

Bản án: 896/2024/DS-PT

Ngày 30 - 9 - 2024

V/v: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy một phần 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 Lê Thành Long

Các Thẩm phán: Ông Mai Xuân Thành

Ông Hà Huy Cầu

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Tấn Duy Minh - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Lê Công Thành - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Toà án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 602/2024/TLPT-DS ngày 15 tháng 8 năm 2024 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2024/DS-ST ngày 10 tháng 4 năm 2024 của Toà án nhân dân tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2810/2024/QĐ-PT ngày 4 tháng 9 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Tô L, sinh năm 1965; địa chỉ: Ấp C, thị trấn H, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Kim Điền P, sinh năm 1993; địa chỉ: A, ấp C, thị trấn P, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

- Bị đơn: Bà Chung Thị T, sinh năm 1974; địa chỉ: Ấp C, thị trấn H, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Dương Phúc N, sinh năm 1991; địa chỉ: ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Lâm Thị Á, sinh năm 1966; địa chỉ: Ấp C, thị trấn H, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Kim Điền P, sinh năm 1993; địa chỉ: A, ấp C, thị trấn P, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

2. Ông Trần K, sinh năm 1955; địa chỉ: Ấp C, thị trấn H, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

3. Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Sóc Trăng; địa chỉ: Ấp A, thị trấn P, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Văn C, Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện T; địa chỉ: Ấp A, thị trấn P, huyện T, tỉnh Sóc Trăng, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 22/11/2023). (xin vắng mặt).

- **Người kháng cáo:** Bị đơn bà Chung Thị T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện ngày 26/4/2021 và trình bày của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trong quá trình giải quyết vụ án như sau:

Ông Tô L có phần đất thuộc thửa đất số 15, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại ấp C, thị trấn H, huyện T, tỉnh Sóc Trăng được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 654755 ngày 09/4/2019. Phần đất này có nguồn gốc là của ông Lâm S (chết, là cha vợ ông L) chia lại cho con là ông Lâm V và ông V chuyển nhượng cho ông L. Quá trình sử dụng, ông L đã chuyển nhượng một phần đất cho người khác và làm thủ tục đăng ký chỉnh lý biến động phần đất còn lại thành hai thửa đất số 27 và số 29, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại ấp C, thị trấn H, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

Sau khi nhận chuyển nhượng, vợ chồng ông L cất nhà tạm ở một thời gian thì đi Cà Mau làm ăn, còn đất để trống. Khoảng năm 2005, ông L phát hiện cháu vợ là bà Chung Thị T cất nhà trên đất nhưng vẫn đồng ý cho bà T tiếp tục ở trên phần đất diện tích 04m x 06m ngay vị trí nhà chính của bà T hiện nay tại thửa đất số 27, ông L cho bà T tiếp tục sử dụng đất không tranh chấp. Quá trình sử dụng, đến năm 2021 - 2022 bà T đã cất nhà lần chiếm thêm phần đất có diện tích 5,5m x 13m, ông L yêu cầu trả đất nhưng bà T không đồng ý mà cho rằng đất này bà T chuyển nhượng của ông Trần K.

Nay ông Tô L yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc bà T giao trả phần đất đã lấn chiếm có diện tích 71,10m², thuộc thửa đất số 27, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại ấp C, thị trấn H, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. Do bà T đã cất nhà, ông L đồng ý cho bà T ở ổn định nhưng phải trả giá trị đất, trường hợp bà T không đồng ý thì yêu cầu bà T giao trả đất lấn chiếm.

Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn cho rằng: Khi phát sinh tranh chấp thì đất còn trống, sau đó bà T lấn chiếm và cất nhà sau vào năm 2021, trước đây ông Trần K C1 nhà ở là chỗ nhà chính của bà T (không có tranh chấp), nay yêu cầu buộc bà T trả giá trị QSDĐ theo giá đã định.

Theo Đơn phản tố đề ngày 29/11/2023, bị đơn bà Chung Thị T trình bày:

Đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu bà T trả phần đất lấn chiếm có diện tích 71,10m², thuộc thửa đất số 27, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại ấp C, thị trấn

H, huyện T, tỉnh Sóc Trăng, bà T không đồng ý.

Phần đất tranh chấp có diện tích 71,10 m², thuộc thửa đất số 27, tờ bản đồ số 14 nêu trên có nguồn gốc là của ông Lâm S (là ông ngoại của bà T), cho con là ông Trần K sử dụng, khi gia đình ông K chuyển đến nơi khác sinh sống đã chuyển nhượng lại cho bà T, giao đất năm 1995 và xây nhà ở cho đến nay.

Phần đất này trước đây bà T cất nhà lá, bên trong có bếp và chuồng heo, do thời gian bà T đi làm thuê khi trở về thấy nhà bị sụp nên cất nhà lại nhà to lớn trên nền nhà cũ, diện tích nhà mới có thu nhỏ một chút, nên không có lấn chiếm đất của ông L.

Nay bà T yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết:

+ Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 71,10 m², thuộc một phần thửa đất số 27, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại ấp C, thị trấn H, huyện T, tỉnh Sóc Trăng, do UBND huyện T cấp cho ông Tô L đứng tên.

+ Công nhận cho bà phần đất có diện tích 71,10 m², thuộc một phần thửa đất số 27, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại ấp C, thị trấn H, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của bị đơn cho rằng: Phần đất tranh chấp là do bà T nhận chuyển nhượng của ông Trần K từ năm 1995 và bà T cất nhà ở đến năm 2021 có sửa lại nhà sau, khi sửa lại nhà sau thì đang tranh chấp; nay đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị chấp nhận yêu cầu phản tố của bà T, vì phần đất trên do bà T nhận chuyển nhượng hợp pháp.

- Tại Biên bản lấy lời khai ngày 06/01/2022 (BL số 38 - 39) người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần K trình bày:

Vợ của ông Trần K tên Lâm Thị P1 (chết năm 1996) là con của cụ Lâm S, nguồn gốc đất tranh chấp là của cụ S cho vợ chồng ông K từ khoảng năm 1980. Gia đình ông về cư trú trên đất đến khoảng năm 1995 thì chuyển về nơi ở mới, trước khi chuyển đi vợ chồng ông K đã chuyển nhượng đất lại cho bà Chung Thị T (cháu vợ) với giá 200.000 đồng, diện tích chuyển nhượng là toàn bộ phần đất bà T đang sử dụng hiện nay, thời điểm cha vợ cho đất cư trú thì ông chưa được cấp giấy tờ đất cho đến khi tranh chấp phát sinh mới nghe thông tin anh vợ tên Lâm V chuyển nhượng đất cho ông L và ông L làm giấy tờ được cấp quyền sử dụng đất. Ông K không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông L, do đất tranh chấp của ông chuyển nhượng cho bà T.

Bà Lâm Thị Á đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng vắng mặt, không có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Tại Công văn số 197/UBND-VP, ngày 22/3/2022 (BL số 102), người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND huyện T trình bày:

Thửa đất số 15, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại ấp C, thị trấn H, huyện T, tỉnh Sóc Trăng do ông Tô L đứng tên trong giấy chứng nhận QSDĐ cấp ngày 09/4/2019, về nguồn gốc chính lý biến động do ông Tô L lập thủ tục đăng ký hợp 02 thửa đất số 153 và số 154, tờ bản đồ số 08 (trong giấy chứng nhận QSDĐ số B 707124, cấp ngày 30/01/1995).

Hồ sơ cấp đổi giấy chứng nhận QSDĐ cho ông Tô L cấp theo bản đồ chính

quy không có đo đạc hiện trạng thực tế. Sau khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật, UBND huyện chỉ đạo Phòng T huyện thực hiện theo đúng quy định.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2024/DS-ST ngày 10 tháng 4 năm 2024 của Toà án nhân dân tỉnh Sóc Trăng đã quyết định:

Căn cứ khoản 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 165, khoản 1 Điều 166, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 2, 3 Điều 228, Điều 271, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; căn cứ khoản 4 Điều 32, điểm a khoản 2 Điều 193 của Luật Tố tụng hành chính năm 2015; căn cứ khoản 5, 7 Điều 166, Điều 202, khoản 1 Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013; căn cứ điểm a, b khoản 1, khoản 2, 3 Điều 24, điểm a, b khoản 2 Điều 27 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. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Tô L.

1.1. Ổn định cho bà Chung Thị T phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích 71,10m², thuộc thửa đất số 27, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại ấp C, thị trấn H, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. Phần đất có số đo tứ cận như sau: Hướng đông giáp đường đất, có số đo 12,80m. Hướng tây giáp phần đất còn lại của thửa đất số 27, tờ bản đồ số 14, có số đo 12,32m. Hướng nam giáp phần đất còn lại của thửa đất số 27, tờ bản đồ số 14 (nguyên đơn đang quản lý), có số đo 6,21m + 0,95m. Hướng bắc giáp phần đất còn lại của thửa đất số 27, tờ bản đồ số 14 (nguyên đơn đang quản lý), có số đo 4,33m.

Đính kèm Sơ đồ hiện trạng thửa đất ngày 28/10/2021 (BL số 42).

1.2. Buộc bà Chung Thị T có trách nhiệm trả giá trị quyền sử dụng đất cho ông Tô L số tiền 101.530.800 đồng.

1.3. Về lãi suất chậm thi hành án: Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, đối với thời gian chậm thi hành án.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Chung Thị T về việc yêu cầu Tòa án giải quyết:

2.1. Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 71,10m², thuộc một phần thửa đất số 27, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại ấp C, thị trấn H, huyện T, tỉnh Sóc Trăng, do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho ông Tô L đứng tên.

2.2. Công nhận cho bà phần đất có diện tích 71,10m², thuộc một phần thửa đất số 27, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại ấp C, thị trấn H, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

2.3. Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện T điều chỉnh, thu hồi và xem xét cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Tô L và bà Chung Thị T theo đúng

với hiện trạng sử dụng đất, khi có yêu cầu.

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

Ngày 25 tháng 4 năm 2024, bị đơn bà Chung Thị T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày: Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà T trả giá trị quyền sử dụng đất là 101.530.800 đồng cho ông L, đồng thời không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà T là không đúng, với lý do:

Thứ nhất, về nguồn gốc đất, hồ sơ thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông L không đúng quy định tại Điều 100, Điều 101 Luật đất đai năm 2013, Điều 18, Điều 21 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai và Điều 8 Thông tư 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ T3 và MT quy định về hồ sơ địa chính. Việc chuyển nhượng không đúng bởi lẽ theo biên bản lấy khai của ông V ngày 12/01/2022 và ngày 10/4/2023 thì ông V trình bày chuyển nhượng đất cho ông L diện tích hơn 01 công vào sau năm 1990 nhưng ông L trình bày tại Biên bản hoà giải ở ấp chợ cũ ngày 04/3/2021 mua đất khoảng năm 1987-1988, đơn khởi kiện thì khai ông sử dụng đất trước 1985, giấy CNQSD đất ông L được cấp năm 1995 lại có diện tích 2.995m² và cấp đổi năm 2019 là 2.096m², từ đó thấy việc kê khai xin cấp giấy của ông L là có sự gian dối.

Thứ hai, về quá trình sử dụng đất, cho thấy quá trình sử dụng đất từ năm 1980 là ông K sử dụng, sau này năm 1995 thì bà T là người sử dụng, ông L không có sử dụng đất, phần đất bà T đã sử dụng từ năm 1995 ổn định và đã cất nhà kiên cố để ở đến nay trên 30 năm ông L cũng biết và không có ý kiến gì. Ông L cho rằng bà T lấn chiếm đất của ông và đề nghị Tòa án xác minh những người làm chứng là ông Nguyễn Văn V1, ông Nguyễn Văn Q, bà Tăng Thị Đ và bà Thạch Thị Đ1, ông Lâm T1, ông Lâm V nhưng những người này đều khai bà T đã sử dụng đất từ rất lâu, việc chuyển nhượng, tặng cho hay lấn chiếm đất như thế nào thì họ hoàn toàn không biết. Căn cứ Điều 180, Điều 182, Điều 183 Điều 236 BLDS năm 2015, quá trình sử dụng đất của bà T là người sử dụng đất hợp pháp.

Thứ ba, bà T đã cất nhà kiên cố để ở ổn định, ông L không có sử dụng đất, mà đất do ông K đã sử dụng năm 1980, đến năm 1995 thì chuyển nhượng lại cho bà T, sau khi nhận chuyển nhượng bà T đã sử dụng đất từ năm 1995 đến nay trên 30 năm, và đã cất nhà kiên cố, ông L biết nhưng không có ý kiến. Căn cứ theo điểm b.3 tiểu mục 2.3 Nghị quyết số 02/2004 và bên chuyển nhượng không phản đối và cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo các quy định của Nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai, thì Tòa án công nhận hợp đồng, như vậy bà T nhận chuyển nhượng đất từ ông K, tuy hợp đồng không công chứng nhưng đã sử dụng cất nhà kiên cố ổn định lâu dài, giữa bà T và ông K không có tranh chấp nên hợp đồng chuyển nhượng được công nhận.

Vì vậy đề nghị xem xét tuyên xử chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn bà Chung Thị T, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận

toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

Nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Lập luận của bị đơn là không đúng, Bị đơn nói sử dụng lâu dài, thì phải làm rõ, căn nhà cất lán chiếm thì làm sao nói lâu dài được. Đối với căn nhà chính thì sử dụng lâu dài, nhưng không liên quan phần đất tranh chấp. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm như sau:

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 vụ án, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, đề nghị HĐXX không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên yêu bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của bị đơn Chung Thị T đúng về hình thức, nội dung và được nộp trong thời hạn luật định nên là kháng cáo hợp lệ.

[1.2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền thụ lý vụ án:

Nguyên đơn Tô Lợi khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà T giao trả phần đất lán chiếm có diện tích là 71,10m². Tuy nhiên bà T cũng có đơn phản tố yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận QSDĐ cấp cho ông Tô L đối với phần đất có diện tích 71,10m² nêu trên, thuộc thửa đất số 27, tờ bản đồ số 14 và công nhận cho bà phần diện tích đất này. Do đó, Tòa án sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng là đúng theo quy định tại khoản 9 Điều 26; khoản 1, 4 Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và khoản 4 Điều 32 của Luật Tố tụng hành chính năm 2015.

[1.3] Về sự vắng mặt của đương sự:

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn Ú, bà Lâm Thị Hằng N1, ông Trần K vắng mặt không có lý do. Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Sóc Trăng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Do đó, căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[2] Về nội dung:

Các đương sự đều xác định phần đất tranh chấp thuộc thửa số 27 tờ bản đồ số 14, đất tọa lạc tại ấp C, thị trấn H, huyện T, tỉnh Sóc Trăng có nguồn gốc của cụ Lâm S.

Ông Tô L cho rằng phần đất này ông nhận chuyển nhượng của ông Lâm V, đến ngày 30/01/1995 thì ông L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ngày 09/4/2019 cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 654755. Bà Chung Thị T cất căn nhà chính thì ông L không hay biết nhưng vẫn đồng ý cho bà T ở trên nền đất này; đến tháng 02/2021, khi bà T cất thêm căn nhà tiền chế lấn chiếm đất của ông L có chiều ngang 5,5m chiều dài 13m thì ông L khởi kiện yêu cầu bà T trả lại phần đất gắn liền với căn nhà này. Còn bà T cho rằng không lấn chiếm đất của ông L vì nền nhà đang ở được cụ S cho ông Trần K, đến ngày 04/7/1995 thì ông K chuyển nhượng lại cho bà T, việc chuyển nhượng có làm Giấy nhượng nền nhà.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[3.1] Theo trích lục hồ sơ địa chính, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và Công văn số 197/UBND-VP ngày 22/3/2022 của Ủy ban nhân dân huyện T thể hiện thửa đất số 27, tờ bản đồ số 14, diện tích 661,5m², tọa lạc tại ấp C, thị trấn H, huyện T, tỉnh Sóc Trăng được tách ra từ thửa đất số 15, ông Tô L đã được Ủy ban nhân dân huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất CQ 654755 ngày 09/4/2019. Còn thửa số 15 hình thành từ việc ông Tô Lợi H 02 thửa đất số 153 và số 154, tờ bản đồ số 08, ông L đã được Ủy ban nhân dân huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 707124 ngày 30/01/1995.

[3.2] Căn cứ vào lời khai của các con của cụ Lâm S là ông Lâm V, ông Lâm T1 (BL số 92 - 93) và ông Trần D (BL số 96) thì trước thời điểm năm 1995 đất của cụ S chưa được cấp giấy chứng nhận QSD đất. Do vợ chồng ông Trần K S1 bên chồng mâu thuẫn nên về bên vợ và được ông T1 cho ở nhờ trên nền chòi vịt có diện tích 04 x 06m tại vị trí căn nhà chính của bà Chung Thị T mà các bên không tranh chấp, còn phần ruộng xung quanh cho lại ông V vì ông V sống chung với cha mẹ. Sau đó ông V chuyển nhượng cho ông L. Quá trình sử dụng, ông L đã chuyển nhượng một phần đất cho người khác và làm thủ tục đăng ký chính lý biến động phần đất còn lại thành hai thửa đất số 27 và số 29, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại ấp C, thị trấn H, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

Ông Trần K không có tài liệu, chứng cứ nào chứng minh phần đất đã chuyển nhượng cho bà T là đất đã được cụ S tặng cho ông K, trong khi theo trình bày của ông Lâm V, ông Lâm T1 thì cụ S chỉ cho vợ chồng ông K ở nhờ. Mặt khác, Giấy nhượng nền nhà ghi ngày “4/7/1995 (BL số 36) có xác nhận của ông Trần D mà bà T cung cấp và được ông K thừa nhận thì phần đất ông K chuyển nhượng cho bà T có kích thước ngang 13m x dài 14m. Tuy nhiên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được viết tay không có công chứng, chứng thực và trước thời điểm chuyển nhượng, thì phần đất này đã được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B707124 cho ông Tô L vào ngày 30/01/1995. Hơn nữa, ông Trần D (Biện) trình bày ông làm Trưởng Ban N2, xã C, huyện T từ năm 1991 đến năm 1993 thì nghỉ và chữ ký tại phần xác nhận ghi ngày “10/7/95” của Trưởng Ban nhân dân ấp trong Giấy nhượng nền nhà này không phải của ông D1.

[3.3] Do đó Tòa sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, xác định diện tích đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của ông Tô L là có căn cứ. Tuy nhiên nhằm tạo điều kiện về chỗ ở cho bị đơn, Tòa sơ thẩm đã giao cho bị đơn được quyền sử dụng phần diện tích đất

tranh chấp, buộc bị đơn phải trả giá trị cho nguyên đơn là có căn cứ. Tuy nhiên Hội đồng xét xử điều chỉnh lại câu chữ trong phần tuyên án và như nhận định nêu trên, ông Trần K không có quyền chuyển nhượng QSDĐ nhưng đã chuyển nhượng cho bà T nên cần giành quyền khởi kiện cho bà Chung Thị T đối với ông Trần K T2 một vụ dân sự khác khi có yêu cầu.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Chung Thị T kháng cáo nhưng không cung cấp thêm được tài liệu, chứng cứ nào khác có thể làm thay đổi nội dung vụ án nên Hội đồng xét xử không chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

[5] Các phần 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.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên bà Chung Thị T phải chịu theo quy định tại khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và điểm a, b khoản 1, khoản 2, khoản 3 Điều 24, điểm a, b khoản 2 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVHQ14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1] Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn Chung Thị T.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 22/2024/DS-ST ngày 10 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

Căn cứ khoản 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 165, khoản 1 Điều 166, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 2, 3 Điều 228, Điều 271, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; căn cứ khoản 4 Điều 32, điểm a khoản 2 Điều 193 của Luật Tố tụng hành chính năm 2015; căn cứ khoản 5, 7 Điều 166, Điều 202, khoản 1 Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013; căn cứ điểm a, b khoản 1, khoản 2, 3 Điều 24, điểm a, b khoản 2 Điều 27 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. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Tô L.

1.1. Bà Chung Thị T được quyền sử dụng phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích 71,10m², thuộc thửa đất số 27, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại ấp C, thị trấn H, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

Phần đất có số đo tứ cận như sau:

Hướng đông giáp đường đất, có số đo 12,80m.

Hướng tây giáp phần đất còn lại của thửa đất số 27, tờ bản đồ số 14, có số đo 12,32m.

Hướng nam giáp phần đất còn lại của thửa đất số 27, tờ bản đồ số 14 (nguyên đơn đang quản lý), có số đo 6,21m + 0,95m. Hướng bắc giáp phần đất còn lại của thửa đất số 27, tờ bản đồ số 14 (nguyên đơn đang quản lý), có số đo 4,33m.

Đính kèm Sơ đồ hiện trạng thửa đất ngày 28/10/2021 (BL số 42).

1.2. Buộc bà Chung Thị T có trả giá trị quyền sử dụng đất cho ông Tô L số tiền 101.530.800 đồng.

1.3. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, đối với thời gian chậm thi hành án.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Chung Thị T về việc yêu cầu Tòa án giải quyết:

2.1. Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 71,10m², thuộc một phần thửa đất số 27, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại ấp C, thị trấn H, huyện T, tỉnh Sóc Trăng, do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho ông Tô L đứng tên.

2.2. Công nhận cho bà phần đất có diện tích 71,10m², thuộc một phần thửa đất số 27, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại ấp C, thị trấn H, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

3. Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện T điều chỉnh, thu hồi và xem xét cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Tô L và bà Chung Thị T theo đúng với hiện trạng sử dụng đất, khi có yêu cầu.

[3] Giành quyền khởi kiện cho bà Chung Thị T đối với ông Trần Kil T2 một vụ dân sự khác khi có yêu cầu.

[4] Các phần 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.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Chung Thị T phải chịu 300.000 đồng, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 0002922 ngày 21/5/2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Sóc Trăng.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao (1);
- VKSNDCC tại TP. Hồ Chí Minh (1);
- TAND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (1);
- VKSND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (1);
- Cục THADS tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (1);
- Đường sự (5);
- Lưu VP (6). HS (2). T20 (BA-36).

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

Lê Thành Long