

Bản án: 212/2022/DS-PT

Ngày 13 - 4 - 2022

V/v: *Tranh chấp quyền sử dụng đất  
và yêu cầu bồi thường thiệt hại*

**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 Chung Văn Kết

*Các Thẩm phán:* Ông Lê Thành Văn

Ông Phạm Công Mười

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Thới Ngọc Bắc - 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 Vũ Phong Lưu - Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 4 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 434/2021/TLPT-DS ngày 07 tháng 9 năm 2021 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tuyên bố hợp đồng thế chấp vô hiệu và yêu cầu bồi thường thiệt hại*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2021/DS-ST ngày 30 tháng 6 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 2456/2021/QĐ-PT ngày 15 tháng 11 năm 2021 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Phạm Văn C, sinh năm 1933 (xin xử vắng mặt). Nơi cư trú: 176 khu vực Đ, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.

*Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:* Ông C đã có văn bản chấm dứt ủy quyền ngày 02/4/2022 và có đơn xin xét vắng mặt.

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1971. Nơi cư trú: 962/21 khu vực Đ, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.

*Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:* Ông Trần Hùng D, sinh năm 1966 (có mặt). Nơi cư trú: Số 02 khu B, Trung tâm thương mại huyện V, thị trấn V, huyện Vĩnh Thạnh, thành phố Cần Thơ.

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

1. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1960;

2. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1946;

Cùng nơi cư trú: 962/21 Khu vực Đ, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ

*Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn T, bà L: Ông Trần Hùng D, sinh năm 1966 (có mặt).*

3. Ông Phạm Văn T, sinh năm 1981 (xin vắng mặt). Nơi cư trú: 176 khu vực Đ, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.

4. Ngân hàng Thương mại cổ phần phát triển M (nay là Ngân hàng Thương mại cổ phần H Việt Nam. Địa chỉ trụ sở: Số 54A N, phường L, quận Đ, Thành phố Hà Nội; Địa chỉ chi nhánh: 248 T, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang (có mặt).

5. Ủy ban nhân dân quận T, thành phố Cần Thơ (xin xử vắng mặt).

- *Người kháng cáo: Ông Phạm Văn C.*

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án, ông Phạm Văn T là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

Nguyên đơn ông Phạm Văn C là chủ sử dụng đất hợp pháp đối với thửa đất số 771, 772, tờ bản đồ 06, tọa lạc tại khu vực Đ, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ. Nguồn gốc đất tranh chấp nằm trong phần đất trước đây là của địa chủ ông Lữ Minh T và sau đó giao cho cha nguyên đơn là cụ Phạm Văn T1 canh tác, sau đó cụ Phạm Văn T1 để lại cho nguyên đơn quản lý sử dụng. Vào năm 1974, gia đình nguyên đơn có cho bà Nguyễn Thị T1 thuê mỗi năm 20 gia lúa. Đến năm 1994, khi gia đình bà T1 không đóng lúa nữa thì nguyên đơn lấy lại đất để sử dụng. Khi nguyên đơn tiến hành việc hợp thức hóa các phần đất trên thì phát hiện bà Nguyễn Thị T1, ông Nguyễn Văn T đã tự ý kê khai các phần đất tại thửa 771, 772 và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó bà T1 và ông Nguyễn Văn T đã chuyển nhượng lại thửa đất 771 cho bà Nguyễn Thị L và thửa 772 cho bà Nguyễn Thị T. Hiện nay, bà Nguyễn Thị T đã đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với hai thửa đất 771 và 772. Bà Nguyễn Thị T đã thế chấp thửa đất 772 để đảm bảo khoản vay tại Ngân hàng Thương mại cổ phần phát triển M - Phòng giao dịch Mỹ Bình (nay là Ngân hàng Thương mại cổ phần H Việt Nam - Chi nhánh Long Xuyên - Phòng giao dịch Tài chính cộng đồng Mỹ Bình). Vì vậy, nguyên đơn khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết các yêu cầu sau: Công nhận hai phần đất tại các thửa 771, 772, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại khu vực Đ, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ cho nguyên đơn; Hủy 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02434 cấp ngày 18/11/2013 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02412 cấp ngày 05/11/2013 cho bà Nguyễn Thị T; Tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất đối với thửa 772, tờ bản đồ số 6 tọa lạc tại khu vực Đ, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ giữa bà Nguyễn Thị T với Ngân hàng Thương mại cổ phần H Việt Nam là vô hiệu.

*Quá trình giải quyết vụ án, ông Trần Hùng D là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Nguyễn Thị T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị L trình bày:*

Nguồn gốc phần đất là của địa chủ Lữ Minh T, năm 1970 gia đình ông C thuê dùm hai thửa đất 771, 772 cho bà Nguyễn Thị T1 sử dụng và canh tác liên tục. Đến năm

1990, bà T1 kê khai đăng ký quyền sử dụng đất hai thửa đất trên và được cấp giấy trắng (giấy chứng nhận tạm thời). Sau khi bà T1 chết thì ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị L tiếp tục sử dụng và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến năm 1994 thì nguyên đơn tự ý bao chiếm sử dụng cho đến nay. Năm 1995, 1996 đã phát sinh tranh chấp nhưng chưa được giải quyết dứt điểm, ông C đã bị Ủy ban nhân dân xã Tân Lộc (cũ) ra Quyết định xử phạt hành chính nhưng ông vẫn không giao trả đất lại cho gia đình bị đơn. Năm 2013, bà Nguyễn Thị L và ông Nguyễn Văn T đã tặng cho bị đơn toàn bộ 02 thửa đất nêu trên và bị đơn đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất số 771 và 772. Qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn không đồng ý, đồng thời bị đơn có yêu cầu phản tố về việc buộc nguyên đơn phải trả lại hai phần đất tại các thửa 771, 772, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại khu vực Đ, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ và yêu cầu nguyên đơn bồi thường thiệt hại cho bị đơn trong thời gian nguyên đơn bao chiếm đất từ năm 1994 cho đến nay.

*Ủy ban nhân dân quận T trình bày:* Nguồn gốc đất là của địa chủ ông Lữ Minh T cho ông Phạm Văn C thuê đất. Khoảng năm 1970, ông C có cho ông Nguyễn Văn T và bà T1 thuê lại sử dụng đến năm 1994 thì bà T1 chết, ông C lấy lại đất sử dụng cho đến nay. Thời gian thuê đất thì gia đình bà T1, ông Nguyễn Văn T có đóng hoa lợi cho ông C. Thời điểm Đoàn đo đạc năm 1990 thì bà T1 và ông Nguyễn Văn T kê khai phần đất đang sử dụng mà không có tranh chấp hay ngăn cản gì từ phía ông C. Năm 1994, ông C lấy lại đất thì gia đình ông Nguyễn Văn T có gửi đơn khiếu nại và Ủy ban nhân dân xã Tân Lộc (cũ) ban hành Quyết định xử phạt hành chính đối với ông C. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị L về mặt hình thức là đúng quy định của pháp luật. Đồng thời, việc chuyển nhượng, tặng cho từ bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Văn T cho bà Nguyễn Thị T là đúng trình tự, thủ tục theo pháp luật đất đai. Ủy ban nhân dân quận T có đơn xin được xét xử vắng mặt.

**Tại bản án dân sự số 25/2021/DS-ST ngày 30 tháng 6 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ đã quyết định:**

Căn cứ các Điều 155, Điều 160, Điều 163 và Điều 166 của Bộ luật dân sự 2015; Điều 26, Điều 37, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 13, Điều 21 của Luật đất đai năm 1987; Điều 127, Điều 129 của Luật đất đai năm 2003; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

*Tuyên xử:*

1. Không chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Văn C về việc: Yêu cầu công nhận quyền sử dụng đối với hai phần đất tại các thửa 771, 772, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại khu vực Đ, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ; yêu cầu hủy 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02434 cấp ngày 18/11/2013 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02412 cấp ngày 05/11/2013 cho bà Nguyễn Thị T và yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất đối với thửa 772, tờ bản đồ số 06 tọa lạc tại khu vực Đ, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ giữa bà Nguyễn Thị T với Ngân hàng Thương mại cổ phần H Việt Nam vô hiệu.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị T về việc buộc ông Phạm Văn C phải trả lại hai phần đất tại thửa 771, 772, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại khu vực Đ, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.

Bà Nguyễn Thị T tự liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng với diện tích thực tế sử dụng.

*(Đính kèm Bản trích đo địa chính số 47-2014 và Bản trích đo địa chính số 48-2014 của Văn phòng đăng ký đất đai quận Thốt Nốt cùng ngày 19/3/2015).*

Bà Nguyễn Thị T phải trả lại giá trị cây trồng cho ông Phạm Văn C với số tiền là 22.784.000 đồng để được sở hữu toàn bộ các cây trồng.

Đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn về việc buộc ông Phạm Văn C phải bồi thường thiệt hại trong thời gian ông C bao chiếm đất từ năm 1994 cho đến nay do bị đơn đã rút lại yêu cầu này.

*Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, án phí sơ thẩm, quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.*

Ngày 13/7/2021 nguyên đơn ông Phạm Văn C kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ông. Lý do Tòa sơ thẩm không xem xét, đầy đủ, chính xác, khách quan các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án cũng như lời trình bày tại phiên tòa sơ thẩm.

#### **Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay:**

- Đại diện theo ủy quyền của bị đơn đề nghị bác kháng cáo, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm: Thẩm phán, Hội đồng xét xử tiến hành đúng theo quy định của pháp luật tố tụng và các đương sự cũng chấp hành đúng với quyền và nghĩa vụ của mình. Đồng thời đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm bác kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

#### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Trên cơ sở nội dung vụ án, căn cứ vào các tài liệu trong hồ sơ vụ án đã được tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1]. Về tố tụng: Người kháng cáo xin xét xử vắng mặt; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần và đã có yêu cầu xin giải quyết vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2]. Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, thấy rằng:

[2.1]. Về nguồn gốc phần đất tranh chấp tại thửa 771 và 772, tờ bản đồ số 06, diện tích 2.012,4m<sup>2</sup> tọa lạc tại khu vực Đ, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ là của địa chủ ông Lữ Minh T, được các bên thừa nhận. Phía nguyên đơn cho rằng phần đất này là của cha là cụ Phạm Văn T1 để lại cho nguyên đơn quản lý sử dụng. Vào năm 1974, gia đình nguyên đơn có cho bà Nguyễn Thị T1 thuê mỗi năm 20 gạ lúa, đến năm 1994 do bà T1 không đóng lúa nữa nên nguyên đơn lấy lại đất để sử dụng. Đến năm 1996 khi nguyên đơn tiến hành việc hợp thức hóa các phần đất trên thì phát hiện bà Nguyễn Thị T1, ông Nguyễn Văn T đã tự ý kê khai các phần đất tại thửa 771, 772 và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó bà T1 và ông Nguyễn Văn T đã chuyển nhượng lại thửa đất 771 cho bà Nguyễn Thị L và thửa 772 cho bà Nguyễn Thị

T. Còn bị đơn cho rằng năm 1970 gia đình ông C thuê dùm hai thửa đất 771, 772 sử dụng và canh tác. Đến năm 1990, bà T1 kê khai đăng ký quyền sử dụng đất hai thửa đất trên và được cấp giấy trắng (giấy chứng nhận tạm thời). Sau khi bà T1 chết thì ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị L tiếp tục sử dụng và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến năm 1994 thì nguyên đơn tự ý bao chiếm sử dụng cho đến nay.

[2.2]. Thấy rằng, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả đất, nhưng lại thừa nhận là đất của địa chủ ông Lữ Minh T cho cha nguyên đơn thuê lại. Hồ sơ thể hiện năm 1996 các bên phát sinh tranh chấp 02 thửa đất trên và nguyên đơn đã bị Ủy ban nhân dân xã Tân Lộc (cũ) ra Quyết định xử phạt hành chính xử phạt về hành vi “*bao chiếm đất trái phép và gây rối trật tự xã hội*” và buộc nguyên đơn “*phải giao trả lại toàn bộ diện tích bao chiếm cho ông Nguyễn Văn T, bà T1*”, được nguyên đơn thừa nhận tại Biên bản giải quyết đất bao chiếm ngày 02/02/1996 (BL: 161).

[2.3]. Mặt khác, tại thời điểm 1990, gia đình nguyên đơn tiến hành việc kê khai phần đất đang sử dụng và được cập nhật vào sổ bộ địa chính tại các thửa số 767, 769 và 770 (nguồn gốc các thửa đất này cũng là của ông Lữ Minh T) và đã được Ủy ban nhân dân quận T (cũ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2175 ngày 23/11/1990. Nhưng lại không kê khai phần đất tại 02 thửa đất đang tranh chấp 771, 772. Trong khi cũng tại thời điểm này bà T1 và ông Nguyễn Văn T đã đăng ký kê khai và được Ủy ban nhân dân huyện T (cũ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng ruộng đất số 1995/GCNRĐ ngày 10/11/1990 đối với thửa đất số 771 và giấy chứng nhận quyền sử dụng ruộng đất số 2115/GCNRĐ ngày 23/11/1990 đối với thửa đất số 772.

[3]. Trong suốt khoảng thời gian này, nguyên đơn cũng không khiếu nại hay tranh chấp gì về việc bà T1, ông Nguyễn Văn T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 771, 772. Do đó, án sơ thẩm xác định phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bị đơn và tuyên xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, phù hợp với hồ sơ địa chính và kết quả xác minh của Ủy ban nhân dân huyện T, thành phố Cần Thơ. Vì vậy, quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị bác kháng cáo của nguyên đơn là phù hợp.

[4]. Do kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Tuy nhiên, do ông Phạm Văn C là người cao tuổi nên thuộc trường hợp được miễn tiền án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016.

[5]. Các phần khác của án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực thi hành kể từ khi hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Phạm Văn C. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 25/2021/DS-ST ngày 30 tháng 6 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

Căn cứ các Điều 155, Điều 160, Điều 163 và Điều 166 của Bộ luật dân sự 2015; Điều 26, Điều 37, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 13, Điều 21

của Luật đất đai năm 1987; Điều 127, Điều 129 của Luật đất đai năm 2003; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

***Tuyên xử:***

1. Không chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Văn C về việc: Yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất đối với hai phần đất tại các thửa 771, 772, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại khu vực Đ, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ; yêu cầu hủy 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02434 cấp ngày 18/11/2013 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02412 cấp ngày 05/11/2013 cho bà Nguyễn Thị T và yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất đối với thửa 772, tờ bản đồ số 06 tọa lạc tại khu vực Đ, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ giữa bà Nguyễn Thị T với Ngân hàng Thương mại cổ phần H Việt Nam vô hiệu.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị T về việc buộc ông Phạm Văn C phải trả lại hai phần đất tại thửa 771, 772, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại khu vực Đ, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.

Bà Nguyễn Thị T được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng với diện tích thực tế sử dụng.

*(Đính kèm Bản trích đo địa chính số 47-2014 và Bản trích đo địa chính số 48-2014 của Văn phòng đăng ký đất đai quận Thốt Nốt cùng ngày 19/3/2015).*

Bà Nguyễn Thị T phải trả lại giá trị cây trồng cho ông Phạm Văn C với số tiền là 22.784.000 đồng để được sở hữu toàn bộ các cây trồng trên đất.

Đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn về việc buộc ông Phạm Văn C phải bồi thường thiệt hại trong thời gian ông C bao chiếm đất từ năm 1994 cho đến nay do bị đơn đã rút lại yêu cầu này.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo ông Phạm Văn C được miễn (do là người cao tuổi).

4. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ khi hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

***Nơi nhận:***

- Tòa án nhân dân tối cao (1);
- VKSNDCC tại Thành phố Hồ Chí Minh (1);
- TAND thành phố Cần Thơ (1);
- VKSND thành phố Cần Thơ (1);
- Cục THADS thành phố Cần Thơ (1);
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ (1), VP(3), 16b (PMT);

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

**Chung Văn Kết**