quyền đứng tên quyền sử dụng đất có diện tích: 316,6m^2 (tại các điểm: 33, 32, 24, A, 70, 71, 82) theo Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 27/12/2023 do Công ty TNHH Đ lập.

Chấp nhận yêu cầu của ông Trần Chúc L1, bà Phạm Thị H4 được đứng tên quyền sử dụng đất đối với diện tích: 266,1 m^2 (thể hiện tại các điểm: 33, 32, 24, A, B, 20, 4) theo Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 27/12/2023 do Công ty TNHH Đ lập.

(Đính kèm theo bản án là Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 27/12/2023 do Công ty TNHH Đ lập)

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 00358 QSDĐ/1H được UBND huyện T cấp ngày 21/11/1990 cho ông Võ Văn T13.

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Võ Hoàng Minh T7, bà Phạm Thị H4 về việc yêu cầu bà Trần Thị Mỹ L, ông Trần Thanh L3 trả diện tích: 41,7m^2.

Đình chỉ yêu cầu có quyền sử dụng diện tích đất 41,7m^2 của bà Trần Thị Mỹ L, ông Trần Thanh L3.

Các đương sự có trách nhiệm đến cơ quan quản lý đất đai làm thủ tục đăng ký, kê khai biến động, đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

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

Ngày 25/3/2024, bà Trần Thị B có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Toà án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tại đơn bổ sung ngày 11/10/2024, bà Trần Thị B đề nghị huỷ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Người đại diện theo uỷ quyền của bà Trần Thị B vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo nhưng yêu cầu huỷ bản án sơ thẩm. Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu

cầu khởi kiện, các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Nguyễn Quốc K1 có đơn xin xét xử vắng mặt và có gửi Bản ý kiến ngày 03/01/2025 đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bà B, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà Trương Thị Nguyệt N trình bày: Toà án cấp sơ thẩm huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Võ Văn T13 là không đúng. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sai ở đâu để huỷ. Toà án cấp sơ thẩm đã có văn bản hỏi Ủy ban nhân dân (viết tắt là UBND) huyện T để làm rõ phần diện tích đất tăng thêm và tăng ở đâu. Tuy nhiên, UBND huyện T chưa được trả lời mà Toà án cấp sơ thẩm đã tiến hành xét xử. Bản vẽ năm 2019 diện tích tăng tại thửa 372, 373, không thuộc thửa đất tranh chấp là 374. Toà án cấp sơ thẩm cho rằng việc bồi thường thiệt hại có chênh lệch là không đúng. Ông T13 kê khai vào ngày 01/7/1990. Ông T13 bồi hoàn cho ông S vào ngày 14/8/1990. Bên cạnh đó, ông T13 còn bồi hoàn cho nhiều người, có chứng từ lưu lại, việc bồi hoàn diễn ra thực tế giữa hai bên, đã được xét duyệt ngày 04/10/1990. Toà án cấp sơ thẩm cho rằng ông T13 không sử dụng phần diện tích đất tranh chấp để làm căn cứ huỷ giấy chứng nhận đã cấp là không đúng. Ông T13 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất này nhưng ông T13 không quản lý hết. Điều này dẫn đến việc bị đơn chiếm hữu và sử dụng. Thời điểm cấp giấy năm 1990, khi khai nhận di sản thừa kế năm 2018 mới phát hiện việc lấn chiếm.

Ý kiến của đại diện bị đơn trình bày tại đơn ngày 03/01/2025 như sau:

Về nguồn gốc đất: Nguồn gốc đất tranh chấp là do cha ruột của ông Chúc L1 và bà Mỹ L (ông Trần Văn S) để lại. Ông Chúc L1 và bà Mỹ L được cha cho quản lý, sử dụng liên tục từ những năm 1990 cho đến nay và không có tranh chấp. Nguyên đơn cho rằng đây là đất được cấp cho nguyên đơn là không đúng.

Thứ nhất: Nguyên đơn không có quá trình quản lý, canh tác thửa đất 374 có diện tích 576m^2. Phần đất này được vợ chồng bà Trần Thị Mỹ L và vợ chồng ông Trần Chúc L1 quản lý sử dụng liên tục từ những năm 1990 cho đến nay và đã trồng nhiều cây trồng lâu năm như dừa, tre, bơ... có độ tuổi trên 15 năm.

Thứ hai: Nguyên đơn thừa nhận chưa từng quản lý, sử dụng phần đất thửa 374 này. Khi bà B làm thủ tục thừa kế cho con thì mới biết thửa 374 này cấp cho gia đình bà.

Thứ ba: Trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn cung cấp biên nhận bồi hoàn thành quả lao động ngày 14/8/1990 và cho rằng biên nhận này là chứng từ bồi hoàn phần đất tại thửa 374. Tuy nhiên, tại bản kê khai xin cấp giấy ngày 01/7/1990 có thể hiện: "Đã bồi hoàn thành quả lao động cho thửa đất 374 xong". Rõ ràng, tại thời điểm kê khai xin cấp giấy (ngày 01/7/1990) thì chưa có việc bồi hoàn. Ngoài ra, diện tích ghi trong biên nhận bồi hoàn 600m^2 không phải là diện tích thực tế của thửa 374 được cấp 576m^2. Mặt khác, thửa đất này ông T13 chưa canh tác thì không thể bồi hoàn thành quả lao động cho chủ cũ. Do đó, biên nhận

bồi hoàn thành quả lao động ngày 14/8/1990 do nguyên đơn cung cấp không phải là bồi hoàn cho thửa đất 374.

Thứ tư: Người đại diện của nguyên đơn là bà Võ Thị Ánh T8 cho rằng gia đình nguyên đơn biết Nhà nước cấp thửa đất 374 từ trước nhưng yêu cầu phía bị đơn trả nhưng không trả, do điều kiện kinh tế khó khăn nên chưa thưa kiện là không đúng. Nguyên đơn bà Trần Thị B trình bày: Khi lập thủ tục thừa kế cho các con vào năm 2017 được cán bộ địa chính thông báo thì bà mới biết còn được thửa đất 374 có diện tích 576m^2 do bà Mỹ L và ông Chúc L1 đang quản lý, sử dụng.

Thứ năm: Đất của gia đình nguyên đơn được cấp 9.435m^2 trong 03 thửa đất: 372, 373 và 374. Tuy nhiên qua kết quả đo đạc thực tế thì diện tích 03 thửa này là 10.077,8m^2, tăng 643,8m^2. Phần diện tích dư này nhiều hơn so với phần diện tích thửa 374 (576m^2) mà gia đình các bị đơn đang quản lý.

Từ các vấn đề nêu trên, xác định: Đối với phần đất thửa 374 (576m^2) tranh chấp, gia đình nguyên đơn Trần Thị B chưa từng quản lý sử dụng. Nguyên đơn sử dụng đất theo giấy được cấp không bị giảm về diện tích. Do đó: Không có cơ sở xác định phần đất tranh chấp là của gia đình nguyên đơn. Ông yêu cầu Toà án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn; bác toàn bộ các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bà Trần Thị Mỹ L và ông Trần Chúc L1 có các yêu cầu phản tố như sau: Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00358QSDĐ/1H do UBND huyện T cấp ngày 21/11/1990 mang tên Võ Văn T13. Bà Trần Thị Mỹ L - ông Trần Thanh L3 được quyền đứng tên quyền sử dụng đất có diện tích đất 316,6m^2 (tại các điểm 33, 32; 24, A, 70, 71, 82, theo bản trích đo hiện trạng khu đất do Công ty TNHH Đ lập ngày 27/12/2003); ông Trần Chúc L1 - bà Võ Thị Hồng H3 được quyền đứng tên quyền sử dụng đất có diện tích đất 266,1m^2 (tại các điểm 33, 32, 24, A, 20, 4, B, theo bản trích đo hiện trạng khu đất do Công ty TNHH Đ lập ngày 27/12/2003). Ngoài ra, bà Trần Thị Mỹ L còn có yêu cầu Tòa án giải quyết có quyền sử dụng đối với diện tích đất 41,7m^2 tranh chấp với ông Võ Hoàng Minh T7 - bà Phạm Thị H4. Hiện nay, bà Trần Thị Mỹ L và ông Trần Chúc L1 vẫn giữ nguyên lời trình bày trong quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm. Bà Trần Thị Mỹ L xin rút lại yêu cầu Tòa án giải quyết có quyền sử dụng đối với diện tích đất 41,7m^2 tranh chấp với ông Võ Hoàng Minh T7 - bà Phạm Thị H4.

Về yêu cầu phản tố, các bị đơn Trần Thị Mỹ L và Trần Trúc L5 xin trình bày các căn cứ sau:

- UBND huyện T cấp thửa đất 374 cho người không trực tiếp sử dụng là cấp sai đối tượng và khi cấp không xác định mốc giới, ranh giới.

- Bà Mỹ L và ông Chúc L1 thừa hưởng phần đất cha ruột (ông Trần Văn S) cho để sử dụng, quản lý liên tục, công khai từ những năm 1990 (trên 34 năm) và đã trồng nhiều cây lâu năm (như dừa, tre...) nhưng không bị nguyên đơn hoặc bất kì ai tranh chấp. Bà Mỹ L và ông Chúc L1 đã thực hiện việc rào lưới B40, trụ đá bao khuôn để quản lý ngay tình.

Do đó, ông đề nghị Toà án cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của các bị đơn Trần Thị Mỹ L và Trần Chúc L1, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 00358QSDĐ/IH do UBND huyện T cấp ngày 21/11/1990 mang tên Võ Văn T13.

- Bà Trần Thị Mỹ L - ông Trần Thanh L3 được quyền đứng tên quyền sử dụng đất có diện tích đất 316,6m^2 (tại các điểm 33, 32, 24, A, 70, 71, 82, theo bản trích đo hiện trạng khu đất do Công ty TNHH Đ lập ngày 27/12/2003);

- Ông Trần Chúc L1 - bà Võ Thị Hồng H3 được quyền đứng tên quyền sử dụng đất có diện tích đất 266,1 m^2 (tại các điểm 33, 32, 24, A, 20, 4, B, theo bản trích đo hiện trạng khu đất do Công ty TNHH Đ lập ngày 27/12/2003).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là Luật sư Nguyễn Hùng Phi K trình bày: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu huỷ bản án sơ thẩm có căn cứ. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào khoản 24 Điều 3; khoản 5, 7 Điều 166 Luật Đất đai năm 2013 để quyết định bản án sơ thẩm là hoàn toàn không có cơ sở.

Thứ nhất: Khoản 24 Điều 3 quy định: "*Tranh chấp đất đai là tranh chấp về quyền, nghĩa vụ của người sử dụng đất giữa hai hoặc nhiều bên trong quan hệ đất đai.";* khoản 5 Điều 166 quy định về quyền của người sử dụng đất: *"Được Nhà nước bảo hộ khi người khác xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp về đất đai của mình";* khoản 7 Điều 166 quy định về quyền của người sử dụng *đất.* Căn cứ vào các quy định này thì người sử dụng đất: *"Được Nhà nước bảo hộ khi người khác xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp về đất đai của mình".* Trong trường hợp này, bà Trần Thị B mới là người được pháp luật bảo vệ. Theo Điều 5 Luật Đất đai năm 2013: "*Người sử dụng đất là người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất, nhận chuyển quyền sử dụng đất"* và theo quy định tại khoản 16 Điều 3 Luật Đất đai năm 2013: *"Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là chứng thư pháp lý để Nhà nước xác nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất hợp pháp của người có quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất".* Như vậy, ông Võ Văn T13 mới là người sử dụng đất trong vụ việc này và ông T13 mới là người được Nhà nước bảo hộ quyền sử dụng đất của mình theo Điều 26 Luật Đất đai năm 2013. Hơn nữa, từ trước tới nay, nguyên đơn mới là người thực hiện nghĩa vụ tài chính là đóng thuế cho Nhà nước đối với phần đất trên. Các biên lai đóng thuế có gởi kèm hồ sơ. Quyền sử dụng đất của nguyên đơn đã được xác lập hợp pháp. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là chứng cứ pháp lý rõ ràng. Ngày 21/11/1990, UBND huyện T đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00358 QSDĐ/IH cho ông Võ Văn T13 (chồng bà B), trong đó có thửa đất số 374, diện tích 576m^2. Việc cấp giấy chứng nhận này đã tuân thủ đúng các quy định pháp luật tại thời điểm đó và chưa bị cơ quan nào tuyên bố hủy bỏ trước khi xét xử sơ thẩm. Việc không sử dụng đất thực tế không làm mất quyền sử dụng đất hợp pháp. Việc bà B không sử dụng đất xuất phát từ các yếu tố khách quan, nhưng gia đình bà vẫn thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính , nộp thuế đất, khẳng định quyền sở hữu hợp pháp.

Thứ 2: Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ và nhận định diện tích đất của 03 thửa:

373 diện tích: 2,682m^2; thửa 372 diện tích: 6,176m^2; thửa số 374 diện tích: 576m^2, tổng 03 thửa có diện tích là: 9.435m^2. Tuy nhiên theo đo đạc thực tế thì 03 thửa này có diện tích tăng thêm là 634,8m^2 nên Tòa án cấp sơ thẩm vội vàng kết luận bà B đang sử dụng diện tích đất theo giấy chứng nhận và không bị mất đất. Tòa án cấp sơ thẩm công nhận phần đất của thửa 374 có diện tích là 576m^2 cho bà Trần Thị Mỹ L, ông Trần Thanh L3 và ông Trần Chúc L1, bà Phạm Thị H4 được quyền đứng tên quyền sử dụng và Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 00358 QSDĐ/IH được UBND huyện T cấp ngày 21/11/1990 cho ông Võ Văn T13 là hoàn toàn không có cơ sở. Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét diện tích 634,8m^2 tăng thêm là tăng từ thửa nào. Theo bản vẽ hiện trạng vị trí đất ngày 12/9/2019 của Văn phòng Đ1 - Chi nhánh huyện T thể hiện rõ: Diện tích là 634,8m^2 tăng thêm này là phần diện tích tăng thêm của thửa 372. Lý do tăng thêm là trước kia trên thửa đất 372 này có 02 con mương lớn, sau thời gian canh tác, sử dụng thì nguyên đơn đã san lấp 02 con mương này nên mới có diện tích đất tăng thêm như trên. Nhưng điều này không được Toà án cấp sơ thẩm xem xét. Các thửa đất 372, 373 các đương sự không tranh chấp mà là thửa đất số 374 mới là thửa đất tranh chấp.

Thứ 3: Sai lầm của Tòa án cấp sơ thẩm trong việc đánh giá chứng cứ. Về biên nhận bồi hoàn thành quả lao động. Tòa án sơ thẩm cho rằng việc bồi hoàn thành quả lao động ghi nhận trong bản kê khai ngày 01/7/1990 là không trung thực vì biên nhận được lập ngày 14/8/1990. Điều này là không đúng vì việc bồi hoàn đã được thỏa thuận giữa ông Võ Văn T13 và ông Trần Văn S trước ngày 01/7/1990, biên nhận sau đó chỉ xác nhận lại giao dịch đã xảy ra. Theo khoản 1 Điều 401 Bộ luật Dân sự năm 2015, giao dịch dân sự có thể được xác lập bằng lời nói, văn bản hoặc hành vi cụ thể, nên thời điểm lập biên nhận không ảnh hưởng đến giá trị pháp lý của giao dịch. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định phiến diện theo ý thức chủ quan mà không xác minh, tìm hiểu và xem xét lại sự việc một cách khách quan. Ngay từ năm 1987, Nhà nước đã có chủ trương kêu gọi sự thỏa thuận của các hộ dân, giữa chủ cũ và chủ mới, theo nguyên tắc là 01 công đất quy ra giá trị là bao nhiêu gia lúa. Đến ngày 01/7/1990, tại hội trường UBND xã lúc đó, các hộ dân đã thống nhất được với nhau về giá trị quy đổi. Thỏa thuận xong mới thực hiện việc thanh toán, bồi hoàn sau đó. Tại thời điểm đó, không phải hộ ông Võ Văn T13 kê khai trong bản kê khai ruộng đất là 01/7/1990 mà rất nhiều hộ khác cũng vậy, vì ngày 01/7/1990 là ngày đánh dấu mốc cho việc thỏa thuận. Chứ không phải như nhận định chủ quan của Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng phải bồi thường trước, kê khai sau. Nguyên đơn cung cấp cho Tòa án các giấy bồi hoàn cho các chủ đất cũ khác, đều ký sau ngày 1/7/1990.

Thứ 4: Tòa cấp sơ thẩm tuyên "Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 00358 QSDĐ/IH được UBND huyện T cấp ngày 21/11/1990 cho ông Võ Văn T13 " là hoàn toàn không có cơ sở. Theo điểm d khoản 2 Điều 106 của Luật Đất đai năm 2013 quy định đối với trường hợp: *"Giấy chứng nhận đã cấp không đúng thẩm quyền, không đúng đối tượng sử dụng đất, không đúng diện tích đất, không đủ điều kiện được cấp, không đúng mục đích sử dụng đất hoặc thời hạn sử dụng đất hoặc nguồn gốc sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai, trừ trường*

hợp người được cấp Giấy chứng nhận đó đã thực hiện chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật đất đai."; khoản 3 Điều 106 của Luật Đất đai năm 2013 quy định: *"Việc thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp đối với trường hợp quy định tại điểm d khoản 2 Điều 106 do cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất quy định tại Điều 105 của Luật này quyết định sau khi đã có kết luận của cơ quan thanh tra cùng cấp, văn bản có hiệu lực của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về giải quyết tranh chấp đất đai"*.

Như vậy, trường hợp của bà B là thuộc trường hợp nào, UBND cấp giấy chứng nhận là sai để Tòa án căn cứ hủy giấy chứng nhận. Trong khi tại Bản án sơ thẩm số 31/2024/DS-ST, ngày 15/03/2024 Tòa án cấp sơ thẩm cũng đã có các Văn bản số: 51/TA-DS ngày 01/02/2023 và Văn bản số: 301/TA-DS ngày 10/04/2023 và văn bản số 601/TA-DS ngày 13/6/2023 hỏi về trình tự, thủ tục cấp đất và xác định thửa đất, nguyên nhân tăng, giảm diện tích và đến nay UBND huyện T vẫn chưa có văn bản phúc đáp trả lời thì lấy căn cứ nào để Tòa án ra quyết định "Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 00358 QSDĐ/1H được UBND huyện T cấp ngày 21/11/1990 cho ông Võ Văn T13". Trong khi đó, nguyên đơn mới là người sử dụng đất thực sự, được pháp luật công nhận, còn bị đơn là những người đã có hành vi lấn chiếm đất đai của nguyên đơn. Bị đơn sử dụng đất không có nghĩa được Nhà nước công nhận, bồi hoàn 600 m^2, không phải 576 m^2, bồi hoàn ước tính, không đo vẽ thực tế. Đề nghị Hội đồng xét xử huỷ bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn; hoặc sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận bồi hoàn theo kết quả định giá và bị đơn trả lại đất cho nguyên đơn.

Bà Trương Thị Nguyệt N và bà Võ Thị Ánh T8 trình bày: Thống nhất ý kiến của Luật sư.

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: Bản kê khai ngày 01/7/1990 thể hiện thửa đất số 374 ông T13 thương lượng bồi hoàn thành quả xong vào ngày 14/8/1990. Ngày 21/11/1990 ông T13 được cấp giấy. Biên bản ngày 24/5/2019 thể hiện thửa 374 không có cây, tài sản khác. Bản án sơ thẩm nhận định bà Trần Mỹ L, ông Trần Thanh L3 đã quản lý, sử dụng diện tích đất: 358,3m^2; ông Trần Chúc L1, bà Phạm Thị H4 quản lý, sử dụng 266,1m^2 từ trước đến nay trên 23 năm. Bà Mỹ L, ông Chúc L1 là con ruột ông S tiếp tục quản lý, sử dụng liên tục, công khai và đã trồng dừa, tre, bơ có cây trên 15 năm tuổi là không đúng, không phù hợp tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ. Hồ sơ thể hiện 03 thửa: 373 diện tích: 2,682m^2; thửa 372 diện tích: 6,176m^2; thửa số 374 diện tích: 576m^2; tổng 03 thửa có diện tích là: 9.435m^2. Tuy nhiên theo đo đạc thực tế thì 03 thửa này có diện tích tăng thêm là 634,8m^2. Toà án cấp sơ thẩm làm văn bản hỏi diện tích tăng thêm, nguyên nhân tăng thêm nhưng chưa có văn

bản trả lời. Tại phiên toà, bà T8 đồng ý trả lại giá trị phần bồi hoàn cây trồng và công trình trên đất. Do cần phải huỷ bản án sơ thẩm để đảm bảo quyền lợi của đương sự, đồng thời làm rõ diện tích tăng thêm, quá trình sử dụng đất của ông Trúc L5, bà Mỹ L nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của bà B, huỷ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Toà án cấp sơ thẩm giải quyết lại.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[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 đã được triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử theo quy định pháp luật.

[2] Xét kháng cáo của bà Trần Thị B, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Về tố tụng: Người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị Mỹ L, ông Trần Chúc L1: Bà Lê Lâm T14 (văn bản ủy quyền ngày 10/7/2019) chỉ được ủy quyền tham gia tố tụng ở Toà án nhân dân huyện Thoại Sơn. Khi hồ sơ chuyển lên Toà án nhân dân tỉnh An Giang, không được ủy quyền mới nhưng Toà án nhân dân tỉnh An Giang vẫn chấp nhận. Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận bà T14 tham gia tố tụng là không đúng quy định, tuy nhiên ngày 23/11/2024, bà Trần Thị Mỹ L, ông Trần Chúc L1 xác nhận vẫn đồng ý ủy quyền của bà Lê Lâm T14 tham gia tố tụng tại Toà án nhân dân tỉnh An Giang, quên làm giấy uỷ quyền lại cho bà T14. Ngày 23/11/2024, bà Trần Thị Mỹ L, ông Trần Chúc L1 ủy quyền mới cho ông Nguyễn Quốc K1 tham gia tố tụng tại Toà án cấp phúc thẩm. Toà án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm việc này.

Về nội dung: Trong hồ sơ cấp đất cho ông Võ Văn T13: Tại bản kê khai ruộng đất ngày 01/7/1990 có ghi: "Đã bồi hoàn thành quả lao động cho thửa đất 374 xong". Toà án cấp sơ thẩm cho rằng người đại diện theo ủy quyền nguyên đơn cung cấp biên nhận bồi hoàn thành quả lao động ngày 14/8/1990, là sau thời điểm kê khai 43 ngày. Xét về thời gian và sự kiện: khi ông T13 ghi "đã bồi hoàn thành quả lao động xong" nhưng việc bồi hoàn chưa xảy ra; lẽ ra, bồi hoàn phải có trước ngày 1/7/1990 nên nội dung kê khai không trung thực. Do nhận thức, nên nhận định của Toà án cấp sơ thẩm không đúng vì nguyên đơn cung cấp các giấy tờ bản chính thể hiện bồi hoàn thành quả cho nhiều người trong đó có ông S và khi bồi hoàn xong thì cơ quan duyệt ngày 04/10/1990. Toà án cấp sơ thẩm không để ý đến phần bên trái của bản kê khai. Phía bị đơn cũng không có phản đối biên nhận ông S ký tên.

Hiện 03 thửa đất 373 diện tích: 2682m^2, thửa 372 có diện tích: 6176m^2 và thửa 374 có diện tích: 576m^2, tổng diện tích 03 thửa nêu trên theo là: 9.435m^2 là đúng với 03 thửa đất kê khai và được cấp giấy. Còn nếu tính luôn diện tích đất hiện do bà Mỹ L, ông L3 cùng với ông Chúc L1, bà H4 quản lý 624,4m^2 thì diện tích của bà B tăng thêm: 643,8m^2. Diện tích tăng thêm này được Tòa án nhân dân tỉnh An Giang có Văn bản số: 51/TA-DS ngày 01/02/2023 và sau đó Tòa án ban hành thêm 02 Văn bản nhắc số: 301/TA-DS ngày 10/4/2023 và số: 601/TA- DS

ngày 13/6/2023 để xác định vị trí thửa đất 374 cũng như nguyên nhân diện tích tăng thêm 643,8m^2. Nhưng UBND huyện T không có văn bản trả lời. Toà án cấp sơ thẩm không chờ mà xét xử luôn là không vững chắc. Theo nguyên đơn, thửa 372 này có hai con mương lớn; sau thời gian canh tác, nguyên đơn đã san lấp 02 con mương này nhưng Toà án cấp sơ thẩm chưa xác minh làm rõ.

Toà án cấp sơ thẩm nhận định: Nguồn gốc của thửa đất 374 có diện tích: 576m^2, thửa này có nguồn gốc của ông Trần Văn S (ông S là cha ruột bà Trần Thị Mỹ L, ông Trần Chúc L1), hiện thửa đất trên do bà Mỹ L, ông Chúc L1 đang quản lý, sử dụng công khai và liên tục từ trước đến nay. Trên đất đã được bà Mỹ L, ông Chúc L1 lập hàng rào lưới B40, trồng dừa và tre,..trên 15 năm tuổi là không phù hợp chứng cứ có trong hồ sơ. (Bút lục số 135) Biên bản đo đạc và xem xét tại chỗ ngày 24/5/2019 thì ghi thửa 374 đang tranh chấp trên đất bỏ trống, không có cây và tài sản khác. Bút lục số 284 thể hiện: Tại các điểm 10,17,20,19,18 có diện tích 215 m^2 ông Trần Trúc L5 quản lý sử dụng trên đất trồng 09 cây dừa từ 01-02 năm tuổi.

[3] Từ những phân tích trên, Tòa án cấp sơ thẩm xét xử bác yêu cầu của nguyên đơn khi chứng cứ chưa rõ ràng là không vững chắc và có vi phạm thủ tục tố tụng. Bà B kháng cáo có căn cứ. Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận một phần kháng cáo của bà B, huỷ bản án sơ thẩm như ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa đề nghị.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do huỷ án nên các đương sự không phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/NQ-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. Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Trần Thị B.

Huỷ Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2024/DS-ST ngày 15/3/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang:

Giao hồ sơ cho Toà án nhân dân tỉnh An Giang giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh An Giang;
- VKSND tỉnh An Giang;
- Cục THADS tỉnh An Giang;

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký tên và đóng dấu)

- Đương sự;
- Lưu (Án - NTCL).

Đinh Ngọc Thu Hương