

**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: 201/2021/DS-PT

Ngày: 20/4/2021

V/v: Tranh chấp đòi tài sản là quyền sử dụng đất và Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận QSD đất.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Hoàng Tấn

Các Thẩm phán: 1/ Bà Trần Thị Thúy Hồng

2/ Bà Trần Thị Hòa Hiệp

Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Quang Hiền, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân: Ông Bùi Minh Nghĩa, Kiểm sát viên cao cấp Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 20/4/2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm, thụ lý số 144/2021/TLPT-DS ngày 04/02/2021, về việc: “*Tranh chấp đòi tài sản là quyền sử dụng đất và Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận QSD đất*”, giữa các bên đương sự:

Nguyên đơn:

1/ Ông Võ Văn H, sinh năm 1948 (Có mặt)

Địa chỉ: Khóm LH1, P.L, thị xã T, tỉnh An Giang

2/ Ông Lê Tùng V, sinh năm 1932

Địa chỉ: 39 LCH, P.X, Q.Y, Tp.HCM

3/ Bà Nguyễn Thị Mỹ D, sinh năm 1948

Địa chỉ: Ấp A, khóm TĐ, P.A, thị xã H, tỉnh Đồng Tháp

4/ Bà Lê Thị Thu V, sinh năm 1950

5/ Bà Lê Thị Thùy V, sinh năm 1959

Cùng địa chỉ: 739D HH, P.Đ, Tp.L, tỉnh An Giang

Người đại diện theo ủy quyền của phía nguyên đơn:

Ông Đồng Anh T, sinh năm 1973

Địa chỉ: 63 ĐH, P.X, Q.T, Tp.HCM (Có mặt)

Bị đơn:

1/ Bà Trần Thị Huế H, sinh năm 1957

2/ Bà Trần Thị B, sinh năm 1944

3/ Bà Trần Thị L, sinh năm 1952.

Cùng địa chỉ: Khóm LH1, P.L, thị xã T, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Trần Thị Huế H (Có mặt).

Người bảo vệ quyền lợi cho phía bị đơn:

LS.Nguyễn Văn K, VPLS Nguyễn Đức Ký, Đoàn LS An Giang (Có mặt)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông Lê Tri Ph, sinh năm 1947

Địa chỉ: 3716 BC, Round Rock, TX 78665, Hoa Kỳ

2/ Bà Phan Thanh X, sinh năm 1932

Địa chỉ: 32/79 CT, P.X, Q.Y, Tp.HCM

3/ Bà Võ Thị Đ, sinh năm 1946

4/ Bà Nguyễn Bảo Ch, sinh năm 1970

5/ Ông Nguyễn Đăng H, sinh năm 1968

Cùng địa chỉ: Khóm LH1, P.L, thị xã T, tỉnh An Giang

6/ Ông Huỳnh Thiện H, sinh năm 1957

Địa chỉ: 18B5 NTH, Khóm BK1, P.B, Tp.L, tỉnh An Giang. Người đại diện theo ủy quyền của ông Đăng H và ông Thiện H: Ông Võ Văn H (Có mặt)

7/ Ông Trần Minh L, sinh năm 1948

Địa chỉ: 24 MR, Framingham, MA 01701, Hoa Kỳ

8/ Bà Trần Thị Ng, sinh năm 1954

Địa chỉ: 1121 BD, Grand PrairieTX 75052, Hoa Kỳ

9/ Ông Trần Công M (Năm Mễn), sinh năm 1948

Địa chỉ: Tổ A, KV L, P.T, Q.T, Tp. Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Thị Huế H (Có mặt)

10/ Ông Trần Thiên Phú Ng, sinh năm 1982

11/ Cháu Trần Thiên Bá L, sinh ngày 15/01/2012

12/ Cháu Trần Thiên Phú Hoàng Ch, sinh ngày 18/5/2015

Hai cháu Bá L và Hoàng Ch do ông Phú Ng là người đại diện theo pháp luật.

13/ Ông Huỳnh Kim H, sinh năm 1980

14/ Cháu Huỳnh Nguyễn Kim Th, sinh năm 2008.

Cháu Kim Th do ông Kim H đại diện theo pháp luật.

15/ Bà Huỳnh Kim B, sinh năm 1977

15/ Ông Huỳnh Kim S, sinh năm 1982

16/ Ông Huỳnh Kim Kh, sinh năm 1985

17/ Ông Huỳnh Chung K, sinh năm 1950

18/ Ông Huỳnh Hiền K, sinh năm 1947

19/ Ông Huỳnh Kh, sinh năm 1954

20/ Ông Huỳnh Chung D, sinh năm 1957

Cùng địa chỉ: Tổ A, LH1, P.L, thị xã T, tỉnh An Giang

21/ UBND thị xã T.

Địa chỉ: Đường THĐ, P.L, thị xã T, tỉnh An Giang.

Người kháng cáo: Bà Trần Thị Huế H, bà Trần Thị B, bà Trần Thị L là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn và lời khai của phía nguyên đơn do ông Đồng Anh T đại diện trình bày:

Cụ Lê Văn D (chết năm 1928) và cụ Đặng Thị H (chết năm 1956) có 8 người con gồm:

1/ Bà Lê Thị Th (đã chết) có chồng là ông Phan Văn L (đã chết) có con là bà Phan Thanh X.

2/ Bà Lê Thị D (đã chết) có chồng là ông Nguyễn Văn B (đã chết) có con là bà Nguyễn Kim Ng (đã chết) và có chồng là ông Huỳnh Đại Kh (đã chết) có con là ông Huỳnh Thiện H.

3/ Bà Lê Thị B (đã chết) có chồng là ông Nguyễn Văn Ch (đã chết) không có con.

4/ Bà Lê Thị Th (đã chết) có chồng là ông Nguyễn Văn S (đã chết) có con là ông Nguyễn Thành L (đã chết) có vợ là bà Võ Thị Đ và có con là ông Nguyễn Đăng H, bà Nguyễn Bảo Ch.

5/ Ông Lê Sơn Nh (đã chết) có vợ là bà Trương Thị Ch (đã chết) có con là bà Nguyễn Thị Mỹ D.

6/ Ông Lê Văn Th (đã chết) có vợ là bà Phạm Thị Thiên H (đã chết) có con là ông Lê Tri Ph.

7/ Bà Lê Thị Th (đã chết) có chồng là ông Lê Văn A (đã chết) có con là ông Võ Văn H, bà Lê Thị Thu V, bà Lê Thị Thùy V.

8/ Ông Lê Văn T (đã chết) có vợ là bà Lê Thị Phải (đã chết) có con là ông Lê Tùng V.

Phía nguyên đơn là các con của ông Lê Sơn Nh, bà Lê Thị Th1, ông Lê Văn T.

Quá trình chung sống, cụ Lê Văn D và cụ Đặng Thị H có tạo lập được tổng diện tích 5ha35.20, tại thửa 165, 166, 167, 230, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại khóm Long Hưng 1, phường Long Thạnh, thị xã Tân Châu, tỉnh An Giang theo Trích lục địa bộ ngày 23/8/1996 cấp cho cụ Lê Văn D.

Sau khi cụ Lê Văn D và cụ Đặng Thị H chết, các con ủy quyền lại cho 02 người con là ông Lê Văn T và bà Lê Thị Th đứng ra làm Tờ giao kèo cho ông Trần Văn R (cha của các bị đơn) thuê đất của cụ Lê Văn D để lại gồm:

Tờ giao kèo cho mượn đất mặt tiền ngày 13/7/1965 và Tờ giao kèo mượn đất ngày 03/8/1966, nội dung để cho ông R thuê thửa đất thuộc lô 166, 230, tờ thứ 3 có diện tích ngang 28 thước tây, bề hậu 150 thước tây để làm lò đường, thời hạn thuê đất là 12 năm.

Tờ giao kèo cho mượn đất mặt tiền ngày 14/01/1971, nội dung cho ông R thuê thửa đất thuộc lô 165, 230, tờ thứ 3 có diện tích ngang 15 thước tây, bề dài 40 thước tây để làm nhà máy cưa, thời hạn thuê đất là 20 năm.

Quá trình sử dụng đất thuê, gia đình ông R đã lấn sang phần đất còn lại của các nguyên đơn để cất 03 căn nhà kho làm nhà máy cưa, cất 02 căn nhà để ở và trồng một số cây tạp trên đất. Khi hết thời hạn thuê đất, năm 1999 các ông bà có yêu cầu trả đất nhưng gia đình ông R không trả đất lại.

Sau khi ông R chết, vợ là bà Huỳnh Thị C đã được Ủy ban nhân dân huyện Phú Tân (nay là thị xã T) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm:

Phần đất diện tích 2.888,5m², thửa đất số 126, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại khóm Long Hưng 1, phường Long Thạnh, thị xã Tân Châu, tỉnh An Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H0250oC ngày 14/11/2005.

Phần đất diện tích 4.071,4m², thửa đất số 111, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại khóm Long Hưng 1, phường Long Thạnh, thị xã Tân Châu, tỉnh An Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H0390oC ngày 16/12/2005.

Phần đất diện tích 383,9m², thửa đất số 103, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại khóm Long Hưng 1, phường Long Thạnh, thị xã Tân Châu, tỉnh An Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H0391oC ngày 16/12/2005.

Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu những người thừa kế của ông R và bà Huỳnh Thị C gồm: Bà Trần Thị B, bà Trần Thị L, bà Trần Thị Huế H, ông Trần Minh L, bà Trần Thị Ng, ông Trần Công M, anh Trần Thiên Phú Ng, cháu Trần Thiên Bá L và cháu Trần Thiên Phú Hoàng Ch (Do anh Phú Ng là người đại diện theo pháp luật), ông Huỳnh Chung K, anh Huỳnh Kim H, chị Huỳnh Kim B, anh Huỳnh Kim S, anh Huỳnh Kim Kh, cháu Huỳnh Nguyễn Kim Th (Do anh Huỳnh Kim H là người đại diện theo pháp luật) và những người đang ở trên đất gồm ông Huỳnh Hiền K, ông Huỳnh Kh, ông Huỳnh Chung D cùng phải có nghĩa vụ liên đới tháo dỡ nhà, vật kiến trúc và cây trồng trên đất để trả lại cho phía nguyên đơn phần đất diện tích 6.340,7m² và yêu cầu hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H.0250oC ngày 14/11/2005; số H0390oC và số H0391oC cùng ngày 16/12/2005 đều cấp cho bà Huỳnh Thị C.

Phía nguyên đơn đồng ý giao lại cho những người thừa kế của ông R và Huỳnh Thị C phần đất diện tích 1.000m² trên đất có 02 căn nhà để ở ổn định cuộc sống.

Theo đơn và lời khai của phía bị đơn do bà Trần Thị Huế H đại diện trình bày:

Phía bị đơn thừa nhận cha của phía bị đơn là ông Trần Văn R có ký kết các Tờ giao kèo cho mượn đất mặt tiền ngày 13/7/1965, ngày 03/8/1966 và ngày 14/01/1971 để thuê đất của ông Lê Văn T và bà Lê Thị Th như nguyên đơn đã trình bày.

Sau khi thuê đất cha mẹ của phía bị đơn có cất 03 căn nhà kho để làm nhà máy cưa nhưng hiện nay không còn giá trị sử dụng, 02 căn nhà để ở và trồng một số cây tạp không có giá trị. Diện tích đất trên, mẹ của phía bị đơn là bà Huỳnh Thị C đã được Ủy ban nhân dân huyện Phú Tân (nay là thị xã T) cấp các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H0250oC ngày 14/11/2005 diện tích 2.888,5m²; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H0390oC ngày 16/12/2005 diện tích 4.071,4m² và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H0391oC ngày 16/12/2005 diện tích 383,9m², tọa lạc tại khóm Long Hưng 1, phường Long Thạnh, thị xã Tân Châu, tỉnh An Giang.

Nguồn gốc đất do cha của bị đơn thuê của ông Lê Văn T, bà Lê Thị Th mà gia đình bà không nhận chuyển nhượng thêm.

Do gia đình đã sử dụng đất từ lâu đã được UBND thị xã T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định, nên phía bị đơn không đồng ý trả đất và không đồng ý đối với yêu cầu đòi hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên của nguyên đơn. Việc phía nguyên đơn đồng ý giao cho gia đình bị đơn diện tích 1.000m² trên đất có cất 02 căn nhà, phía bị đơn cũng không đồng ý.

Riêng các ông Huỳnh Kh, ông Huỳnh Chung D, ông Huỳnh Hiền K là người có tên trong hộ khẩu gia đình chúng tôi nhưng không có quan hệ huyết thống và hiện nay không còn sinh sống tại căn nhà này.

Theo văn bản và lời khai của người có quyền, nghĩa vụ liên quan ông Trần Công M do bà Trần Thị Huế H đại diện trình bày: Thống nhất trình bày của bà Trần Thị Huế H.

Theo văn bản và lời khai của những người có quyền, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Chung K, anh Trần Thiên Phú Ng, anh Huỳnh Kim H, anh Huỳnh Kim Kh, chị Huỳnh Kim B, anh Huỳnh Kim S trình bày:

Không đồng ý trả đất và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo yêu cầu của nguyên đơn. Vì phía bị đơn và những người liên quan sử dụng có nguồn

gốc từ việc thực hiện chính sách cải tạo xã hội chủ nghĩa năm 1977 của Chính phủ cách mạng và quá trình liên tiếp thi hành Luật đất đai từ ngày đầu giải phóng cho đến nay, đề nghị bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Theo văn bản và lời khai của những người có quyền, nghĩa vụ liên quan UBND thị xã T trình bày: Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật và xin vắng mặt tất cả các phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải, đối chất các phiên tòa xét xử vụ án tại Tòa án nhân dân các cấp.

Những người có quyền, nghĩa vụ liên quan gồm: Ông Lê Tri Ph, bà Phan Thanh X, bà Võ Thị Đ, chị Nguyễn Bảo Ch, ông Trần Minh L, bà Trần Thị Ng, ông Huỳnh Hiền K, ông Huỳnh Kh, ông Huỳnh Chung D: Tòa án cấp sơ thẩm đã tổng đạt hợp lệ các Văn bản tố tụng, nhưng đương sự không cung cấp lời khai và chứng cứ cho Tòa án.

Tại Bản án Dân sự sơ thẩm số 04/2020/DS-ST ngày 20/01/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang, đã tuyên xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Văn H, ông Lê Tùng V, bà Nguyễn Thị Mỹ D, bà Lê Thị Thu V, bà Lê Thị Thùy V.

2/ Buộc bà Trần Thị Huế H, bà Trần Thị B, bà Trần Thị L, ông Trần Minh L, bà Trần Thị Ng , ông Trần Công M, anh Trần Thiên Phú Ng, cháu Trần Thiên Bá L và cháu Trần Thiên Phú Hoàng Ch (do anh Phú Ng là người đại diện theo pháp luật), ông Huỳnh Chung K, anh Huỳnh Kim H, chị Huỳnh Kim B, anh Huỳnh Kim S, anh Huỳnh Kim Kh, cháu Huỳnh Nguyễn Kim Th (do anh Huỳnh Kim H là người đại diện theo pháp luật), ông Huỳnh Hiền K, ông Huỳnh Kh, ông Huỳnh Chung D cùng phải có nghĩa vụ liên đới tháo dỡ, di dời nhà và các vật kiên trúc, cây trồng để giao trả cho ông Võ Văn H, ông Lê Tùng V, bà Nguyễn Thị Mỹ D, bà Lê Thị Thu V, bà Lê Thị Thùy V đối với phần đất diện tích 6.340,7m², theo Sơ đồ hiện trạng khu đất do Văn phòng Đăng ký đất đai chi nhánh Tân Châu lập ngày 04/12/2019 thể hiện gồm:

Diện tích 3.070m² được giới hạn bởi các điểm 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 22.

Diện tích 383,9m² được giới hạn bởi các điểm 23, 24, 25, 26.

Diện tích 2.886,8m² được giới hạn bởi các điểm 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19 tọa lạc tại khóm Long Hưng 1, phường Long Thạnh, thị xã Tân Châu, tỉnh An Giang.

3/ Công nhận sự tự nguyện của các nguyên đơn, giao cho bà Trần Thị B, bà Trần Thị L, bà Trần Thị Huế H, ông Trần Minh L, bà Trần Thị Ng , ông Trần Công M, anh Trần Thiên Phú Ng, cháu Trần Thiên Bá L và cháu Trần Thiên Phú Hoàng Ch (do anh Phú Ng là người đại diện theo pháp luật), ông Huỳnh Chung K, anh

Huỳnh Kim H, chị Huỳnh Kim B, anh Huỳnh Kim S, anh Huỳnh Kim Kh, cháu Huỳnh Nguyễn Kim Th (do anh Huỳnh Kim H là người đại diện theo pháp luật) được tiếp tục quản lý, sử dụng phần đất diện tích 1.000m² theo Sơ đồ hiện trạng khu đất do Văn phòng Đăng ký đất đai chi nhánh Tân Châu lập ngày 04/12/2019 được giới hạn bởi các điểm 1, 2, 3, 4, 22, 20, 21, tọa lạc tại khóm Long Hung 1, phường Long Thạnh, thị xã Tân Châu, tỉnh An Giang.

4/ Hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H.0250oC ngày 14/11/2005; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H0390oC ngày 16/12/2005 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H0391oC ngày 16/12/2005 của UBND huyện Phú Tân (nay là UBND thị xã T) đều cấp cho bà Huỳnh Thị C.

5/ Các đương sự có trách nhiệm liên hệ cơ quan có thẩm quyền xin cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn giải quyết các vấn đề liên quan đến án phí, các chi phí tố tụng và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 04/02/2020 bà Trần Thị Huế H, bà Trần Thị B, bà Trần Thị L làm đơn kháng cáo, nêu lý do: Bản án sơ thẩm không thỏa đáng, gây thiệt hại quyền lợi của gia đình bà, đề nghị phúc xử lại theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Phía nguyên đơn đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Phía bị đơn và Luật sư bảo vệ quyền lợi cho bị đơn cho rằng, diện tích nhà đất mà nguyên đơn tranh chấp hiện đã xác lập quyền quản lý của nhà nước, cụ thể là Quyết định số 111/CP năm 1977, sau đó là Luật Đất đai năm 1993, Luật đất đai năm 2003, Luật đất đai năm 2013, Nghị quyết Quốc Hội số 23/2003/NQ-QH, nên xác định nguyên đơn không có quyền đòi lại đất đã giao cho người khác quản lý, vì vậy thuộc trường hợp không có quyền khởi kiện, nên đề nghị đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và hủy Bản án sơ thẩm.

Đại diện viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành Phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm cho rằng:

Về thủ tục tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm đã thụ lý và giải quyết vụ án đúng trình tự, thủ tục theo luật định, tại phiên tòa những người tham gia tố tụng cũng đã được thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật tố tụng Dân sự.

Về nội dung giải quyết: Đề nghị giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu 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 định:

[1] Về thủ tục kháng cáo: Đơn kháng cáo của bà Trần Thị Huế H làm trong hạn luật định, nên thủ tục kháng cáo hợp lệ.

[2] Về nội dung giải quyết yêu cầu kháng cáo của đương sự:

[2.1] Những căn cứ xác định nội dung giải quyết:

Căn cứ vào các Tờ giao kèo cho mượn đất lập ngày 13/7/1965, ngày 03/8/1966 và ngày 14/1/1971, có nội dung: Ông Trần Văn R có thuê của ông Lê Văn T, bà Lê Thị Th, phần đất có diện tích 7.343,8m², thời hạn thuê 20 năm, hạn chót là năm 1991.

Căn cứ vào Biên bản hòa giải ngày 17/2/2004 do UBND xã Long Sơn, có nội dung: Bà Trần Thị B, bà Trần Thị Huế H thừa nhận có việc cha các bà là ông Trần Văn R thuê mượn đất của phía ông Lê Văn T, bà Lê Thị Th theo các Tờ giao kèo, các bà đồng ý bồi hoàn thành quả lao động cho phía ông Lê Tùng V, bà V là 10.000đồng còn đất ở phía bên ngoài bờ sông là 15.000đồng.

Căn cứ vào các Biên bản ghi lời khai tại cấp sơ thẩm và lời khai tại phiên tòa sơ thẩm, có nội dung: Bà Trần Thị Huế H xác định quá trình sử dụng đất thuê, gia đình bà không có nhận chuyển nhượng thêm đất của bất kỳ phần đất của ai.

Căn cứ vào Kết quả thẩm định tại chỗ của Tòa án cấp sơ thẩm, có nội dung: Trong phần đất tranh chấp có 3 căn nhà kho, 2 căn nhà ở, được xây dựng vào các năm 1966, 1974, 1975, hiện nay không còn giá trị sử dụng và một số cây tạp các đương sự không có tranh chấp.

Căn cứ vào Sơ đồ hiện trạng của Văn phòng địa chính đất đai Chi nhánh Tân Châu lập ngày 04/12/2019, có nội dung: Diện tích đất tranh chấp giữa các bên từ điểm 1 đến điểm 22.

Căn cứ vào Sơ đồ hiện trạng đất của Văn phòng đăng ký đất đai lập ngày 04/12/2009, có nội dung: Xác định vị trí đối với phần đất mà phía nguyên đơn thỏa thuận giao cho phía bị đơn có diện tích 1.000m².

[2.2] Từ những căn cứ trên có cơ sở xác định:

Nguồn gốc đất tranh chấp là của vợ chồng cụ Lê Văn D, cụ Đặng Thị H tạo lập (cụ Lê Văn D chết năm 1928, cụ Đặng Thị H chết năm 1956), theo Trích lục địa bộ ngày 23/8/1996 xác định phần đất của vợ chồng cụ Lê Văn D có diện tích hơn 5ha35,20.

Vào các năm 1965, 1966, 1971 ông Lê Văn T, bà Lê Thị Th (là con cụ Lê Văn D), được các anh em trong gia đình ủy quyền lập Tờ giao kèo cho ông Trần Văn R là cha của của Bà Trần Thị B, bà Trần Thị Huế H thuê mướn đất, thời hạn thuê 20 năm, hạn chót sử dụng là năm 1991.

Sau khi ông R chết, thì bà Huỳnh Thị C vợ ông R làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận QSD đất và được UBND huyện Phú Tân nay là thị xã T cấp Giấy chứng nhận QSD đất tại các thửa đất nêu trên, với diện tích 7.343,8m².

Phía nguyên đơn khởi kiện đòi lại quyền sử dụng đất, vì cho rằng theo các Tờ giao kèo thuê đất đến nay thời hạn thuê đã hết.

Phía bị đơn thì cho rằng, theo quy định của pháp luật thì nguyên đơn không có quyền khởi kiện và không có quyền đòi lại diện tích đất trên.

Do không thống nhất với nhau về các yêu cầu nên các bên đương sự đã phát sinh tranh chấp.

[2.3] Xét:

[2.3.1] Các quy định của pháp luật đối với nội dung tranh chấp:

Theo Điều 105 Bộ luật Dân sự 2015 quy định về tài sản, như sau: *Tài sản là vật, tiền, giấy tờ có giá và quyền tài sản; Tài sản bao gồm bất động sản và động sản. Bất động sản và động sản có thể là tài sản hiện có và tài sản hình thành trong tương lai.*

Theo Điều 166 Bộ luật Dân sự 2015 quy định về quyền đòi lại tài sản, như sau: *Chủ sở hữu, chủ thể có quyền khác đối với tài sản có quyền đòi lại tài sản từ người chiếm hữu, người sử dụng tài sản, người được lợi về tài sản không có căn cứ pháp luật.*

Theo Điều 688 Bộ luật Dân sự 2005 quy định về các căn cứ xác lập quyền sử dụng đất, như sau: *Đất đai thuộc hình thức sở hữu nhà nước, do Chính phủ thống nhất quản lý; Quyền sử dụng đất của cá nhân, pháp nhân, hộ gia đình, chủ thể khác được xác lập do Nhà nước giao đất, cho thuê đất hoặc công nhận quyền sử dụng đất; Quyền sử dụng đất của cá nhân, pháp nhân, hộ gia đình, chủ thể khác cũng được xác lập do được người khác chuyển quyền sử dụng đất phù hợp với quy định của Bộ luật này và pháp luật về đất đai.*

Theo Điều 706 Bộ luật Dân sự 2005 quy định về quyền của bên cho thuê quyền sử dụng đất, như sau: *Yêu cầu bên thuê quyền sử dụng đất trả đủ tiền thuê ; Yêu cầu bên thuê quyền sử dụng đất chấm dứt ngay việc sử dụng đất không đúng mục đích, hủy hoại đất hoặc làm giảm sút giá trị sử dụng của đất; nếu bên thuê không chấm dứt ngay hành vi vi phạm thì bên cho thuê có quyền đơn phương chấm*

dứt thực hiện hợp đồng, yêu cầu bên thuê trả lại đất đang thuê và bồi thường thiệt hại ; Yêu cầu bên thuê trả lại đất khi thời hạn cho thuê đã hết.

Theo Điều 99 Luật Đất đai 2013 quy định về trường hợp sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận QSD đất, QSH nhà ở và tài sản gắn liền với đất, như sau:

Người đang sử dụng đất có đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định tại các điều 100, 101 và 102 của Luật này; Người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất; Người được chuyển đổi, nhận chuyển nhượng, được thừa kế, nhận tặng cho quyền sử dụng đất; Người được sử dụng đất theo kết quả hòa giải thành đối với tranh chấp đất đai, theo Bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân, Quyết định thi hành án của Cơ quan Thi hành án hoặc Quyết định giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai của Cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã được thi hành; Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất; Người mua nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất; Người được Nhà nước thanh lý, hóa giá nhà ở gắn liền với đất ở; người mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước.

Theo Điều 1 Quyết định 111/CP ngày 14/4/1977 của Chính phủ quy định chính sách quản lý và cải tạo xã hội chủ nghĩa đối với nhà đất cho thuê ở các đô thị các tỉnh phía Nam, như sau: *Nay ban hành kèm theo quyết định này bản chính sách quản lý và cải tạo xã hội chủ nghĩa đối với nhà đất cho thuê ở các đô thị các tỉnh phía Nam.*

Theo Điều 6, Điều 7 Mục I Chính sách quản lý và cải tạo XHCN đối với nhà đất cho thuê ở các đô thị các tỉnh phía Nam, kèm Quyết định 111/CP ngày 14/4/1977 của Chính phủ, quy định như sau: *Nhà nước trực tiếp quản lý toàn bộ đất cho thuê không phân biệt diện tích nhiều hay ít và nói chung không bồi hoàn, trừ trường hợp đặc biệt; Người đang thuê đất được phép sử dụng mà không được mua bán, chuyển dịch và phải tuân theo quy định về quản lý nhà đất ở đô thị.*

[2.3.2] Đối chiếu với trường hợp tranh chấp nêu trên thì thấy:

Về nguồn gốc phần diện tích đất tranh chấp nêu trên là của phía gia đình nguyên đơn giao cho gia đình bị đơn thuê bằng các Tờ giao kèo mà các bên đã thừa nhận, nên có cơ sở xác định việc thuê mượn đất giữa các bên là có thật.

Phía bị đơn cũng thừa nhận nguồn gốc sử dụng đất này là từ phía gia đình nguyên đơn giao cho phía bị đơn thuê đến nay, hiện bị đơn đã sử dụng ổn định, lâu dài và đã được cấp Giấy chứng nhận QSD đất.

Xét thấy, việc UBND huyện Phú Tân (nay là UBND thị xã T) cấp Giấy chứng nhận QSD đất nêu trên vào năm 2005 cho bà Huỳnh Thị C (là gia đình của phía bị đơn), trên cơ sở từ các Tờ giao kèo cho thuê đất của phía nguyên đơn, là

chưa đúng về chủ thể được cấp Giấy chứng nhận QSD đất, được pháp luật quy định tại Điều 50 Luật Đất đai 2003 và Điều 99 Luật Đất đai năm 2013, như đã viện dẫn.

Sau khi được cấp Giấy chứng nhận, phía bị đơn đã chia đất ra làm các phần diện tích gồm: Bà Huỳnh Kim B diện tích 754,7m², 495,8m²; Ông Trần Công M diện tích 505m², 736,5m²; Bà Trần Thị Huế H diện tích 760m², 490,2m²; Ông Trần Thiên Phú Ng diện tích 748,7m², 373,6m²; Trần Thị L diện tích 510,7m², 742,8m²; Bà Trần Thị B diện tích 712,6m², 513,2m², và được UBND thị xã T cấp các Giấy chứng nhận QSD đất ngày 09/3/2011. Tuy nhiên, đến ngày 30/9/2011 UBND thị xã T đã ban hành các Quyết định hành chính thu hồi các Giấy chứng nhận QSD đất nêu trên của bà Huỳnh Kim B, ông Trần Công M, bà Trần Thị Huế H, ông Trần Thiên Phú Ng, bà Trần Thị L, Bà Trần Thị B, với lý do cấp trái với quy định của pháp luật.

Xét thấy, quyền sử dụng đất được xác định là tài sản, phía nguyên đơn cho phía bị đơn thuê mượn tài sản, nên nguyên đơn có quyền đòi lại tài sản được pháp luật quy định tại Điều 688, Điều 706 Bộ luật Dân sự 2005; Điều 105, Điều 166 Bộ luật Dân sự 2015, như đã viện dẫn.

Phía bị đơn nại rằng, theo Điểm 6, Điểm 7 Mục I Quyết định 111/CP năm 1977 của Chính phủ, quy định nguyên đơn không có quyền đòi lại đất cho thuê.

Đối chiếu quy định trên thì thấy, về đối tượng, mục đích, yêu cầu giải quyết theo Chính sách quản lý và cải tạo XHCN kèm Quyết định 111/CP năm 1977 của Chính phủ là đối với nhà đất cho thuê ở đô thị các tỉnh phía Nam, trong trường hợp này đất tranh chấp là diện tích có phần đất nông nghiệp và phần đất ở nông thôn, không phải đất ở đô thị và đất này cũng chưa bị cơ quan Nhà nước thực hiện việc quản lý theo quy định của pháp luật, do đó lời nại trên không có cơ sở chấp nhận.

Tòa án cấp sơ thẩm đã căn cứ vào nguồn gốc tạo lập, quá trình sử dụng đất, căn cứ vào đối tượng khởi kiện, căn cứ nội dung thỏa thuận tại các Tờ giao kèo cho thuê đất giữa các bên đương sự, căn cứ vào lời khai cũng như những tài liệu, chứng cứ thu thập được, để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp với các quy định của pháp luật như đã viện dẫn.

Tại cấp phúc thẩm, phía bị đơn kháng cáo nhưng cũng không đưa ra được những tài liệu, chứng cứ hay những tình tiết mới, để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình, do đó cấp phúc thẩm không có cơ sở chấp nhận.

[3] Về án phí Dân sự phúc thẩm: Do không chấp nhận kháng cáo, nên bà Trần Thị Huế H phải chịu án phí DSPT theo luật định, do bà Trần Thị Huế H là người cao tuổi nên được miễn nộp án phí DSPT.

[4] Các phần nội dung khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật.

Vì các lẽ trên: Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ Luật tố tụng Dân sự 2015

QUYẾT ĐỊNH

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Trần Thị Huế H, bà Trần Thị B, bà Trần Thị L. Giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Áp dụng các Điều 26, 34, 37, 38 Bộ Luật tố tụng Dân sự 2015; Áp dụng các Điều 138, 140, Điều 166, Điều 168 Bộ luật Dân sự 2015; Áp dụng các Điều 99, 203 Luật Đất đai 2013; Áp dụng Điều 32 Luật tố tụng Hành chính 2015, Áp dụng Nghị quyết của Quốc Hội về lệ phí, án phí của Tòa án; Áp dụng Luật Thi hành án Dân sự.

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Văn H, ông Lê Tùng V, bà Nguyễn Thị Mỹ D, bà Lê Thị Thu V, bà Lê Thị Thùy V.

2/ Buộc bà Trần Thị Huế H, bà Trần Thị B, bà Trần Thị L, ông Trần Minh L, bà Trần Thị Ng , ông Trần Công M, anh Trần Thiên Phú Ng, cháu Trần Thiên Bá L và cháu Trần Thiên Phú Hoàng Ch (do anh Phú Ng là người đại diện theo pháp luật), ông Huỳnh Chung K, anh Huỳnh Kim H, chị Huỳnh Kim B, anh Huỳnh Kim S, anh Huỳnh Kim Kh, cháu Huỳnh Nguyễn Kim Th (do anh Huỳnh Kim H là người đại diện theo pháp luật), ông Huỳnh Hiền K, ông Huỳnh Kh, ông Huỳnh Chung D cùng phải có nghĩa vụ liên đới tháo dỡ, di dời nhà và các vật kiên trúc, cây trồng để giao trả cho ông Võ Văn H, ông Lê Tùng V, bà Nguyễn Thị Mỹ D, bà Lê Thị Thu V, bà Lê Thị Thùy V đối với phần đất diện tích 6.340,7m², theo Sơ đồ hiện trạng khu đất do Văn phòng Đăng ký đất đai chi nhánh Tân Châu lập ngày 04/12/2019 thể hiện gồm:

Diện tích 3.070m² được giới hạn bởi các điểm 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 22.

Diện tích 383,9m² được giới hạn bởi các điểm 23, 24, 25, 26.

Diện tích 2.886,8m² được giới hạn bởi các điểm 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19 tọa lạc tại khóm Long Hưng 1, phường Long Thạnh, thị xã Tân Châu, tỉnh An Giang.

3/ Công nhận sự tự nguyện của các nguyên đơn, giao cho bà Trần Thị B, bà Trần Thị L, bà Trần Thị Huế H, ông Trần Minh L, bà Trần Thị Ng , ông Trần Công M, anh Trần Thiên Phú Ng, cháu Trần Thiên Bá L và cháu Trần Thiên Phú Hoàng Ch (do anh Phú Ng là người đại diện theo pháp luật), ông Huỳnh Chung K, anh Huỳnh Kim H, chị Huỳnh Kim B, anh Huỳnh Kim S, anh Huỳnh Kim Kh, cháu

Huỳnh Nguyễn Kim Th (do anh Huỳnh Kim H là người đại diện theo pháp luật) được tiếp tục quản lý, sử dụng phần đất diện tích 1.000m² theo Sơ đồ hiện trạng khu đất do Văn phòng Đăng ký đất đai chi nhánh Tân Châu lập ngày 04/12/2019 được giới hạn bởi các điểm 1, 2, 3, 4, 22, 20, 21, tọa lạc tại khóm Long Hung 1, phường Long Thạnh, thị xã Tân Châu, tỉnh An Giang.

4/ Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H.0250oC ngày 14/11/2005; Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H0390oC ngày 16/12/2005 và Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H0391oC ngày 16/12/2005 của UBND huyện Phú Tân nay là thị xã Tân Châu, cấp cho bà Huỳnh Thị C.

5/ Các đương sự có trách nhiệm liên hệ cơ quan có thẩm quyền xin cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

6/ Các phần nội dung khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật.

7/ Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao.
- VKSNDCC tại Tp. HCM.
- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang.
- Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.
- Cục Thi hành án dân sự tỉnh An Giang.
- Các đương sự (Đề thi hành).
- Lưu văn phòng; hồ sơ vụ án, PQH.

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

LÊ HOÀNG TẤN