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: 27/2025/DS-PT
Ngày: 14-01-2025
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

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

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

Thẩm Phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Văn Khoa

Các thẩm phán: Ông Phạm Văn Công

Bà Đinh Ngọc Thu Hương

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Tú Anh, Thư ký viên 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 14/01/2025, 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 716/2024/TLPT-DS ngày 07/10/2024, về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 48/2024/DS-ST ngày 02/7/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 3222/2024/QĐ-PT ngày 22 tháng 11 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Trương Thị M, sinh năm 1958; địa chỉ: Ấp N, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Cao Ngọc S, là Luật sư của Công ty L2, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H (có mặt).

- *Bị đơn:* Bà Trương Thị Ánh N, sinh năm 1971; Địa chỉ: Ấp N, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

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

1. Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Sóc Trăng; Địa chỉ: Ấp Đ, thị trấn T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện hợp pháp của UBND huyện T: Ông Nguyễn Thanh G, Chức vụ: Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện T (Văn bản ủy quyền ngày 10/6/2024, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

2. Ông Trương Văn B, sinh năm 1955

3. Ông Trương Thanh L, sinh năm 1979

4. Ông Nguyễn Hoàng H, sinh năm 1990

5. Bà Nguyễn Thị Ánh H1, sinh năm 1992

6. Bà Nguyễn Thị Thiên K, sinh năm 2001

7. Bà Huỳnh Thị N1

Cùng địa chỉ: Ấp N, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (cùng vắng mặt).

8. Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ (B2); Địa chỉ: T, số A T, phường L, quận H, Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp: Ông Trần Anh L1, Giám đốc phòng giao dịch huyện T; Địa chỉ: A H, Lịch Hội T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (Văn bản ủy quyền ngày 24/5/2024, có mặt).

9. Ông Mai Hữu D, sinh năm 1985; Địa chỉ: Ấp N, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

10. Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Sóc Trăng; Địa chỉ: Ấp D, thị trấn L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Bà Trương Thị Ánh N là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện đề ngày 04/5/2023 và Đơn xin điều chỉnh, bổ sung đơn khởi kiện ngày 04/7/2023, nguyên đơn bà Trương Thị M trình bày:

Bà M đang sử dụng một thửa đất ở và đất trồng cây lâu năm có diện tích khoảng 1.835,7m^2, tọa lạc tại ấp N, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (chiều ngang cặp lộ đal 18,7m, chiều dài khoảng 100m), trên đất có cất hai căn nhà kiên cố và trồng cây lâu năm, xung quanh thửa đất bà M đã xây hàng rào bằng tường gạch kiên cố. Bà M sử dụng thửa đất này để cất nhà ở từ khoảng năm 1982 cho đến nay, không có tranh chấp với ai.

Nguồn gốc đất là do ông Trương Văn B1 và bà Nguyễn Thị P (cha mẹ bà M, hiện nay đã chết) cho khi bà M lập gia đình ở riêng từ năm 1982 và có một phần bà M nhận chuyển nhượng của ông Trương Văn B và ông Trương Thanh L năm 2012. Tuy bà M là người cất nhà và sử dụng đất ổn định từ năm 1982 nhưng đến nay bà M chưa lập thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (QSDĐ).

Cuối năm 2021, bà M nhờ Cơ quan chuyên môn đo đạc thửa đất để xin cấp giấy chứng nhận QSDĐ thì phát sinh tranh chấp với người sử dụng đất liền kề là bà Trương Thị Ánh N (em bà M), do bà N ngăn cản việc đo đạc thửa đất

nên đến nay bà M chưa thể thực hiện việc xin cấp giấy chứng nhận QSDĐ theo quy định và giữa hai bên phát sinh tranh chấp.

Vụ việc tranh chấp quyền sử dụng đất giữa bà M và bà N đã được Ủy ban nhân dân xã T, huyện T hòa giải ngày 08/12/2022 nhưng không thành, tại buổi hoà giải bà M phát hiện phần đất của bà đã được Ủy ban nhân dân huyện T cấp Giấy chứng nhận QSDĐ số BC 537861 ngày 30/12/2010 cho bà Trương Thị Ánh N, ông Nguyễn Ngọc H2 tại thửa đất số 16, tờ bản đồ số 30, diện tích 2.861,2m^2 bao trùm lên toàn bộ phần nhà đất của bà M (ông Nguyễn Ngọc H2 nay đã chết, nhưng có người thừa kế hàng thứ nhất là bà Trương Thị Ánh N, Nguyễn Hoàng H, Nguyễn Thị Ánh H1, Nguyễn Thị Thiên K và Huỳnh Thị N1).

Thửa đất số 16, tờ bản đồ số 30, có tổng diện tích 2861,2m^2 (trong đó, có phần diện tích 1.835,7m^2 là của bà M), phần đất này bà M đã sử dụng ổn định và cất nhà ở từ năm 1982 đến nay. Việc Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho bà N và ông Hầu bao T1 lên hết phần đất của bà M là không đúng pháp luật, xâm phạm đến quyền lợi hợp pháp của bà M.

Vào ngày 11/4/2024, khi nhận được Thông báo phản tố của bà N thì bà mới biết thửa đất của bà đang sử dụng đã được UBND huyện L cấp giấy chứng nhận QSDĐ số E 949408, đối với thửa đất số 07, tờ bản đồ số 07, diện tích 3.720m^2 cho hộ bà N vào ngày 23/4/1996.

Nay bà Trương Thị M khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Công nhận quyền sử dụng đất cho bà Trương Thị M đối với phần diện tích đất 1.835,7m^2, thuộc thửa đất số 16, tờ bản đồ số 30, tọa lạc tại ấp N, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng;

- Hủy toàn bộ Giấy chứng nhận QSDĐ số BC 537861 do UBND huyện T cấp cho bà Trương Thị Ánh N và ông Nguyễn Ngọc H2 ngày 30/12/2010, đối với thửa đất số 16, tờ bản đồ số 30, tổng diện tích 2.861,2m^2;

- Hủy toàn bộ giấy chứng nhận QSDĐ số E 949408 do UBND huyện L cấp cho hộ bà Trương Thị Ánh N ngày 23/4/1996, đối với thửa đất số 07, tờ bản đồ số 07, tổng diện tích 3.720m^2;

- Tuyên bố vô hiệu toàn bộ hợp đồng thế chấp QSDĐ giữa ông Nguyễn Ngọc H2, bà Trương Thị Ánh N với Ngân hàng TMCP Đ - Phòng G1 ngày 11/02/2024.

Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của bà M cho rằng giấy chứng nhận QSDĐ đối với thửa đất số 07, tờ bản đồ số 07, được cấp đổi thành thửa đất số 16, tờ bản đồ số 30, nên xin rút lại một phần yêu khởi kiện đối với yêu cầu hủy toàn bộ giấy chứng nhận QSDĐ số E 949408 do UBND huyện L cấp cho hộ bà Trương Thị Ánh N ngày 23/4/1996. Cha mẹ bà M cho đất bà M vào năm 1982, bà M cất nhà lá năm 1984, cất lại thành nhà tường vào năm 1990 và xây tường rào năm 2020. Nay yêu cầu công nhận cho bà M phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích 1.864,1m^2; yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận QSDĐ

cấp cho ông H2 và bà N đối với phần đất yêu cầu công nhận và yêu cầu tuyên bố vô hiệu một phần hợp đồng thế chấp đối với phần đất yêu cầu công nhận.

Tại Đơn phản tố đề ngày 18/3/2024, bị đơn bà Trương Thị Ánh N trình bày:

Cha bà là ông Trương Văn B1 (chết năm 1983) và mẹ là bà Nguyễn Thị P (chết năm 1997). Bà sống chung cha mẹ bà và sau này lập gia đình vẫn sống chung, nên bà được cha mẹ cho thừa hưởng phần đất ở và cây lâu năm, bà đã được UBND huyện L, tỉnh Sóc Trăng cấp Giấy chứng nhận QSDĐ số E 949408 ngày 23/4/1996, thuộc thửa đất số 07, tờ bản đồ số 07, diện tích 3.720m^2, tọa lạc tại ấp N, xã T, huyện L (nay là huyện T), tỉnh Sóc Trăng.

Đến tháng 09/2020, bà đã chuyển nhượng một phần đất cho ông Ngô Hoàng D1 với diện tích 1.094,3m^2. Sau đó, bà được UBND huyện T, tỉnh Sóc Trăng cấp đổi lại Giấy chứng nhận QSDĐ số BC 537861 ngày 30/12/2010, thuộc thửa đất số 16, tờ bản đồ số 30, diện tích 2.861,2m^2.

Vào thời điểm năm 1984, bà M lập gia đình do chưa có nơi ở nên có xin mẹ bà cất nhà che lá tạm bợ để ở có chiều ngang 05m, dài 20m (nằm trong thửa đất mà bà được cấp giấy chứng nhận sau này), sau đó bà M được cha mẹ chia cho một phần đất lô.

Đến năm 1987, bà M trả lại đất nền nhà và chuyển về bên chồng ở. Đến năm 1989, bà M quay về xin cất lại nhà tạm bợ trên nền đất cũ, bà đồng ý cho bà M ở nhờ, nhưng trong thời gian ở bà M đã lấn chiếm dần dần, sau này cất nhà cấp 4 lớn hơn và đã xây thêm hàng rào, bà ngăn cản nhưng bà M cố tình lấn chiếm xây dựng, nay bà M khởi kiện bà là không đúng, nên bà yêu cầu bác bỏ toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà M.

Nay bà làm đơn phản tố yêu yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc bà M di dời nhà cửa, vật kiến trúc trả lại cho bà phần đất có diện tích 1.864,1m^2, thuộc thửa đất số 16, tờ bản đồ số 30, tọa lạc tại ấp N, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

Tại phiên tòa, bị đơn bà N cho rằng bà M cất nhà lá năm 1984, khi bà M cất nhà tường và làm hàng rào thì bà có ngăn cản và nói đất của bà, bà chỉ cho ở nhờ ngang 05m, dài 20m, nhưng không có yêu cầu chính quyền địa phương giải quyết.

Còn đơn đăng ký QSDĐ năm 1995 ghi cha Trương Hùng H3 cho là không đúng, không phải do bà ghi, không có ai tên Trương Hùng H3, cha bà tên Trương Văn B1. Nay bà yêu cầu giải quyết theo số đo và diện tích đất thực tế.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND huyện T trình bày:

Tại Công văn số 216/PTNMT ngày 23/5/2024 (BL số 257) xác định: Việc Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận QSDĐ ngày 23/4/1996 cho hộ bà Trương Thị Ánh N đứng tên đối với thửa đất số 07, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại ấp N, xã T, huyện L (N là huyện T), tỉnh Sóc Trăng là đúng trình tự, thủ tục và đúng chủ thể theo quy định của pháp luật về đất đai tại thời điểm cấp giấy chứng nhận QSDĐ; thời điểm cấp giấy chứng nhận QSDĐ nêu trên cơ quan

chuyên môn cấp theo sơ đồ địa chính đã được đo vẽ năm 1994 và phê duyệt của Sở Địa chính tỉnh Sóc Trăng năm 1997.

Tại Công văn số 187/PTNMT ngày 07/5/2024 (BL số 261) xác định: Việc Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận QSDĐ ngày 30/12/2010 cho bà Trương Thị Ánh N và ông Nguyễn Ngọc H2 đứng tên thành thửa đất số 16, tờ bản đồ số 30, diện tích 2.861,2m^2, tọa lạc tại ấp N, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng là căn cứ vào Đơn đề nghị cấp lại, cấp đổi giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và Sơ đồ vị trí hợp thửa đất số 13, 14, 16 và 64, tờ bản đồ số 31, 31 và việc cấp giấy chứng nhận này là đúng trình tự, thủ tục và đúng chủ thể theo quy định của pháp luật về đất đai tại thời điểm cấp giấy chứng nhận QSDĐ; khi cấp giấy chứng nhận cơ quan chuyên môn có xuống đo đạc hiện trạng thửa đất để xem xét cấp giấy chứng nhận.

Tại phiên tòa, ông Trần Anh L1 là người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng B2 - Phòng G trình bày: Vào ngày 11/02/2014, ông H2 và bà N thế chấp giấy chứng nhận QSDĐ đối với thửa đất số 16, tờ bản đồ số 30 để vay tiền tại B2 - Phòng G và hiện nay còn nợ lại số tiền 101.971.155 đồng, bà N vẫn đang trả vốn và lãi bình thường. Nay ông không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án xem xét theo quy định của pháp luật; nếu Tòa án hủy một phần hợp đồng thế chấp đối với phần đất tranh chấp cũng không ảnh hưởng đến việc thu hồi nợ của Ngân hàng, vì diện tích đất còn lại vẫn đảm bảo thu hồi nợ.

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 15/5/2024 (BL số 295), người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Văn B trình bày:

Bà N là con gái út trong gia đình, sống chung với cha mẹ, cha là ông Trương Văn B1 (chết năm 1983), mẹ là bà Nguyễn Thị P (chết năm 1997).

Về nguồn gốc đất tranh chấp giữa bà M với bà N là của cha mẹ ông kể cả phần đất chỗ nhà bà N và cả phần đất bà N chuyển nhượng cho ông D1.

Sau khi bà M có chồng không có chỗ ở nên cha mẹ ông mới cho đất cất nhà ở tại vị trí nhà chính hiện nay, ở được vài năm thì bà M về bên chồng cất nhà ở được 01 - 02 năm thì xin về cất nhà ở tại vị trí nhà cũ và sau này cất lại nhà tường cũng tại vị trí nhà cũ.

Khoảng năm 1979-1980, cha mẹ ông cho ông phần đất phía sau nhà bà M diện tích khoảng 500m^2 (cho đất nằm ngang), đến khoảng năm 2012 thì ông cho con ông tên Trương Thanh L và ông L cũng đã chuyển nhượng lại cho bà M số tiền 12.000.000 đồng và cho bà M phần đất phía sau khoảng 500m^2 (tiếp giáp phần đất cha mẹ ông cho ông), cha mẹ ông cho ông và bà M phần đất phía sau để trồng rẩy.

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 15/5/2024 (BL số 291), người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Thanh L trình bày: Nguồn gốc phần đất tranh chấp kể cả phần đất bà N đang ở và phần đất bà N chuyển nhượng cho ông D1 là của ông bà nội ông. Trong phần đất tranh chấp có một phần khoảng 500m^2 do ông bà nội cho cha ông rồi cha ông mới cho ông vào khoảng năm 2012 (phần đất này là phần đất sau nhà bà M) và ông đã chuyển nhượng lại cho bà M với giá

là 12.000.000 đồng, phần còn lại trong phần đất tranh chấp không biết ông bà nội cho ai, nhưng ông chỉ biết bà M ở trên đất đã lâu, nhưng không nhớ từ năm nào.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 48/2024/DS-ST ngày 02/7/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng đã tuyên xử:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, các khoản 1, 4 Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 2 Điều 158, khoản 1 Điều 165, khoản 2 Điều 166, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, khoản 2 Điều 244, Điều 271, khoản 1 Điều 273 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 317 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 3 Điều 17, khoản 5, 7 Điều 166, Điều 99, Điều 100, Điều 202, khoản 1 Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ điểm a khoản 1, khoản 2 Điều 24, điểm a 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,

[1] Đình chỉ đối với một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trương Thị M về việc yêu cầu hủy toàn bộ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ bà Trương Thị Ánh N đối với thửa đất số 07, tờ bản đồ số 07, diện tích 3.720m^2, tọa lạc tại ấp N, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

[2] Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trương Thị M về việc yêu cầu Tòa án giải quyết:

[2.1] Công nhận cho bà Trương Thị M phần đất có diện tích 1.864,1m^2 (đất ONT diện tích 125m^2, đất cây lâu năm diện tích 1.739,1m^2), thuộc một phần thửa đất số 16, tờ bản đồ số 30, tọa lạc ấp N, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng, cùng toàn bộ nhà cửa, vật kiến trúc và cây trồng trên đất do bà Trương Thị M xây dựng và trồng. Phần đất có số đo tứ cận như sau: Hướng Đông giáp thửa đất số 65, tờ bản đồ số 31, có số đo 22,98m. Hướng Tây đường bê tông, có số đo 18,57m. Hướng Nam giáp phần đất còn lại của thửa đất số 16, tờ bản đồ số 30, có số đo 4,30m + 43,69m + 3,24m + 3,25m + 3,32m + 32,72m. Hướng Bắc giáp thửa đất số 37, có số đo 4,31m + 85,53m.

[2.2] Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 30/12/2010 cho ông Nguyễn Ngọc H2 và bà Trương Thị Ánh N đứng tên đối với phần đất có diện tích 1.864,1m^2 (đất ONT diện tích 125m^2, đất cây lâu năm diện tích 1.739,1m^2), thuộc một phần thửa đất số 16, tờ bản đồ số 30, tọa lạc ấp N, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

[2.3] Tuyên bố vô hiệu một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Ngọc H2, bà Trương Thị Ánh N với Ngân hàng thương mại cổ phần Đ - Phòng G1 ngày 11/02/2024, đối với phần đất thế chấp có diện tích

1.864,1m^2 (đất ONT diện tích 125m^2, đất cây lâu năm diện tích 1.739,1m^2), thuộc một phần thửa đất số 16, tờ bản đồ số 30, tọa lạc ấp N, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

[3] Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bà Trương Thị Ánh N về việc yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc bà Trương Thị M di dời nhà cửa, vật kiến trúc trả lại cho bà phần đất có diện tích 1.864,1m^2, thuộc thửa đất số 16, tờ bản đồ số 30, tọa lạc tại ấp N, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. Có số đo tứ cận như sau: Hướng Đông giáp thửa đất số 65, tờ bản đồ số 31, có số đo 22,98m. Hướng Tây đường bê tông, có số đo 18,57m. Hướng Nam giáp phần đất còn lại của thửa đất số 16, tờ bản đồ số 30, có số đo 4,30m + 43,69m + 3,24m + 3,25m + 3,32m + 32,72m. Hướng Bắc giáp thửa đất số 37, có số đo 4,31m + 85,53m.

Đính kèm sơ đồ hiện trạng thửa đất ngày 24/11/2023 (BL số 35).

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

Ngày 10/7/2024, bà Trương Thị Ánh N là bị đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm; đề nghị Toà án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà M, chấp nhận yêu cầu phản tố của bà.

Diễn biến tại phiên tòa phúc thẩm: Bà Trương Thị M là nguyên đơn vắng mặt tại phiên toà nên không thể hiện ý kiến. Bà Trương Thị Ánh N là bị đơn không thay đổi, bổ sung và giữ nguyên yêu cầu kháng cáo ban đầu. Ông Trần Anh L1 là người đại diện hợp pháp cho Ngân hàng B2 và ông Mai Hữu D không trình bày ý kiến. Các đương sự khác vắng mặt tại phiên toà nên không thể hiện ý kiến. Các đương sự không tự thoả thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

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

1. Bà N: Phần đất tranh chấp có nguồn gốc của cha mẹ của bà và bà M (là ông B1 - chết 1983 và mẹ là bà Phước - chết 1997) để lại. Bà là con út, ở với cha mẹ nên được cha mẹ cho 3.720m^2, bà được cấp giấy chứng nhận lần đầu vào năm 1996. Trong diện tích đất này, bà đã bán cho ông D1 1.094,3m^2 và được cấp giấy chứng nhận lại vào năm 2010. Bà xác định anh chị em trong gia đình vẫn đoàn kết, không có mâu thuẫn gì với nhau; bà M xây nhà kiên cố, tường rào vào năm 2008, bà biết nhưng không phản đối hay thưa kiện gì vì nghĩ đất của bà đã có giấy chứng nhận. Trong quá trình sử dụng đất, bà là người trực tiếp đóng thuế cho Nhà nước. Bà đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà, sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà M, chấp nhận yêu cầu phản tố của bà.

2. Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà M: Xin bảo lưu toàn bộ các ý kiến đã trình bày tại cấp sơ thẩm và được bản án sơ thẩm ghi nhận. Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bà N và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

3. Ông Mai Hữu D: Ông là con rể của bà M và trực tiếp ở trên phần đất tranh chấp, ông đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

4. Ông Trần Anh L1 là người đại diện hợp pháp của Ngân hàng B2 - Phòng G: Không có ý kiến gì, đề nghị Toà án xét xử theo quy định của pháp luật.

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

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

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

- Về yêu cầu kháng cáo của bà N: Các đương sự đều thừa nhận diện tích đất tranh chấp là của cha mẹ để lại. Bà N không cung cấp được chứng cứ chứng minh được cha mẹ cho toàn bộ phần đất này. Bà N không trực tiếp sử dụng đất. Bà M xây dựng nhà ở kiên cố, xây dựng tường rào bao quanh đất, trồng cây lâu năm trên đất trong một thời gian rất dài nhưng bà N không phản đối. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bà N và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tính hợp pháp của đơn kháng cáo: Đơn kháng cáo của bà Trương Thị Ánh N làm trong hạn luật định và đã nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm, nên đủ điều kiện để thụ lý và xét xử theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về sự vắng mặt của đương sự: Bà Trương Thị M tham gia tố tụng với tư cách là nguyên đơn, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bà M theo quy định tại khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết vụ án: Bà M khởi kiện yêu cầu công nhận quyền sử dụng của bà đối với diện tích đất 1.835,7m^2, thuộc thửa đất số 16, tờ bản đồ số 30, tọa lạc tại ấp N, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng; hủy toàn bộ Giấy chứng nhận QSDĐ số BC 537861 do UBND huyện T cấp cho bà N và ông Nguyễn Ngọc H2 ngày 30/12/2010, đối với thửa đất số 16, tờ bản đồ số 30, tổng diện tích 2.861,2m^2; hủy toàn bộ giấy chứng nhận QSDĐ số E 949408 do UBND huyện L cấp cho hộ bà N ngày 23/4/1996, đối với thửa đất số 07, tờ bản đồ số 07, tổng diện tích 3.720m^2; tuyên bố vô hiệu toàn bộ hợp đồng thế chấp QSDĐ giữa ông H2, bà N với Ngân hàng TMCP Đ - Phòng G1 ngày 11/02/2024. Bà N là bị đơn có yêu cầu phản tố, buộc bà M di dời nhà cửa, vật kiến trúc có trên phần đất 1.864,1m^2 nêu trên và trả lại diện tích đất này cho bà. Đây là vụ kiện tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu huỷ quyết định cá biệt của UBND cấp huyện. Do đó, Toà án nhân dân tỉnh Sóc Trăng thụ lý, xét xử vụ án là đúng quan hệ pháp luật, đúng thẩm quyền, phù hợp với các quy định tại khoản 9 Điều 26, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của bà M rút lại một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu hủy toàn bộ giấy chứng nhận QSDĐ do UBND huyện L cấp cho hộ bà N ngày 23/4/1996, đối với thửa đất số 07, tờ bản đồ số 07, tổng diện tích 3.720m^2. Do đó, Bản án sơ thẩm đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu đã rút là có căn cứ, phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[5] Xét kháng cáo của bà N, nhận thấy:

[5.1] Theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho bà N (bút lục số 212-219) và lời trình bày của các đương sự đều thừa nhận thửa đất số 07, tờ bản đồ số 07, diện tích 3.720m^2, tọa lạc tại ấp N, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng do UBND huyện L cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho hộ bà N vào ngày 23/4/1996 có nguồn gốc là của cha mẹ bà M và bà N là ông Trương Văn B1 (chết năm 1983) và bà Nguyễn Thị P (chết năm 1997); quá trình sử dụng bà N đã chuyển nhượng cho ông Ngô Hoàng D1 một phần và đăng ký cấp đổi lại giấy chứng nhận QSDĐ thành thửa đất số 16, tờ bản đồ số 30, diện tích 2.861,2m^2 vào ngày 30/12/2010. Đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[5.2] Xét yêu cầu phản tố của bà N, về việc buộc bà M di dời nhà cửa, vật kiến trúc trả lại cho bà phần đất có diện tích 1.864,1m^2 nêu trên, nhận thấy:

Căn cứ vào lời khai của ông Ngô Hoàng D1 (bút lục số 293), ông Trương Văn B (bút lục số 295), ông Trương Thanh L (bút lục số 291), bà Trương Thị N2 (bút lục số 297) và bà Trương Thị V (bút lục số 300), có căn cứ để xác định:

Thửa đất số 07, tờ bản đồ số 07 (sau khi bà N chuyển nhượng cho ông D1 một phần, được cấp đổi thành thửa đất số 16, tờ bản đồ số 30) có nguồn gốc là của cha mẹ bà M và bà N là ông B1 và bà Phước. Quá trình sử dụng thì ông B1 và bà Phước cho bà N phần đất tại vị trí nhà bà N đang ở và cả phần đất mà bà N đã chuyển nhượng cho ông D1. Phần đất đang có tranh chấp thì ông B1 và bà Phước cho bà M cất nhà ở một phần từ khi bà M ra ở riêng vào khoảng năm 1984; một phần thì cho ông B, sau đó ông B cho con là ông L và ông L cũng đã chuyển nhượng luôn cho bà M. Bà M là người trực tiếp quản lý, sử dụng phần đất tranh chấp từ năm 1984 đến nay, bà N không trực tiếp sử dụng đất. Trong quá trình quản lý, sử dụng đất, bà M đã cất nhà ở kiên cố, trồng cây lâu năm, làm sân xi măng và làm tường rào bao bọc phần đất tranh chấp. Bà N sinh sống kế bên đều biết nhưng không phản đối, hay khiếu kiện gì, điều này thể hiện ý chí của bà N là thừa nhận phần đất tranh chấp nêu trên là của bà M. Mặt khác, bà N không có chứng cứ chứng minh bà được cha mẹ tặng cho bà phần đất tranh chấp. Do đó, bản án sơ thẩm tuyên không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà N, về việc buộc bà M di dời nhà cửa, vật kiến trúc trả lại cho bà phần đất có diện tích 1.864,1m^2, thuộc thửa đất số 16, tờ bản đồ số 30 là có căn cứ.

Tại cấp phúc thẩm, bà N xuất trình một số biên lai nộp thuế sử dụng đất và cho rằng bà là người nộp thuế sử dụng đất đối với diện tích đất đang có tranh chấp. Xét thấy, các biên lai này chỉ ghi số tiền, số thóc phải nộp nhưng không

thể hiện bà N nộp thuế cho diện tích đất nào, vị trí đất ở đâu. Do đó, ý kiến này của bà N là không có căn cứ để chấp nhận.

[5.3] Xét yêu cầu khởi kiện của bà M về việc yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất cho bà đối với diện tích đất 1.864,1m^2, thuộc thửa đất số 16, tờ bản đồ số 30, xét thấy:

Như nhận định tại mục [5.2] ở trên xác định trong phần đất tranh chấp có một phần là do cha mẹ cho ông B diện tích khoảng 500m^2-600m^2, ông B cho con là ông L và ông L chuyển nhượng cho bà M; phần diện tích còn lại là do cha mẹ cho bà M; bà M quản lý, sử dụng từ khi được tặng cho đến nay, xây dựng nhà ở nhà kiên cố, xây tường rào bao quanh và trồng cây lâu năm trên đất, nên bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện này của bà M là có căn cứ, phù hợp với quy định tại khoản 3 Điều 17 của Luật Đất đai năm 2013.

[5.4] Xét yêu cầu khởi kiện của bà M, về việc hủy một phần Giấy chứng nhận QSDĐ số BC 537861 do UBND huyện T cấp cho ông H2 và bà N ngày 30/12/2010, đối với phần đất có diện tích 1.864,1m^2 và yêu cầu tuyên bố vô hiệu một phần hợp đồng thế chấp QSDĐ giữa ông H2, bà N với Ngân hàng B2 - Phòng G1 ngày 11/02/2024, xét thấy:

Tại các mục [5.2], [5.3] ở trên đã xác định diện tích đất 1.864,1m^2 này là thuộc quyền sử dụng của bà M, do đó việc UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 537861 ngày 30/12/2010 cho bà N là trái pháp luật, không đúng đối tượng sử dụng đất theo quy định tại Điều 49, Điều 50 của Luật Đất đai năm 2003, tương ứng với quy định tại Điều 99, 100 của Luật Đất đai năm 2013. Do đó, việc bà M yêu cầu huỷ một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà N, ông H2 là có căn cứ.

Do đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà M, nhưng UBND huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng cho bà N và bà N sử dụng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này thế chấp cho Ngân hàng B2 - Phòng G để vay tiền là không đúng pháp luật, làm ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của bà M. Tại cấp sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của Ngân hàng B2 xác định nếu Toà án huỷ một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà bà N đã thế chấp cho Ngân hàng thì cũng không ảnh hưởng đến việc thu hồi nợ và thực tế là Ngân hàng B2 cũng đã không có yêu cầu độc lập. Do đó, bản án sơ thẩm tuyên huỷ một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông H2, bà N với Ngân hàng B2 - Phòng G1 ngày 11/02/2024 là có căn cứ, đúng pháp luật.

[6] Từ những phân tích nêu trên, xét thấy tại phiên toà phúc thẩm, bà N không xuất trình được tài liệu chứng cứ nào mới so với cấp sơ thẩm, do đó kháng cáo của bà N là không có căn cứ để chấp nhận. Cần giữ nguyên bản án sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên toà.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà N phải nộp 300.000 đồng.

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

Bởi các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận kháng cáo của bà Trương Thị Ánh N. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 48/2024/DS-ST ngày 02/7/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

Căn cứ khoản 9 Điều 26, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ khoản 4 Điều 32, điểm b khoản 2 Điều 193 của Luật Tố tụng hành chính năm 2015;

Căn cứ Điều 317 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 3 Điều 17, khoản 5, 7 Điều 166, Điều 99, Điều 100, Điều 202, khoản 1 Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ điểm a khoản 1, khoản 2 Điều 24, điểm a 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,

[1] Đình chỉ đối với một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trương Thị M về việc yêu cầu hủy toàn bộ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ bà Trương Thị Ánh N đối với thửa đất số 07, tờ bản đồ số 07, diện tích 3.720m^2, tọa lạc tại ấp N, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

[2] Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trương Thị M.

[2.1] Công nhận quyền sử dụng của bà Trương Thị M đối với phần đất có diện tích 1.864,1m^2 (gồm 125m^2 đất ONT, 1.739,1m^2 đất trồng cây lâu năm), thuộc một phần thửa đất số 16, tờ bản đồ số 30, tọa lạc ấp N, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng, cùng toàn bộ vật kiến trúc, cây trồng có trên phần đất này.

Phần đất này có số đo tứ cận như sau: Hướng Đông giáp thửa đất số 65, tờ bản đồ số 31, có số đo 22,98m; Hướng Tây đường bê tông, có số đo 18,57m; Hướng Nam giáp phần đất còn lại của thửa đất số 16, tờ bản đồ số 30, có số đo 4,30m + 43,69m + 3,24m + 3,25m + 3,32m + 32,72m; Hướng Bắc giáp thửa đất số 37, có số đo 4,31m + 85,53m.

[2.2] Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 537861 do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Sóc Trăng cấp cho ông Nguyễn Ngọc H2 và bà Trương Thị Ánh N ngày 30/12/2010, cụ thể là đối với phần đất được nêu tại mục [2.1] ở trên.

[2.3] Tuyên bố vô hiệu một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Ngọc H2, bà Trương Thị Ánh N với Ngân hàng thương mại cổ phần Đ - Phòng G1 ngày 11/02/2024, cụ thể là đối với phần đất được nêu tại mục [2.1] ở trên.

[3] Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bà Trương Thị Ánh N, về việc buộc bà Trương Thị M di dời nhà cửa, vật kiến trúc trả lại cho bà N phần đất được nêu tại mục [2.1] ở trên.

** Phần đất được nêu trong phần quyết định của bản án này được xác định bởi Sơ đồ hiện trạng thửa đất ngày 24/11/2023 đính kèm (bút lục số 35).*

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trương Thị Ánh N phải nộp 300.000 (ba trăm ngàn) đồng, trừ vào 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 2981 ngày 26/7/2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Sóc Trăng. Bà N đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

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

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

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

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

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

Võ Văn Khoa