

Bản án số: 707/2020/DS-PT

Ngày 29 – 12 – 2020

V/v “*tranh chấp 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 Nguyễn Văn Tửu

*Các Thẩm phán:* Ông Phan Đức Phương

Bà Huỳnh Thanh Duyên

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Mỹ Dung - 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 Nguyễn Tấn Thông - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 12 năm 2020, 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: 58/2020/TLPT- DS, ngày 30 tháng 01 năm 2020; về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”. Do bản án dân sự sơ thẩm số: 44/2019/DS-ST, ngày 14 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 247/2020/QĐ-PT, ngày 01 tháng 3 năm 2020, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Lâm Thị Ng, sinh năm 1929; cư trú tại ấp ĐT, xã PH, huyện CT, tỉnh Trà Vinh (vắng mặt).

*Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:* Ông Nguyễn Tiến L, sinh năm 1956; cư trú tại số 38, PĐP, khóm 2, phường 7, thành phố TV, tỉnh Trà Vinh (Giấy ủy quyền ngày 10 tháng 11 năm 2020, Số chứng thực 288 Quyền số 03/2020 SCT/CK,ĐC tại Văn phòng Công chứng NVB, số 135C, đường PĐP, Khóm 1, phường 6, thành phố TV, tỉnh Trà Vinh, có mặt).

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn B là Luật sư của Công ty Luật TNHH MTV BN - thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ liên hệ số 50/29, QT, Phường 10, quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

- *Bị đơn:* Bà Lâm Thị S, sinh năm 1939; cư trú tại ấp ĐT, xã PH, huyện CT, tỉnh Trà Vinh (có mặt).

*Người đại diện hợp pháp của bị đơn:* Ông Nguyễn Tấn L1, sinh năm 1987; cư trú tại số 77, khóm 1, thành phố TV, tỉnh Trà Vinh là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 20/10/2020, có mặt).

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

1. Anh Tô D, sinh năm 1956; cư trú tại ấp ĐT, xã PH, huyện CT, tỉnh Trà Vinh (có mặt).

2. Ủy ban nhân dân (gọi tắt: UBND) huyện CT.

*Người đại diện theo pháp luật của UBND huyện CT:* Bà Thạch Thị Sa Th, Chủ tịch UBND huyện CT; cư trú tại khóm 2, thị trấn CT, huyện CT, tỉnh Trà Vinh (Xin vắng mặt, theo đơn ngày 01/10/2019).

- *Người kháng cáo:* Bà Lâm Thị S, là bị đơn.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Tại đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án người đại diện của nguyên đơn, trình bày:*

Vào năm 1975, bà Lâm Thị Ng được cha mẹ ruột (cụ Lâm Văn Tr và cụ Lê Thị Đ cùng chết năm 1989) cho phần đất tọa lạc tại ấp ĐT, xã PH, huyện CT, tỉnh Trà Vinh. Khi sử dụng đất, bà Ng cùng chồng là ông Tô H (chết năm 2004) xây dựng căn nhà cấp 4 và các công trình phụ như nhà vệ sinh, nhà tắm, nhà bếp, trồng các cây lâu năm như: Me, dừa, nhãn, vú sữa, tre, mù u... và sử dụng liên tục cho đến nay.

Năm 1983, bà Lâm Thị Ng kê khai đăng ký thuộc thửa đất số 593, diện tích 1030m<sup>2</sup>, loại đất thổ - quả. Năm 1992, bà Lâm Thị S là em ruột của bà Ng có phần đất tiếp giáp đã kê khai đăng ký luôn phần đất của bà Ng thành thửa đất 273, diện tích 9.900m<sup>2</sup> (BL13).

Khi Nhà nước có chủ trương mở rộng lộ giới thì 01 phần căn nhà gắn liền với đất của bà Ng bị giải tỏa nên được bồi thường giá trị tài sản trên đất số tiền 100.376.000 đồng. Riêng đất thì bồi thường cho bà S vì Nhà nước cho rằng đất bà S được cấp quyền sử dụng, lúc này bà Ng mới biết đất bà Ng đang sử dụng nhưng bà S được cấp: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (gọi tắt: GCN.QSDĐ).

Từ sự việc trên, bà Ng đã nhiều lần yêu cầu bà S làm thủ tục chuyển QSD diện tích đất nói trên cho bà Ng, nhưng bà S không đồng ý, bà Ng yêu cầu UBND xã PH hòa giải nhưng không thành.

Nay bà Ng yêu cầu Tòa án giải quyết. Hủy GCN.QSĐĐ cấp cho bà S thuộc thửa số 273, tờ bản đồ số 02, loại đất thổ-quả, diện tích 8.705,8m<sup>2</sup>, tọa lạc tại ấp ĐT, xã PH, huyện CT, tỉnh Trà Vinh. Công nhận cho bà Ng được QSD diện tích đất theo hiện trạng bằng 1.012,2m<sup>2</sup>.

*\* Tại bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện của bà S, trình bày:*

Năm 1974, bà S nhận chuyển nhượng của bà Phan Thị Ng1 là chị dâu (bà Phan Thị Ng1 hiện đã chết) diện tích đất 5.400m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp ĐT, xã PH, huyện CT, tỉnh Trà Vinh. Tài liệu chứng cứ chứng minh việc bà S mua đất gồm có:

- TO BAN DUT DAT VIEN -LANG ghi năm 1957 (bản chính).
- TO BAN DUT DAT VIEN LANG ghi ngày 3-9-59 (bản chính).
- TỜ - ỦY - QUYỀN ghi ngày 02 tháng 11 năm 1974 (bản chính).

Năm 1975, bà S cho bà Ng là chị ruột mượn đất cất nhà ở. Năm 1983 bà Ng kê khai đăng ký thuộc thửa đất 593, diện tích 1.030m<sup>2</sup> bà S không biết.

Năm 1992, bà S có kê khai đăng ký thuộc thửa đất 273, diện tích 9.900m<sup>2</sup>, trong phần đất này có 4.500m<sup>2</sup> đất của cha mẹ. Do đất bà Ng đang sử dụng bà S mua của người khác, bà Ng là người ở nhờ nên bà S không đồng ý công nhận QSĐĐ cho bà Ng, nhưng vẫn đồng ý cho bà Ng cùng gia đình tiếp tục sử dụng đất, khi nào bà Ng chết thì trả đất cho bà S.

*\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Tô D, trình bày:* Ông là con ruột của bà Ng, phần đất bà Ng tranh chấp với bà S có nguồn gốc của ông bà ngoại cho mẹ ông là bà Ng vào năm 1975. Trên phần đất hiện nay có 01 căn nhà cấp 4 và các tài sản khác như Tòa án đã thẩm định là của mẹ ông do ông đang trực tiếp quản lý, vì vậy ông Tô D cũng có ý kiến và yêu cầu như bà Ng.

*\* Tại Công văn số 1062/UBND-NC ngày 23/4/2018 (BL210), UBND huyện CT có ý kiến như sau:*

- Theo tư liệu năm 1992: Thửa đất số 273, tờ bản đồ số 2, diện tích 9.900m<sup>2</sup>, loại đất ONT+ CLN do bà S kê khai, đăng ký trên Sổ Mục kê đất và được UBND huyện CT cấp GCN.QSĐĐ. Ngày 15/12/2010 UBND huyện CT có quyết định thu hồi đất để thực hiện dự án cải tạo, nâng cấp Quốc lộ 53. Diện tích còn lại của thửa 273 là 8.705,8m<sup>2</sup>.

- Theo tư liệu năm 1983:

+ Thuộc một phần thửa đất 593, diện tích 1.030m<sup>2</sup>, loại đất TQ do Lâm Thị Ng kê khai, đăng ký trên Sổ Mục kê đất.

+ Thuộc một phần thửa đất 594, diện tích 6.780m<sup>2</sup>, loại đất TQ do Lâm Văn Tr kê khai, đăng ký trên Sổ Đăng ký ruộng đất.

+ Thuộc một phần thửa đất 595, diện tích 700m<sup>2</sup>, loại đất TQ do Trần Văn Đ1 và Nguyễn Thị Ph kê khai, đăng ký trên Sổ Mục kê đất; do Nguyễn Thị Ph kê khai, đăng ký trên Sổ Đăng ký ruộng đất là 540m<sup>2</sup>.

+ Thuộc một phần thửa đất 596, diện tích 800m<sup>2</sup>, loại đất TQ do Trần Văn S1 kê khai, đăng ký trên Sổ Mục kê đất.

+ Thuộc một phần diện tích đất Rạch.

Việc kê khai trên Sổ Mục kê ở các tư liệu đo đạc năm 1983, 1992 đối với thửa đất trên có thay đổi chủ thể kê khai, đăng ký qua các thời kỳ là do tài liệu này chỉ ghi nhận trong quá trình đo đạc hiện trạng sử dụng đất. Theo hồ sơ địa chính được lập năm 1983, 1992 lưu trữ tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện CT không có văn bản, giấy tờ thể hiện sự chuyển giao QSDĐ giữa các chủ thể. Việc UBND huyện CT cấp GCN.QSDĐ cho bà S đối với thửa đất 273 là trên cơ sở đơn xin đăng ký QSDĐ của bà Lâm Thị S là đúng quy định pháp luật.

*Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 44/2019/DS-ST ngày 14 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh đã quyết định:*

- Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, Điều 34, Điều 37 và Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Áp dụng các Điều 100, 202 và Điều 203 của Luật đất đai năm 2013; 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 yêu cầu khởi kiện của bà Lâm Thị Ng.

2. Hủy GCN.QSDĐ ngày 28/7/2003 của UBND huyện CT cấp cho hộ bà Lâm Thị S tại thửa đất số 273, diện tích 9.900m<sup>2</sup> (diện tích sau khi thu hồi còn lại 8.705,8m<sup>2</sup>), tờ bản đồ số 2, loại đất ONT -LNQ, đất tọa lạc tại ấp ĐT, xã PH, huyện CT, tỉnh Trà Vinh.

3. Công nhận cho bà Lâm Thị Ng được quyền sử dụng diện tích đất tranh chấp với bà Lâm Thị S bằng 1.012,2m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa đất 273, tờ bản đồ số 2, đất tọa lạc tại ấp ĐT, xã PH, huyện CT, tỉnh Trà Vinh. Đất có tứ cận và kích thước như sau:

- Hướng Đông: Giáp thửa đất 273, kích thước 36,22m;

- Hướng Tây: Giáp Quốc lộ 53, kích thước 32,25m;

- Hướng Nam: Giáp thửa đất 273, kích thước 30,40m;

- Hướng Bắc: Giáp Sông Bàng Đa, kích thước 29,24m.

(Phần đất bà Ng được quyền sử dụng theo Sơ đồ khu đất kèm theo Công văn số 101/CNHCT ngày 05/02/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện CT được đính kèm theo Bản án).

Ngoài ra án sơ thẩm còn quyết định về án phí dân sự sơ thẩm; Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản; Về quyền, nghĩa vụ trong thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

- Ngày 28 tháng 11 năm 2019, bị đơn bà Lâm Thị S có đơn kháng cáo đối với bản án dân sự sơ thẩm số: 44/2019/DS-ST, ngày 14/11/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh.

*Lý do kháng cáo:*

- Thứ nhất về nguồn gốc đất: Là của chị dâu là bà Phan Thị Ng1 nhận chuyển nhượng 0,54ha từ bà Lâm Thị Ph1 vào năm 1957 theo tờ bán đứt đất Viên Lang giữa bà Lâm Thị Ph1 và bà Phan Thị Ng1, đến năm 1974 bà Phan Thị Ng1 chuyển nhượng lại cho bà S do tránh bị đóng thuế và bà Phan Thị Ng1 là chị dâu, chị em trong gia đình tin tưởng nhau nên bà Phan Thị Ng1 chỉ lập tờ ủy quyền vào ngày 02/11/1974 với nội dung bà S được: *“Trọn quyền thay mặt tôi trông nom sở đất số địa bộ 32, diện tích 0,54ha, số bản đồ 132 đất Viên Lang đất tọa lạc tại Làng PH và được quyền sử dụng”* (BL36). Nhưng Tòa sơ thẩm không chấp nhận chứng cứ này và không lấy lời khai người làm chứng là không khách quan.

- Thứ hai, về lý do bà Ng kê khai trong sổ mục kê đất: Là do năm 1975 bà Ng khó khăn (con đông) nên bà S cho bà Ng ở nhờ trên đất đến năm 1983 bà Ng kê khai đất bà S không hay biết. Nhưng bà Ng chỉ kê khai trong sổ mục kê đất, trong khi theo Công văn số 1568/BTNMT-ĐKTKĐĐ của Bộ Tài nguyên và Môi trường ngày 25/4/2007 hướng dẫn *“Sổ mục kê đất cũng không được coi là một trong những loại giấy tờ về QSDĐ quy định tại khoản 1 Điều 50 của Luật đất đai”* nên nếu bà Ng chiếm hữu liên tục ngay tình thì phải đến ngày 30/6/2026 mới được công nhận (do Bộ luật dân sự năm 1995 có hiệu lực từ ngày 01/7/1996 mới có quy định chiếm hữu liên tục, ngay tình 30 năm, Điều 255).

- Thứ ba, Nhà nước thu hồi đất và bồi hoàn tiền đất cho bà S, bà Ng không khiếu nại và công nhận phần đất cho bà S nhưng Tòa sơ thẩm lại lấy đất của bà S để công nhận cho bà Ng là không đúng.

- Thứ tư, Tòa tuyên hủy GCN.QSDĐ nhưng không giải quyết hậu quả sau khi hủy GCN.QSDĐ là không đúng, vì: thửa đất 273 bà S được cấp 9.900m<sup>2</sup> (Nhà nước thu hồi còn lại 8.705,8m<sup>2</sup>) công nhận cho bà Ng được QSDĐ diện tích 1.012,2m<sup>2</sup> nhưng tòa sơ thẩm không giải quyết phần diện tích còn lại.

- Thứ năm, Tờ ủy quyền lập ngày 02/11/1974 vi phạm về hình thức, nhưng nội dung vẫn thể hiện ý chí người chuyển nhượng là bà Phan Thị Ng1 cho bà S được trọn quyền thay mặt bà Ng trông nom sở đất tranh chấp nêu trên. Như vậy, nếu tranh chấp thì những người hàng thứ kế thứ nhất của bà Phan Thị Ng1 tranh chấp mới đúng, nhưng Tòa sơ thẩm không đưa họ tham gia tố tụng.

Từ các lý do trên, bà S yêu cầu Tòa phúc thẩm bác yêu cầu khởi kiện của bà Ng, công nhận diện tích 1.030m<sup>2</sup> nằm trong diện tích đất 5.400m<sup>2</sup> là của bà S nhận chuyển nhượng từ bà Phan Thị Ng1.

Ngày 04 tháng 5 năm 2020, bà S có đơn kháng cáo bổ sung. Yêu cầu công nhận diện tích 5.400m<sup>2</sup> thuộc “Sổ địa bộ: 32, số bản đồ 132, đất viên lang, diện tích 0,54ha, tọa lạc tại: Làng PH (Vĩnh – Bình)”. Là thuộc quyền sử dụng của bà S.

*Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay:*

- *Người kháng cáo bà Lâm Thị S, do ông Nguyễn Tấn L1 đại diện trình bày:* Giữ nguyên lý do và yêu cầu kháng cáo như đã nêu trên. Do đất tranh chấp là của bà S nhận chuyển nhượng từ bà Phan Thị Ng1 (chị dâu) theo “TỜ ỦY QUYỀN” ngày 02/11/1974. Việc bà Ng (nguyên đơn) kê khai trong sổ mục kê đất thửa 593 vào năm 1983 là do bà Ng (nguyên đơn) tự kê khai không báo cho bà S biết và bà Ng (nguyên đơn) chỉ có tên trong sổ mục kê đất nên chưa được Nhà nước công nhận là chủ sử dụng đất hợp pháp; đến năm 1992 bà S kê khai vào sổ bộ địa chính thửa đất 273 và bà S được cấp GCN.QSĐĐ là đúng quy định như Công văn 1062/UBND-NC ngày 23/4/2018 của UBND huyện CT đã xác định. Ngoài ra bà S nhận chuyển nhượng 0,54 đất (trong đó có phần đất tranh chấp) từ bà Phan Thị Ng1 (chị dâu) vào năm 1974 có xác nhận của ông Lâm Quang V, ông Lâm Lễ Tr1 là các con ruột của bà Phan Thị Ng1, trong khi bà Ng (nguyên đơn) không có chứng cứ chứng minh, nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn Lâm Thị S, sửa án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Lâm Thị Ng.

- *Nguyên đơn bà Lâm Thị Ng do ông Nguyễn Tiến L đại diện theo ủy quyền, trình bày:* Không đồng ý toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bà Lâm Thị S, yêu cầu Hội đồng xét xử giữ nguyên án sơ thẩm, do bà Lâm Thị Ng được cha mẹ là cụ Lâm Văn Tr và Lê Thị Đ cho đất và bà Lâm Thị Ng kê khai đăng ký đất thửa 593 và năm 1983, khi bà S kê khai đất và năm 1992 đã kê khai luôn phần đất của bà Lâm Thị Ng và bà Lâm Thị Ng không hay biết chứ bà Lâm Thị Ng không có mượn đất của bà S như lời bà S trình bày, nên yêu cầu Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà S.

*Ông Tô D, trình bày:* Đồng ý với trình bày của ông Tiến L, không đồng ý với kháng cáo của bà S, yêu cầu giữ nguyên án sơ thẩm, do bà Lâm Thị Ng được cha mẹ cho đất vào năm 1975 có nhiều nhân chứng xác định và khi bà Lâm Thị Ng xây dựng nhà, trồng cây lâu năm bà S không hề tranh chấp, nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà S.

*Luật sư B trình bày:* Yêu cầu kháng cáo của bà S là không có căn cứ, do đất là của bà Lâm Thị Ng được cha mẹ cho chứ không phải chiếm hữu ngay tình và cũng không phải đất của bà S cho mượn; Công văn số 1062/UBND-NC ngày 23/4/2018 của UBND huyện CT là không chính xác; việc hủy quyết định cá biệt trong giải quyết án dân sự là không tính thời hiệu nên yêu cầu Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà S, giữ nguyên án sơ thẩm.

*- Đại diện viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:*

Thông qua kiểm sát việc giải quyết vụ án, từ khi thụ lý đến thời điểm hiện nay thấy rằng Thẩm phán; Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, không có vi phạm.

Đối với kháng cáo của bị đơn bà Lâm Thị S, xét: Tòa sơ thẩm quyết định là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật, do các chứng cứ của bà S cung cấp không thể hiện bà S là chủ sử dụng đất, trong khi bà Lâm Thị Ng có đăng ký phần đất tranh chấp và sử dụng liên tục từ năm 1975 đến nay được nhiều nhân chứng xác định là đất bà Lâm Thị Ng được cha mẹ cho chứ không phải đất của bà S cho mượn, nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà S, giữ nguyên án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:**

*Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ thể hiện tại hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa; trên cơ sở xem xét toàn diện các chứng cứ; ý kiến trình bày của các đương sự; căn cứ vào kết quả tranh tụng và phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:*

*- Về thủ tục tố tụng:*

Tòa sơ thẩm xét xử ngày 14/11/2019 đến ngày 28/11/2019 bị đơn bà Lâm Thị S có đơn kháng cáo nên kháng cáo của bà S là hợp lệ được xem xét tại cấp phúc thẩm theo quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

*- Về nội dung:*

[1] Đối với kháng cáo của bị đơn bà Lâm Thị S, là có căn cứ để chấp nhận, bởi:

[1.1] Việc bà S cho rằng nguồn gốc thửa đất 273 của bà S được cấp ngày 28/7/2003 diện tích 9.900m<sup>2</sup> là có một phần diện tích đất do bà chuyển nhượng 0,54ha (5.400m<sup>2</sup>) từ bà Phan Thị Ng1 vào năm 1974 do tránh bị đóng thuế và bà Phan Thị Ng1 là chị dâu, chị em trong gia đình tin tưởng nhau nên bà Phan Thị Ng1 chỉ lập Tờ ủy quyền vào ngày 02/11/1974 với nội dung bà S được: “*Trọn quyền thay mặt tôi trông nom sở đất số địa bộ 32, diện tích 0,54ha, số bản đồ 132 đất Viên Lang đất tọa lạc tại Làng PH và được quyền sử dụng*” (BL36) và phần còn lại 4.500m<sup>2</sup> là của cha mẹ cho. Tòa sơ thẩm không thu thập chứng cứ là các con của bà Phan Thị Ng1 (người thừa kế của bà Phan Thị Ng1) để xác định có hay không việc bà Phan Thị Ng1 chuyển nhượng phần đất 0,54ha cho bà S thông qua hình thức lập Tờ ủy quyền ngày 02/11/1974 với nội dung nêu trên mà đã không chấp nhận trình bày của bà S là chưa đúng pháp luật, vì: Chứng cứ do bà S cung cấp gồm: TO BAN DUT DAT VIEN -LANG ghi năm 1957, TO BAN DUT DAT VIEN LANG ghi ngày 3-9-59, TỜ - ỦY - QUYỀN ghi ngày 02 tháng 11 năm 1974 các loại giấy tờ nêu trên là khế ước (hợp đồng) mua bán có xác nhận của chính quyền chế độ cũ mặc dù không phải là “Giấy tờ do cơ quan có thẩm quyền thuộc chế độ cũ cấp cho người sử dụng đất” quy định tại Điểm e Khoản 1 Điều 50 Luật đất đai năm 2003. Nhưng: TO BAN DUT DAT VIEN -LANG ghi năm 1957, TO BAN DUT DAT VIEN LANG ghi ngày 3-9-59, TỜ - ỦY - QUYỀN ngày 02 tháng 11 năm 1974 mang tên bà Phan Thị Ng1 (người sử dụng đất) thì thuộc loại giấy tờ quy định ở điểm d Khoản 1 Điều 50 Luật đất đai năm 2003 là “Giấy tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất...trước ngày 15/10/1993” mặc dù mang tên bà Phan Thị Ng1 không phải tên bà Lâm Thị S và “TỜ -ỦY-QUYỀN” ngày 02/11/1974 hết hiệu lực khi bà Phan Thị Ng1 chết. Song, tại cấp phúc thẩm có chứng cứ là các con của bà Phan Thị Ng1 gồm: Ông Lâm Quang V, sinh năm 1961, cư trú tại số 66 đường 28, phường BTĐ B, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh, ông Lâm Lễ Tr1, sinh năm 1953, cư trú tại 229/8, Lê Hồng Phong, Phường 4, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh đều xác nhận: “TỜ -ỦY-QUYỀN” ngày 02/11/1974 thực chất là giấy tờ mua bán đất của bà Phan Thị Ng1 cho bà Lâm Thị S vào ngày 02/11/1974 và vị trí 0,54ha bà Phan Thị Ng1 bán cho bà S là thuộc một phần thửa đất 273 bà S được cấp GCN.QSĐĐ và có tranh chấp với bà Lâm Thị Ng hiện nay. Do thừa nhận bà Phan Thị Ng1 đã bán đất cho bà S thông qua “TỜ -ỦY-QUYỀN” ngày 02/11/1974 nên các con của bà Phan Thị Ng1 không tranh chấp mà yêu cầu công nhận đất tranh chấp cho bà Lâm Thị S là có căn cứ xác định lời trình bày của bà S là đúng. Mặc khác, bà S kê khai thửa đất 273 và bà S được cấp GCN.QSĐĐ vào ngày 28/7/2003 đối với diện tích 9.900m<sup>2</sup>, trong đó có diện tích đất 1.012,2m<sup>2</sup> bà S cho bà Lâm Thị Ng ở nhờ là đúng quy định do bà S kê khai đăng ký thửa đất 273 vào năm 1992 là thực hiện đúng thủ tục quy định tại điểm a khoản 1 Điều 12 Nghị định số: 30/HĐBT ngày 23/03/1989 của Hội



đồng Bộ trưởng, hướng dẫn thi hành Luật đất đai năm 1987 quy định: *Việc đăng ký đất đai..., tiến hành như sau: Đăng ký ban đầu cho người đang sử dụng đất hợp pháp và người mới được giao đất để sử dụng.* Đến khi bà S được cấp GCN.QSĐĐ vào ngày 28/7/2003 thì thủ tục cấp GCN.QSĐĐ cho bà S cũng được xem xét và thực hiện đúng theo hướng dẫn tại Thông tư số 1990/2001/TT-TCĐC ngày 30/11/2001 của Tổng cục Địa chính hướng dẫn đăng ký đất đai, lập hồ sơ địa chính và cấp GCN.QSĐĐ.

[1.2] Đối với việc bà Lâm Thị Ng kê khai thửa đất số 593 trong sổ mục kê đất năm 1983 và theo bà Ng khai là đất do cha mẹ cho. Xét, bà Lâm Thị Ng kê khai đăng ký sổ mục kê đất thửa 593 diện tích 1.030m<sup>2</sup>- đất TQ vào năm 1983. Trong khi sổ mục kê được ban hành theo Quyết định số 56/ĐKTK ngày 05/11/1981 của Tổng Cục quản lý ruộng đất (nay là Bộ Tài nguyên và Môi trường) thì sổ mục kê chỉ là sổ ghi về thửa đất, về đối tượng chiếm đất và các thông tin liên quan đến quá trình sử dụng đất, được lập để quản lý thửa đất, tra cứu thông tin về thửa đất và phục vụ thống kê, kiểm kê đất mà chưa được Hội đồng đăng ký ruộng đất cấp xã thẩm tra, xác nhận là sử dụng hợp pháp và chưa được Ủy ban nhân dân cấp huyện xét duyệt công nhận để cấp GCN.QSĐĐ. Nên bà Lâm Thị Ng không phải là người sử dụng đất hợp pháp theo quy định của Luật đất đai năm 1987 và Luật đất đai năm 1993.

Trong khi năm 1992, bà Lâm Thị S là người có giấy tờ về đất của chế độ cũ và kê khai đăng ký đứng tên trong sổ bộ địa chính nên được cấp GCN.QSĐĐ thửa 273 ngày 28/7/2003 là đúng quy định như nêu trên.

[1.3] Đối với kháng cáo của bà S cho rằng: Nhà nước thu hồi đất và bồi hoàn tiền đất cho bà S, bà Ng không khiếu nại và công nhận phần đất cho bà S nhưng Tòa sơ thẩm lại lấy đất của bà S để công nhận cho bà Ng là không đúng. Xét, bà S được cấp GCN.QSĐĐ thửa 273 diện tích 9.900m<sup>2</sup>. Theo Quyết định số 1775/QĐ-UBND ngày 19/5/2010 của UBND huyện CT thì đã thu hồi của thửa 273 diện tích 1.194,2m<sup>2</sup> còn lại chính lý trang 4 GCN.QSĐĐ ngày 10/12/2010 là 8.705,8m<sup>2</sup>, phần đất bị thu hồi nêu trên bà S được bồi thường về đất, bà Lâm Thị Ng được bồi thường về nhà và tài sản trên đất nên kháng cáo này của bà S cũng là có căn cứ, do đó cần xem xét khi quyết định đối với phần đất còn lại không tranh chấp.

[1.4] Từ những viện dẫn nêu trên Hội đồng xét xử xác định phần đất thửa 273 bà S được cấp 9.900m<sup>2</sup> là có 5.400m<sup>2</sup> đất bà S nhận chuyển nhượng từ bà Phan Thị Ng1 theo “TỜ -ỦY-QUYỀN” ngày 02/11/1974 nên phần đất diện tích 5.400m<sup>2</sup> trong đó có phần diện tích 1.012,2m<sup>2</sup> đang tranh chấp với bà Lâm Thị Ng là thuộc quyền sử dụng của bà S, lẽ ra cần buộc bà Lâm Thị Ng phải trả lại bà S phần diện tích đất 1.012,2m<sup>2</sup> nhưng do bà Lâm Thị Ng có quá trình sử dụng ổn định và có tài sản trên đất và bà Lâm Thị Ng cũng có công sức đóng góp, gìn giữ và bà Lâm Thị Ng không

có chỗ ở khác nên để giữ sự ổn định cho bà Lâm Thị Ng cần buộc bà Lâm Thị Ng trả lại bà S giá trị quyền sử dụng đất diện tích 1.012,2m<sup>2</sup> theo tỷ lệ bà S được hưởng 70% giá trị và bà Lâm Thị Ng được hưởng 30% giá trị tính công sức đóng góp, gìn giữ là hợp lý.

Theo sơ đồ khu đất kèm theo Công văn số 101/CNHCT ngày 05/02/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Trà Vinh – Chi nhánh huyện CT thì: Thửa đất số 273 diện tích thực tế bà Ng đang sử dụng là 1.012,2m<sup>2</sup> (trong đó có 150m<sup>2</sup>- đất ONT) theo các mốc: 1, 2, 17, 16, 1 phần diện tích thực tế còn lại bà S đang sử dụng là 8.211,3m<sup>2</sup>- đất ONT – CLN (trong đó có 150m<sup>2</sup>- đất ONT) gồm các mốc: 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 2.

Theo Biên bản định giá ngày 04/01/2018 ở cấp sơ thẩm thì phần đất tranh chấp 1.012,2m<sup>2</sup> (có 150m<sup>2</sup>- đất ONT ) giá đất ONT = 700.000đ/m<sup>2</sup>, còn lại là giá đất cây lâu năm (CLN) vị trí 1 = 500.000đ/m<sup>2</sup>.

Theo Chứng thư Thẩm định giá ngày 21/7/2020 của Công ty TNHH Thẩm định giá Hoàng Quân thì toàn bộ phần đất thửa 273 có đơn giá: Đất ở = 2.161.655đ/m<sup>2</sup>; giá đất nông nghiệp không vi phạm lộ giới = 1.111.655đ/m<sup>2</sup>; giá đất nông nghiệp vi phạm lộ giới = 150.000đ/m<sup>2</sup>. Do không xác định cụ thể phần diện tích 1.012,2m<sup>2</sup> đất tranh chấp có bao nhiêu m<sup>2</sup> đất vi phạm lộ giới nên Hội đồng xét xử lấy giá đất theo Biên bản định giá ngày 04/01/2018 ở cấp sơ thẩm với giá: Đất ONT = 700.000đ/m<sup>2</sup>; đất CLN vị trí 1 = 500.000đ/m<sup>2</sup> để làm căn cứ tính giá trị quyền sử dụng diện tích đất tranh chấp. Cụ thể 1.012,2m<sup>2</sup> đất tranh chấp, có {(150m<sup>2</sup>- đất ONT x 700.000đ/m<sup>2</sup>) + (862,2m<sup>2</sup>- đất CLN x 500.000đ/m<sup>2</sup>)} = 536.100.000đ, trong đó bà Lâm Thị Ng được hưởng 30% = 160.830.000đ (536.100.000đ x 30%); bà S được hưởng 70% = 375.270.000đ (536.100.000đ x 70%). Như vậy, bà Lâm Thị Ng được trọn quyền sử dụng phần diện tích đất tranh chấp là 1.012,2m<sup>2</sup> (gồm 150m<sup>2</sup>- đất ONT và 862,2m<sup>2</sup>- đất CLN) cùng toàn bộ quyền sở hữu tài sản có trên diện tích đất tranh chấp; bà Lâm Thị Ng có nghĩa vụ hoàn trả 70% giá trị phần đất tranh chấp cho bà S là 375.270.000đ.

[1.5] Do công nhận phần đất 5.400m<sup>2</sup> trong tổng số 9.900m<sup>2</sup> thửa 273 bà S được cấp GCN.QSĐĐ là của bà S nhận chuyển nhượng từ bà Phan Thị Ng1 theo “TỜ -ỦY-QUYỀN” ngày 02/11/1974 nên Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của bà Lâm Thị Ng và bà S hủy GCN.QSĐĐ số vào sổ cấp GCN.QSĐĐ số 641/QĐ-UBND ngày 28/7/2003 của Ủy ban nhân dân huyện CT, tỉnh Trà Vinh cấp cho bà S tại thửa đất số 273 diện tích 9.900m<sup>2</sup>.

- Bà Lâm Thị Ng được quyền kê khai đăng ký quyền sử dụng phần đất diện tích 1.012,2m<sup>2</sup>- đất ONT-CLN (đất tranh chấp).

- Phần đất thực tế còn lại thừa 273 là: 9.223,5m<sup>2</sup>- đất ONT-CLN, trong đó trừ phần bà Lâm Thị Ng được tiếp tục sử dụng 1.012,2m<sup>2</sup> như nêu trên. Phần còn lại 8.211,3m<sup>2</sup> bà S đang quản lý. Hội đồng xét xử xác định có 4.387,8m<sup>2</sup>- đất ONT-CLN là của bà S nhận chuyển nhượng từ bà Phan Thị Ng1 (5.400m<sup>2</sup> – 1.012,2m<sup>2</sup>); phần còn lại (kể cả phần đất đã bị thu hồi theo Quyết định số 1775/QĐ-UBND ngày 19/5/2010 của UBND huyện CT) là đất cây lâu năm của bà S được cha mẹ cho (theo bà S trình bày). Nên bà S được quyền kê khai đăng ký phần đất còn lại của bà S nhận chuyển nhượng từ bà Phan Thị Ng1 và phần đất của cha mẹ cho. Riêng về vị trí phần đất 4.387,8m<sup>2</sup>- đất ONT-CLN của bà S nhận chuyển nhượng từ bà Phan Thị Ng1 thì do bà S tự xác định khi kê khai đăng ký tách thửa phần đất còn lại bà S nhận chuyển nhượng từ bà Phan Thị Ng1 và phần đất của cha mẹ cho.

[2] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Tổng cộng 30.628.934đ. Bà Lâm Thị Ng chịu 70% = 21.440.253; bà Lâm Thị S chịu 30%= 9.188.680đ. Bà Lâm Thị Ng đã nộp tạm ứng 5.628.934đ được khấu trừ phần còn lại 15.811.000đ (lấy tròn số) bà Lâm Thị Ng phải nộp để hoàn trả bà S; bà S đã nộp tạm ứng 25.000.000đ nên được khấu trừ, bà S không phải nộp thêm.

[3] Án phí dân sự sơ thẩm: Do bà Lâm Thị Ng và bà Lâm Thị S đều là người cao tuổi nên căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho bà Lâm Thị Ng và bà Lâm Thị S.

Hoàn trả cho bà Lâm Thị Ng số tiền tạm ứng án phí đã nộp 2.575.000 đồng theo biên lai số 0012252 ngày 06 tháng 7 năm 2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện CT.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên bà S không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ khoản 2 Điều 308; Điều 309; Các Điều 5, 147, 148; 158, 165, 200, 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

- Áp dụng Quyết định số 56/ĐKTK ngày 05/11/1981 của Tổng Cục quản lý ruộng đất; điểm a khoản 1 Điều 12 Nghị định số: 30/HĐBT ngày 23/03/1989 của Hội đồng Bộ trưởng, hướng dẫn thi hành Luật đất đai năm 1987; Thông tư số 1990/2001/TT-TCĐC ngày 30/11/2001 của Tổng cục Địa

chính hướng dẫn đăng ký đất đai, lập hồ sơ địa chính và cấp GCN.QSDD; Điểm d Khoản 1 Điều 50; Điều 106 Luật đất đai năm 2003; điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Tuyên xử:

1. Chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Lâm Thị S, sửa bản án sơ thẩm số 44/2019/DS-ST ngày 14 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Lâm Thị Ng.

3. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành X365714, số vào sổ cấp GCN.QSDD số 641/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân huyện CT cấp cho hộ bà Lâm Thị S ngày 28/7/2003 tại thửa đất số 273, diện tích 9.900m<sup>2</sup> (diện tích sau khi thu hồi còn lại 8.705,8m<sup>2</sup>), tờ bản đồ số 2, loại đất ONT - CLN, đất tọa lạc tại ấp ĐT, xã PH, huyện CT, tỉnh Trà Vinh.

4. Công nhận cho bà Lâm Thị Ng được quyền sử dụng diện tích đất tranh chấp với bà Lâm Thị S bằng 1.012,2m<sup>2</sup>- đất ONT-CLN (trong đó có 150m<sup>2</sup>- đất ONT)- thuộc một phần thửa đất 273, tờ bản đồ số 2, đất tọa lạc tại ấp ĐT, xã PH, huyện CT, tỉnh Trà Vinh. Đất có tứ cận gồm các mốc: 1, 2, 17, 16, 1 (Theo “Sơ đồ khu đất kèm theo Công văn số 101/CNHCT ngày 05/02/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Trà Vinh - Chi nhánh huyện CT” kèm theo Bản án).

5. Bà Lâm Thị Ng có quyền, nghĩa vụ kê khai đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

5.1. Bà Lâm Thị Ng có trách nhiệm hoàn trả bà Lâm Thị S số tiền 70% giá trị phần đất được công nhận là 375.270.000đ (Ba trăm bảy mươi lăm triệu hai trăm bảy mươi lăm ngàn đồng). Bà Lâm Thị Ng được trọn quyền sở hữu toàn bộ tài sản có trên diện tích đất được công nhận 1.012,2m<sup>2</sup>.

5.2. Trong phần diện tích đất thực tế 8.211,3m<sup>2</sup>- đất ONT – CLN bà Lâm Thị S đang quản lý, sử dụng, xác định có: 4.387,8m<sup>2</sup>- đất ONT-CLN là của bà S nhận chuyển nhượng từ bà Phan Thị Ng1 (5.400m<sup>2</sup> – 1.012,2m<sup>2</sup>); phần còn lại (kể cả phần đất đã bị thu hồi theo Quyết định số 1775/QĐ-UBND ngày 19/5/2010 của UBND huyện CT) là của bà S được cha mẹ cho. Nên bà S được quyền kê khai đăng ký phần đất còn lại của bà S nhận chuyển nhượng từ bà Phan Thị Ng1 và phần đất của cha mẹ cho. Riêng về vị trí phần đất còn lại 4.387,8m<sup>2</sup> đất ONT-CLN của bà S nhận chuyển nhượng từ bà Phan Thị Ng1 và phần đất của cha mẹ cho thì do bà S tự xác định khi kê khai đăng ký tách thửa, trong phạm vi các mốc 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 2. Theo “Sơ đồ khu đất kèm theo Công văn số 101/CNHCT ngày 05/02/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Trà Vinh - Chi nhánh huyện CT” kèm theo Bản án).

6. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Tổng cộng 30.628.934đ. Bà Lâm Thị Ng chịu 70% = 21.440.253; bà Lâm Thị S chịu 30%= 9.188.680đ. Bà Lâm Thị Ng đã nộp tạm ứng 5.628.934đ được khấu trừ phần còn lại 15.811.000đ bà Lâm Thị Ng phải nộp để hoàn trả bà S; bà S đã nộp tạm ứng 25.000.000đ nên được khấu trừ, bà S không phải nộp thêm.

7. Án phí dân sự sơ thẩm: Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho bà Lâm Thị Ng và bà Lâm Thị S.

Hoàn trả cho bà Lâm Thị Ng số tiền tạm ứng án phí đã nộp 2.575.000 đồng theo biên lai số 0012252 ngày 06 tháng 7 năm 2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện CT.

8. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lâm Thị S không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án theo quy 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 thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

**Nơi nhận:**

- TANDTC
- VKSNDCC tại TPHCM.
- TAND tỉnh Trà Vinh.
- VKSND tỉnh Trà Vinh.
- Cục THADS tỉnh Trà Vinh.
- Các đương sự (4).
- Lưu HS (02) VP (5) 17b (án 09)

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

**Nguyễn Văn Tửu**