TÒA PHÚC THẨM **TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO** **TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 176/2025/DS-PT
Ngày 04 tháng 9 năm 2025
V/v "Tranh chấp quyền sử dụng đất và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA PHÚC THẨM TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: bà Huỳnh Thanh Duyên

Các Thẩm phán: ông Nguyễn Văn Tửu

bà Lê Thị Tuyết Trinh

- Thư ký phiên tòa: ông Nguyễn Trọng Tâm - Thư ký Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: ông Phạm Ba Duy - Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 9 năm 2025, 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 638/2025/TLPT-DS ngày 10 tháng 6 năm 2025 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 88/2024/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 994/2025/QĐ-PT ngày 25 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Đoàn Văn D1, sinh năm 1983; Địa chỉ: Ấp A, xã P, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu (nay là ấp A, phường L, tỉnh Cà Mau) (có mặt).

- Bị đơn:

1. Bà Ngô Thị M, sinh năm 1978 (có đơn xin vắng mặt);

2. Ông Lê Thanh H, sinh năm 1977 (có mặt);

Cùng địa chỉ: Ấp A, xã T, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu (nay là ấp A, xã P, tỉnh Cà Mau)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Đoàn Văn T, sinh năm 1977 (có mặt);

2. Bà Đoàn Thị L, sinh năm 1969 (vắng mặt);

3. Bà Đoàn Thị T1, sinh năm 1975 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Ấp A, xã T, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu (nay là ấp A, xã P, tỉnh Cà Mau)

4. Bà Đoàn Thị L1, sinh năm 1977 (có mặt);

Địa chỉ: Ấp A, xã P, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu (nay là ấp A, phường L, tỉnh Cà Mau)

5. Ông Nguyễn Minh C, sinh năm 1968 (có đơn xin vắng mặt);

6. Anh Nguyễn Trung H1, sinh năm 1991 (có đơn xin vắng mặt);

7. Bà Trương Thị Kim N, sinh năm 1971 (có đơn xin vắng mặt);

8. Chị Nguyễn Thị Trúc M1, sinh năm 1993 (có đơn xin vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Khóm A, Phường A, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu (nay là khóm A, phường G, tỉnh Cà Mau).

9. Ông Ngô Văn O, sinh năm 1949 (có mặt);

10. Bà Phạm Thị Q, sinh năm 1950 (vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp A, xã P, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu (nay là ấp A, phường L, tỉnh Cà Mau).

11. Ủy ban nhân dân thị xã G, tỉnh Bạc Liêu (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường L, tỉnh Cà Mau).

Người đại diện theo pháp luật: Ông Ngô Quốc T2 – Chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường L (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Thái Bảo T3 – Trưởng phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường L (có đơn xin vắng mặt).

- Người kháng cáo: Nguyên đơn là ông Đoàn Văn D1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, các lời khai trong quá trình tố tụng tại Tòa án và tại phiên tòa, nguyên đơn là ông Đoàn Văn D1 trình bày:

Cụ Đoàn Văn D2 và cụ Trịnh Thị Q1 (cha mẹ ông Đoàn Văn D1, đã chết) có tự khai phá được các phần đất toạ lạc tại Ấp A, xã P, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu gồm: Phần đất diện tích 5.120m^2, thuộc thửa đất số 103, tờ bản đồ số 15; Phần đất diện tích 6.250m^2, thuộc thửa đất số 104, tờ bản đồ số 15; phần đất diện tích 22.200m^2, thuộc thửa đất số 105, tờ bản đồ số 15. Đến năm 1995, cụ D2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Quyết định số 285/QĐ- UB ngày 26/8/1995 của Ủy ban nhân dân huyện G (nay là thị xã G), tỉnh Bạc Liêu. Hiện đã thất lạc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chỉ còn bản photo.

Khi còn sống, cụ D2, cụ Q1 có chuyển nhượng cho ông Huỳnh Văn R phần đất diện tích 16.550m^2, thuộc thửa đất số 102, tờ bản đồ số 15, toạ lạc tại Ấp A, xã P, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu cho ông Huỳnh Văn R. Do ông R không có nhu cầu sử dụng nên đã chuyển nhượng toàn bộ phần đất này cho ông Ngô Văn O. Ông O quản lý sử dụng một thời gian thì chuyển nhượng toàn bộ lại cho ông Nguyễn Minh C (cháu ruột ông O). Quá trình chuyển nhượng giữa ông O và ông C đã làm lấn chiếm một phần đất của cụ D2 tại thửa đất số 103, tờ bản đồ số 15 với diện tích 500m^2. Hiện phần đất này bà Ngô Thị M và ông Lê Thanh H đang cất nhà ở.

Nay ông Đoàn Văn D1 yêu cầu bà Ngô Thị M, ông Lê Thanh H trả quyền sử dụng đất qua đo đạc thực tế diện tích 587,65m^2, thuộc phần thửa đất số 103, tờ bản đồ số 15, toạ lạc tại Ấp A, xã P, thị xã G, tỉnh Bạc LiêuLiêu.

Đối với phần đất tại thửa đất số 105, tờ bản đồ số 15, có một phần dôi ra hình chữ L thì ông Nguyễn Minh C đang chiếm quản lý sử dụng. Trong quá trình giải quyết vụ án, ông D1 rút lại một phần yêu cầu khởi kiện đối với phần đất ông C đang quản lý sử dụng tại thửa đất số 105, tờ bản đồ số 15 này.

Theo bản tự khai và các lời khai trong quá trình tố tụng tại Tòa án người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn bà Ngô Thị M, ông Lê Thanh H là bà Nguyễn Việt Q2 trình bày:

Nguồn gốc phần đất tranh chấp là của ông Ngô Văn O (cha bà Ngô Thị M) nhận chuyển nhượng của ông Huỳnh Văn R. Khi nhận chuyển nhượng, ông O nhờ vợ chồng ông Nguyễn Minh C, bà Trương Thị Kim N đứng tên và ký giấy tờ mua bán với ông R đề ngày 10/10/1997. Diện tích nhận chuyển nhượng là 19.320m^2. Sau khi nhận chuyển nhượng thì hộ ông Nguyễn Minh C đã được Ủy ban nhân dân huyện G (nay là thị xã G) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngay sau khi nhận chuyển nhượng đất, ông O trực tiếp nhận phần đất và đã giao lại cho vợ chồng bà Ngô Thị M, ông Lê Thanh H quản sử dụng phần đất này. Trước khi chuyển nhượng cho ông O, ông R có trồng 02 cây bạch đàn, 01 cây me và hàng cây lục bình để làm ranh. Hiện cây mẹ và hàng lục bình đã chết do ngặp mặn, 02 cây bạch đàn thì vẫn còn nằm ngay phía sau căn nhà bà M, ông H ở.

Năm 2004, bà M, ông H xây nhà kiên cố để ở và khoảng 05 năm sau, bà M, ông H tiếp tục xây hồ cá sấu như hiện nay. Quá trình bà M, ông H quản lý sử dụng phần đất tranh chấp thì cụ Đoàn Văn D2, cụ Trịnh Thị Q1 không có hành động ngăn cản. Nay ông D1 là con của cụ D2, cụ Q1 yêu cầu bà M, ông H trả quyền sử dụng đất qua đo đạc thực tế diện tích 587,65m^2 thì bà M, ông H không đồng ý. Do bà M, ông H đã cất nhà, xây chuồng cá sấu và sinh sống trên đất ổn định hơn 20 năm.

Nay bà Ngô Thị M có yêu cầu phản tố, yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất qua đo đạc thực tế diện tích 587,65m^2, thuộc phần thửa đất số 103, tờ bản đồ số 15, toạ lạc tại Ấp A, xã P, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu cho bà Ngô Thị M. Đồng thời, yêu cầu huỷ một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện G (nay là thị xã G) cấp cho cụ Đoàn Văn D2 theo quyết định số 285/QĐ-UB ngày 26/8/1995 đối với phần đất nêu trên.

Tại bản tự khai ngày 12/4/2022, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Văn O trình bày:

Ông Ngô Văn O là cha của bà Ngô Thị M, ông O thống nhất với lời trình bày của bà Ngô Thị M. Nay ông O đã lớn tuổi, nên ông O đồng ý giao lại toàn bộ phần đất ông O nhận chuyển nhượng từ ông Huỳnh Văn R cho bà Ngô Thị M. Ông O đề nghị Toà án công nhận quyền sử dụng đất qua đo đạc thực tế diện tích 587,65m^2, thuộc phần thửa đất số 103, tờ bản đồ số 15, toạ lạc tại Ấp A, xã P, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu cho bà Ngô Thị M. Đồng thời, yêu cầu huỷ một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện G (nay là thị xã G) cấp cho cụ Đoàn Văn D2 theo quyết định số 285/QĐ-UB ngày 26/8/1995 đối với phần đất nêu trên.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Minh C, bà Trương Thị Kim N trình bày:

Ngày 10/10/1997, ông Ngô Văn O có nhờ ông Nguyễn Minh C, bà Trương Thị Kim N đứng ra nhận chuyển nhượng phần đất diện tích 19.320m^2, toạ lạc tại ấp A, xã P, huyện G, tỉnh Bạc Liêu với ông Huỳnh Văn R. Giá chuyển nhượng là 28.500.000 đồng. Ông C, bà N chỉ ký tên trên giấy tờ chuyển nhượng còn việc thoả thuận và trả tiền thì ông O là người đứng ra thực hiện. Sau khi chuyển nhượng thì hộ gia đình ông C, bà L1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên đất này là của ông O và ông O đã cho bà Ngô Thị M (con gái ông O) cất nhà tạm để giữ vuông. Hơn một năm sau thì vợ chồng bà M, ông H đã cất nhà ở ổn định như hiện nay.

Ông C, bà L1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Đoàn Văn D1 do phần đất tranh chấp là của ông O nhận chuyển nhượng hợp pháp từ ông R và sau khi nhận chuyển nhượng thì bà M, ông H đã quản lý sử dụng đến nay. Trong trường hợp, ông Ngô Văn O yêu cầu gia đình ông C, bà L1 giao trả lại phần đất tranh chấp thì ông C, bà L1 đồng ý.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thị xã G xác định:

Khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cụ Đoàn Văn D2 theo Quyết định số 285 - Ngày 26/8/1995 là cấp theo bản đồ 299, là đúng theo quy định tại thời điểm cấp giấy. Nên yêu cầu Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 88/2024/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu đã quyết định:

Căn cứ vào:

Khoản 9 Điều 26, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Điều 166 Bộ luật Dân sự 2015;

Điều 95, Điều 106, Điều 203 Luật đất đai năm 2013;

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

Tuyên xử

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đoàn Văn D1 về việc yêu cầu bà Ngô Thị M, ông Lê Thanh H trả quyền sử dụng đất qua đo đạc diện tích 587,65m^2, thuộc thửa đất số 103, tờ bản đồ số 15 (bản đồ 299) (nay thuộc một phần thửa đất số 15, một phần thửa đất số 18, cùng tờ bản đồ số 56), tọa lạc tại Ấp A, xã P, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu. Do Ủy ban nhân dân huyện G (nay là thị xã G) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đoàn Văn D2 theo quyết định số 285/QĐ-UB ngày 26/8/1995.

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Ngô Thị M về việc:

3.1. Công nhận quyền sử dụng đất qua đo đạc thực tế diện tích 587,65m^2, thuộc thửa đất số 103, tờ bản đồ số 15 (bản đồ 299) (nay thuộc một phần thửa đất số 15, một phần thửa đất số 18, cùng tờ bản đồ số 56), tọa lạc tại Ấp A, xã P, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu cho bà Ngô Thị M, được định vị và có số đo như sau:

Hướng Đông giáp đường bê tông có số đo 38,16m;

Hướng Tây giáp thửa đất ông Đoàn Văn D1 có số đo 30,17m;

Hướng Nam giáp đất ông Đoàn Văn D1 có số đo 2,69m+17,57m;

Hướng Bắc giáp đường nước 495 có số đo 1,61m + 17,12m.

(Kèm theo Bản vẽ mặt bằng hiện trạng sử dụng đất đo vẽ ngày 04/7/2024 của Công ty TNHH Đ - chi nhánh B1).

3.2. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích 587,65m^2, thuộc thửa đất số 103, tờ bản đồ số 15 (bản đồ 299) (nay thuộc một phần thửa đất số 15, một phần thửa đất số 18, cùng tờ bản đồ số 56), tọa lạc tại Ấp A, xã P, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu. Do Ủy ban nhân dân huyện G (nay là thị xã G) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đoàn Văn D2 theo quyết định số 285/QĐ-UB ngày 26/8/1995.

3.3. Bà Ngô Thị M được quyền liên hệ đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để kê khai đăng ký quyền sử dụng đất tại mục 3.1 của phần quyết định.

4. Đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của bà Ngô Thị M về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Đoàn Văn D2 và công nhận quyền sử dụng đất diện tích 102,95m^2 cho bà M,

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

Ngày 03/10/2024, nguyên đơn là ông Đoàn Văn D1 kháng cáo bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông D1. Buộc bà Ngô Thị M và ông Lê Thanh H trả đất lại cho ông D1.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông Đoàn Văn D1 trình bày: Ông Đoàn Văn D1 kháng cáo bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông D1. Buộc bà Ngô Thị M và ông Lê Thanh H trả đất lại cho ông D1.

Ông Lê Thanh H trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Đoàn Văn D1, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ông Ngô Văn O trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Đoàn Văn D1, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử và các đương sự đều thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận kháng cáo của ông Đoàn Văn D1, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu chứng cứ trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Tại phiên tòa phúc thẩm những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt. Căn cứ khoản 2, khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành phiên tòa phúc thẩm xét xử vắng mặt những người tham gia tố tụng trên.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của ông Đoàn Văn D1 về việc yêu cầu Tòa án buộc bà Ngô Thị M, ông Lê Thanh H trả lại phần đất tranh chấp.

Phần đất tranh chấp theo đo đạc thực tế là 587,65m^2 thuộc một phần thửa đất số 103 có tổng diện tích 5.120m^2, tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại Ấp A, xã T, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu hiện do cụ Đoàn Văn D2 đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Quyết định số 285/QĐ-UB ngày 26/8/1995 (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không đề ngày tháng năm). Trên đất tranh chấp có các công trình xây dựng là nhà ở, mái che, chuồng nuôi gia súc, chuồng nuôi cá sấu,… và các cây trồng lâu năm của bà Ngô Thị M, ông Lê Thanh H đang quản lý, sử dụng. Tại Biên bản định giá tài sản ngày 15/02/2022 (BL: 130-132) thì phần đất tranh chấp có giá 69.748.000 đồng; công trình, cây trồng trên đất có tổng giá trị 89.322.000 đồng.

Các bên đương sự đều thừa nhận nguồn gốc phần đất tranh chấp nằm trong tổng số hơn 50.000m^2 đất do vợ chồng cụ Đoàn Văn D2, cụ Trịnh Thị Q1 khai phá. Cụ D2 chết năm 2011, cụ Q1 chết năm 2015.

Ông Đoàn Văn D1 (con cụ D2, cụ Q1) khởi kiện cho rằng phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng hợp pháp của cụ D2, cụ Q1, bị bà Ngô Thị M, ông Lê Thanh H lấn chiếm nên yêu cầu bà M, ông H trả lại đất.

Bà M và ông H cho rằng phần đất tranh chấp nằm trong tổng diện tích đất cụ D2, cụ Q1 đã chuyển nhượng cho ông Huỳnh Văn R vào năm 1986. Ông R sử dụng một thời gian thì chuyển nhượng cho ông Ngô Văn O (do bà Trương Thị Kim N đứng tên giùm trên hợp đồng chuyển nhượng). Ông O đã cho vợ chồng bà M (con ông O) phần đất tranh chấp này.

Tại "Tờ nhượng đất" ngày 08/10/1986 (AL) thể hiện, cụ D2 và cụ Q1 thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Huỳnh Văn R 13 công đất ruộng và 02 công bờ sáng với số tiền 26.000 đồng. Các bên thống nhất đã nhận đủ tiền và giao đất xong. "Tờ nhượng đất" ngày 08/10/1986 có chữ ký của các bên và người làm chứng là ông Lâm Văn Ú và ông Bùi Tấn P (BL: 64). Thời điểm chuyển nhượng, cụ D2, cụ Q1 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, các bên cũng không ghi rõ vị trí, tứ cận phần đất chuyển nhượng hay phần đất chuyển nhượng thuộc thửa đất nào. Tuy nhiên thực tế, cụ D2, cụ Q1 đã bàn giao đất cho ông R sử dụng, trong đó có cả diện tích đất tranh chấp. Vấn đề này, được ông R xác nhận, trên phần đất tranh chấp vẫn còn một số cây trồng do ông R trồng để làm ranh giới quyền sử dụng đất với đất của cụ D2. Ngoài ra, ông Trần Minh L2 (là công an ấp, trưởng ấp giai đoạn 1991 - 2007), ông Nguyễn Thành L3 (là người sống lâu năm tại địa phương) cũng xác nhận ông R có sử dụng phần đất tranh chấp sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ cụ D2, cụ Q1 (BL: 145, 143, 141).

Tại "Tờ nhượng đất" ngày 10/10/1997 có nội dung, ông Huỳnh Văn R và vợ là bà Trần Thị L4 đồng ý chuyển nhượng cho bà Trương Thị Kim N phần đất 19.320m^2 tại Ấp A, xã P với giá 28.500.000 đồng, tứ cận: phía Đông giáp Đoàn Văn B, phía Tây giáp K, phía Nam giáp Đoàn Văn D2, phía Bắc giáp Bùi Tấn P. Phía dưới "Tờ nhượng đất" có chữ ký của các bên chuyển nhượng, người làm chứng là ông Bùi Tấn P, Bùi Tấn K và xác nhận của ông Trần Minh L2. Quá trình giải quyết vụ án, ông R xác định, ông R đã thỏa thuận chuyển nhượng toàn bộ phần đất ông R nhận chuyển nhượng từ cụ D2 trước đây cho bà N, trong đó có cả diện tích đất tranh chấp. Ông R cũng thừa nhận đã giao đất cho gia đình bà N quản lý, sử dụng. Bà N, ông Nguyễn Minh C (chồng bà N) xác định ông bà chỉ đứng tên mua giùm đất cho cậu ruột là ông Ngô Văn O. Phần đất tranh chấp, ông O cho bà M, ông H sử dụng. Ông O xác định ông là người trả tiền nhận chuyển nhượng đất của ông R; bà N, ông C chỉ đứng tên giùm cho ông và phần đất tranh chấp ông đã cho bà M, ông H sử dụng từ năm 1997 cho đến nay (BL: 136, 138, 148). Thực tế, bà M, ông H đã sử dụng phần đất tranh chấp từ năm 1997, cất nhà kiên cố và xây dựng các công trình trên đất từ năm 1998 – 2002, trồng cây lâu năm, sinh sống ổn định, liên tục, không tranh chấp trong một thời gian dài. Phía ông D1 cũng thừa nhận bà M, ông H sử dụng đất từ năm 1998. Ông D1 cho rằng có ngăn cản khi bà M, ông H xây dựng công trình trên đất nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh. Khi còn sống, cụ D2, cụ Q1 có phần đất giáp ranh không có ý kiến gì đối với việc sử dụng đất của ông R, sau đó là của vợ chồng bà M, ông H. Điều đó cho thấy, cụ D2, cụ Q1 cũng mặc nhiên thừa nhận đã chuyển nhượng

phần đất tranh chấp cho ông R và không phản đối khi ông R chuyển nhượng đất cho gia đình ông O.

Như vậy, có căn cứ xác định nguồn gốc phần đất tranh chấp là của cụ D2, cụ Q1 khai phá. Năm 1986, cụ D2, cụ Q1 đã chuyển nhượng diện tích đất tranh chấp cho ông Huỳnh Văn R. Năm 1997, ông R đã chuyển nhượng phần đất tranh chấp cho ông Huỳnh Văn O1. Ông O1 giao phần đất tranh chấp cho bà M, ông H quản lý, sử dụng ổn định cho đến nay.

Về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Vào năm 1995, cụ Đoàn Văn D2 đăng ký, kê khai đối với 33.570m^2 đất thuộc các thửa đất số 103, 104, 105, tờ bản đồ số 15, trong đó thửa 103 có diện tích 5.120m^2 bao gồm cả phần đất tranh chấp và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Quyết định số 285/QĐ-UB ngày 26/8/1995 của Ủy ban nhân dân huyện G (Giấy chứng nhận không đề ngày tháng năm); ông Huỳnh Văn R đăng ký, kê khai đối với 19.320m^2 đất thuộc các thửa 102, 106 và được cấp giấy chứng nhận ngày 29/6/1996. Năm 1997, ông R chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà N. Ngày 28/12/2004, hộ ông Huỳnh Minh C1 (chồng bà N) được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (như phân tích nêu trên, bà N, ông C1 thừa nhận chỉ đứng tên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giùm cho ông O1).

Theo hồ sơ đăng ký, kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cụ Đoàn Văn D2 thể hiện, Ủy ban nhân dân huyện G (nay là thị xã G), tỉnh Bạc Liêu ban hành Quyết định số 285/QĐ-UB ngày 26/8/1995 về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ gia đình dựa trên cơ sở các các hộ dân tự kê khai, đăng ký, không đo đạc thực tế. Tại Công văn số 281/TNMT ngày 13/9/2022 của Phòng Tài nguyên và Môi trường Ủy ban nhân dân thị xã G cũng xác định, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cụ D2 là cấp theo hệ thống bản đồ không ảnh 299, không đo đạc thực tế. Như vậy, thời điểm cụ D2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì cụ D2, cụ Q1 không phải là người sử dụng đất. Do đó, có cơ sở xác định Ủy ban nhân dân huyện G (nay là thị xã G) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần đất tranh chấp cho cụ D2 vào năm 1995 là không đúng đối tượng sử dụng đất.

Từ những căn cứ nêu trên cho thấy, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đoàn Văn D1 về việc yêu cầu bà M, ông H trả lại diện tích đất tranh chấp là phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án.

[2.2] Về yêu cầu phản tố của bà Ngô Thị M yêu cầu công nhận phần đất tranh chấp cho bà M.

Quá trình giải quyết vụ án, ông Ngô Văn O, bà Trương Thị Kim N, ông Nguyễn Minh C đều xác nhận phần đất tranh chấp của ông O nhờ bà N nhận chuyển nhượng của ông Huỳnh Văn R. Ông O đồng ý giao lại toàn bộ phần đất tranh chấp cho bà Ngô Thị M (con gái ông O) được quản lý, sử dụng, đề nghị Tòa án công nhận phần đất tranh chấp cho bà M. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của bà M, công nhận phần đất tranh chấp cho bà M, là có căn cứ.

[2.3] Về yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho cụ Đoàn Văn D2 đối với phần đất tranh chấp.

Xét, yêu cầu huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không phải là yêu cầu khởi kiện trong vụ án dân sự; đó chỉ là một hệ quả phát sinh khi giải quyết tranh chấp dân sự, quá trình giải quyết xét xử Toà án buộc phải xem xét, đánh giá tính hợp pháp của giấy chứng nhận để huỷ hay không huỷ mới đảm bảo giải quyết triệt để vụ án (căn cứ mục II của Công văn giải đáp nghiệp vụ số 02/GĐ-TANDTC ngày 19/9/2016 của Tòa án nhân dân tối cao).

Tại Văn bản số 837/TCQLĐĐC-ĐKĐĐ ngày 11/5/2021 của T4 - Bộ T5 hướng dẫn về tăng cường biện pháp hủy Giấy chứng nhận đã cấp có nội dung: *"... **pháp luật đất đai không có quy định hủy một phần Giấy chứng nhận đã cấp**... Việc quyết định hủy một phần diện tích trong Giấy chứng nhận đã cấp là không phù hợp với quy định của pháp luật, không hủy bỏ được giá trị pháp luật của Giấy chứng nhận, dẫn đến rủi ro khi Giấy chứng nhận đã cấp vẫn còn tồn tại..."*. Tại mục 1 Phần IV, Văn bản số 196/TANDTC-PC ngày 03/10/2023 của Tòa án nhân dân tối cao về việc thông báo kết quả giải đáp trực tuyến một số vướng mắc trong công tác xét xử, có nội dung: *"Trường hợp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp chung cho nhiều thửa đất riêng biệt; trình tự, thủ tục, thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đúng quy định pháp luật, nhưng có sai sót đối với một hoặc một số thửa đất về diện tích, tứ cận hay loại đất và phần này độc lập, không ảnh hưởng đến phần còn lại thì Tòa án chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện, **tuyên hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất** (đối với thửa đất hoặc những thửa đất có sai sót)…"*.

Đối chiếu với các quy định nêu trên, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho cụ Đoàn Văn D2 theo Quyết định số 285/QĐ-UB ngày 26/8/1995 đối với diện tích 587,65m^2 thuộc một phần thửa đất số 103, tờ bản đồ số 15 (bản đồ 299), tọa lạc tại Ấp A, xã P, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu, là không đúng với quy định nêu trên. Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm về phần này cho phù hợp, cụ thể: hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 103, tờ bản đồ số 15 (bản đồ 299), tọa lạc tại Ấp A, xã P, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu cấp cho cụ Đoàn Văn D2 theo Quyết định số 285/QĐ-UB ngày 26/8/1995. Các đồng thừa kế của cụ D2, cụ Q1; bà M được liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng với quy định của pháp luật.

[3] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông Đoàn Văn D1 về việc yêu cầu sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Đoàn Văn D1; sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm về phần tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho cụ Đoàn Văn D2.

[4] Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Đoàn Văn D1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1, khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Không chấp nhận kháng cáo của ông Đoàn Văn D1;

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 88/2024/DS-ST ngày 20/9/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu (nay là Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau) về phần tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho cụ Đoàn Văn D1.

Căn cứ vào:

Khoản 9 Điều 26, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Điều 166 Bộ luật Dân sự 2015;

Điều 95, Điều 106, Điều 203 Luật đất đai năm 2013;

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

Tuyên xử

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đoàn Văn D1 về việc yêu cầu bà Ngô Thị M, ông Lê Thanh H trả quyền sử dụng đất qua đo đạc diện tích 587,65m^2, thuộc thửa đất số 103, tờ bản đồ số 15 (bản đồ 299) (nay thuộc một phần thửa đất số 15, một phần thửa đất số 18, cùng tờ bản đồ số 56), tọa lạc tại Ấp A, xã P, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu. Do Ủy ban nhân dân huyện G (nay là thị xã G) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đoàn Văn D2 theo quyết định số 285/QĐ-UB ngày 26/8/1995.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Ngô Thị M về việc:

2.1. Công nhận quyền sử dụng đất qua đo đạc thực tế diện tích 587,65m^2, thuộc thửa đất số 103, tờ bản đồ số 15 (bản đồ 299) (nay thuộc một phần thửa đất số 15, một phần thửa đất số 18, cùng tờ bản đồ số 56), tọa lạc tại Ấp A, xã P, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu cho bà Ngô Thị M, được định vị và có số đo như sau:

Hướng Đông giáp đường bê tông có số đo 38,16m;

Hướng Tây giáp thửa đất ông Đoàn Văn D1 có số đo 30,17m;

Hướng Nam giáp đất ông Đoàn Văn D1 có số đo 2,69m+17,57m;

Hướng Bắc giáp đường nước 495 có số đo 1,61m + 17,12m.

(Kèm theo Bản vẽ mặt bằng hiện trạng sử dụng đất đo vẽ ngày 04/7/2024 của Công ty TNHH Đ - chi nhánh B1).

2.2. Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 103, tờ bản đồ số 15, toạ lạc tại Ấp A, xã P, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận 18783 QSDĐ do Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện G cấp cho

ông Đoàn Văn D2 theo Quyết định số 285/QĐ-UB ngày 26/8/1995 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện G để cấp lại diện tích đất đúng bản án đã tuyên.

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ Đoàn Văn D2, bà Ngô Thị M, ông Lê Thanh H được liên hệ với Cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp lại chứng nhận quyền sử dụng đất đúng với quy định của pháp luật và theo bản án.

3. Đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của bà Ngô Thị M về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Đoàn Văn D2 và công nhận quyền sử dụng đất diện tích 102,95m^2 cho bà M.

4. Về án phí:

4.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

Về án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch:

Ông Đoàn Văn D1 phải chịu án phí 300.000 đồng. Ông D1 đã nộp tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002038 ngày 09/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Giá Rai (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 8 – Cà Mau), được chuyển thu án phí.

Bà Ngô Thị M không phải chịu. Bà M đã nộp tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003966 ngày 13/04/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Giá Rai (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 8 – Cà Mau), được hoàn lại toàn bộ.

4.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Đoàn Văn D1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000456 ngày 09 tháng 10 năm 2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bạc Liêu (nay là Thi hành án dân sự tỉnh C).

5. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 quy định tại các Điều 6, 7 và Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

6. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao; (1)
- VCT&KSXXPT tại TP.Hồ Chí Minh; (1)
- TAND tỉnh Cà Mau; (1)
- VKSND tỉnh Cà Mau; (1)
- THADS tỉnh Cà Mau; (1)
- Nguyên đơn; (1)
- Bị đơn; (2)
- NCQLNVLQ; (11)
- Lưu VT (5), HS (2) (BA-Tâm).

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

Huỳnh Thanh Duyên