

**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: 323/2021/DS-PT

Ngày: 01/6/2021

V/v: Tranh chấp 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/ Ông Chung Văn Kết

2/ Bà Trần Thị Hòa Hiệp

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Tường Vi, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao
tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân: Bà Phạm Thị Út, Kiểm sát viên cao cấp
Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Vào các ngày 28/5/2021 và ngày 01/6/2021, 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 653/2019/TLPT-DS ngày 19/12/2020, về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất
và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận QSD đất*”, giữa các bên đương sự:

*Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ của nguyên đơn bà Phạm Thị O, sinh
năm 1964, chết 2021:*

1/ Bà Lê Thị Thu H

2/ Ông Lê Văn L

3/ Ông Lê Văn H

4/ Bà Lê Thị Th

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Văn H, sinh năm 1993

Địa chỉ: Khóm A, P.B, thị xã D, tỉnh Trà Vinh (Có mặt)

Bị đơn: Bà Phạm Thị Đ, sinh năm 1945.

Người đại diện theo ủy quyền cho bị đơn: Ông Võ Văn D, sinh năm 1977.

Cùng địa chỉ: Khóm A, P.B, thị xã D, tỉnh Trà Vinh (Có mặt).

Người bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho bị đơn:

Luật sư Đặng Văn Ch, Đoàn Luật sư tỉnh Trà Vinh (Có mặt).

Người có quyền, nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông Võ Văn D, sinh năm 1977 (Có mặt)

2/ Ông Võ Văn T, sinh năm 1970 (Có mặt)

3/ Bà Võ Thị L, sinh năm 1979 (Có mặt)

4/ Ông Võ Văn T1, sinh năm 1975

5/ Anh Lê Văn H, sinh năm 1993 (Có mặt)

6/ Anh Lê Văn L, sinh năm 1991 (Có mặt)

7/ Chị Phạm Thị Th, sinh năm 1993

8/ Chị Nguyễn Thị Thu Ng, sinh năm 1991

Cùng địa chỉ: Khóm A, phường B, thị xã D, tỉnh Trà Vinh.

9/ UBND thị xã D, tỉnh Trà Vinh.

Địa chỉ: Khóm A, phường B, thị xã D, tỉnh Trà Vinh.

Người đại diện theo pháp luật ông Lê Vũ Ph, chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị xã D.

Người kháng cáo: Ông Võ Văn D là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn và là người có quyền, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn và lời khai của phía nguyên đơn bà Phạm Thị O trình bày:

Năm 1987 bà Nguyễn Thị Th (chết năm 2004) là bà ngoại chồng của bà O, có cho vợ chồng bà O diện tích 1.200m² đất tọa lạc tại ấp Phước Tri, xã Long Toàn nay là khóm 4, phường 1, thị xã Duyên Hải.

Đến năm 1992 thì vợ chồng bà mới cất nhà trên phần đất mà bà Nguyễn Thị Th đã cho. Năm 2005 vợ chồng bà được cất nhà đại đoàn kết, đến khoảng năm 2012 - 2013 thì được cất nhà tình nghĩa kế bên căn nhà đại đoàn kết, khi cất nhà bà Phạm Thị Đ là mẹ chồng không có ngăn cản hay tranh chấp. Đến năm 2016 chồng bà là ông Lê Văn D chết. Đến tháng 5/2017 con bà là anh Lê Văn H ra phía sau nhà cất chuồng bò thì phía bà Phạm Thị Đ ngăn cản, lúc đó bà mới biết được là phần đất bà đang sử dụng bà Phạm Thị Đ đã được cấp quyền sử dụng đất.

Nay bà Phạm Thị O khởi kiện yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 3.001,1m² do bà Phạm Thị Đ đứng tên quyền sử dụng đất và yêu cầu công nhận cho bà diện tích 797,8m² nằm trong diện tích 3.001,1m² thửa số 22, tờ bản đồ số 02, đất tọa lạc tại khóm 4, P.1, thị xã Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh.

Theo đơn và lời khai của phía bị đơn bà Phạm Thị Đ trình bày:

Vào năm 1975 bà được mẹ ruột là bà Nguyễn Thị Th cho 1.500m² đất tiếp giáp diện tích đất liền kề của vợ chồng bà Phạm Thị G, ông Đặng Văn H (mà trước đây bà Nguyễn Thị Th cho bà Phạm Thị G, ông Đặng Văn H) với diện tích là 1.500m².

Sau khi cho vợ chồng bà Phạm Thị G, ông Đặng Văn H canh tác được khoảng 01 năm thì bà Phạm Thị G, ông Đặng Văn H bán phần diện tích đất 1.500m² trên cho bà Đ. Vào năm nào bà không nhớ bà có cho con gái là Võ Thị H cất nhà ở, sau đó bà Võ Thị H mua đất khác nên bà có cho ông Lê Văn D và con dâu Phạm Thị O về ở nhờ trên nền nhà của bà Võ Thị H. Đến năm 2005 ông Lê Văn D xin bà cất một căn nhà đại đoàn kết và bà đồng ý cho cất. Đến khoảng năm 2012-2013 ông Lê Văn D được xét cấp cho 01 căn nhà tình nghĩa thì bà có bàn bạc và đồng ý cho vợ chồng ông Lê Văn D cất nhà tình nghĩa kế bên căn nhà Đại Đoàn kết.

Sau khi ông Lê Văn D chết bà Phạm Thị O kiện đòi lấy diện tích 1.200m² bà không đồng ý. Bà Phạm Thị Đ chỉ đồng ý tách diện tích cho bà O nhận đất nhà tình nghĩa đang sử dụng theo khảo sát đo đạc thực tế. Còn phần đất gắn liền với nhà đại đoàn kết thì bà cho bà O sử dụng ở trên đất 10 năm thì bà O tháo dỡ nhà trả lại đất cho bà.

Theo đơn và lời khai của người có quyền, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn H trình bày:

Nguồn gốc đất theo bà Phạm Thị O trình bày là đúng. Qua kết quả khảo sát đo đạc phần đất tranh chấp ông thống nhất diện tích 797,8m² và yêu cầu công nhận phần diện tích 797,8m² cho bà Phạm Thị O sử dụng, vì phần đất này cha mẹ ông đã sử dụng từ trước đến nay.

Theo đơn và lời khai của người có quyền, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn L trình bày: Thống nhất với yêu cầu của bà O.

Theo đơn và lời khai của người có quyền, nghĩa vụ liên quan ông Võ Văn D, bà Võ Thị L, ông Võ Văn T1, ông Võ Văn T trình bày:

Các ông bà là con ruột của bà Phạm Thị Đ, trước đây bà Phạm Thị Đ được bà Nguyễn Thị Th cho 1.500m² đất và sau đó có mua thêm của bà Phạm Thị G và ông Đặng Văn H phần đất kế bên 1.500m².

Năm 2002 bà Đ đăng ký kê khai và được cấp quyền sử dụng đất diện tích 3.001,1m². Ông Lê Văn D và bà Phạm Thị O không có đất ở nên bà Đ mới cho ở nhờ trên đất. Nay các ông bà là thành viên của hộ gia đình bà Phạm Thị Đ thống nhất theo ý kiến của bà Đ cho bà O diện tích nhà tình nghĩa đang ở, còn căn nhà đại đoàn kết cho ở 10 năm trả lại đất.

Tại Bản án Dân sự sơ thẩm số 41/2019/DS-ST ngày 23/10/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh, đã tuyên xử:

1/ Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 111916 do Ủy ban nhân dân huyện Duyên Hải cấp cho hộ bà Phạm Thị Đ thừa số 22 tờ bản đồ số 02, diện

tích 3001,1m² loại đất ở cây lâu năm tọa lạc tại khóm 4, phường 1, thị xã Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh.

2/ Công nhận cho bà Phạm Thị O, anh Lê Văn H, Lê Văn L được quyền sử dụng diện tích 797,8m² loại đất cây lâu năm nằm trong diện tích 3.001,1m² thửa số 22, tờ bản đồ số 02, đất tọa lạc tại khóm 4, phường 1, thị xã Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh. (Có tứ cận xem theo sơ đồ khu đất kèm theo Công văn số 24/CNTXDH ngày 28/2/2017 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã Duyên Hải).

3/ Đề nghị UBND thị xã D cấp lại quyền sử dụng đất thửa đất số 22 tờ bản đồ số 2 tọa lạc khóm 4, phường 1, thị xã Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh cho bà Phạm Thị Đ sau khi trừ diện tích 797,8m² của bà Phạm Thị O, anh Lê Văn H, anh Lê Văn L.

Bà Phạm Thị O, anh Lê Văn H, Lê Văn L có nghĩa vụ làm thủ tục kê khai đăng ký để được cấp quyền sử dụng diện tích 797,8m² 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 04/11/2019 ông Võ Văn D làm đơn kháng cáo, nêu lý do:

Bản án sơ thẩm không thỏa đáng, gây thiệt hại quyền lợi của phía bị đơn, xin được phúc xử lại theo hướng bác 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 thì đề nghị hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại.

Luật sư bảo vệ bị đơn cho rằng, quá trình thu thập chứng cứ không đầy đủ, ngoài ra việc giao đất cho phía nguyên đơn làm cho bị đơn không có lối đi, đề nghị chấp nhận kháng cáo của bị đơn, hủy án sơ thẩm theo luật định.

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, những người tham gia phiên tòa cũng đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo luật định.

Về nội dung: 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 ông Võ Văn D làm trong hạn luật định, nên thủ tục kháng cáo hợp lệ.

[2] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, thì vụ án có quan hệ tranh chấp về quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận QSD đất.

Các quan hệ tranh chấp trên được pháp luật quy định tại Điều 180, Điều 182, Điều 236 Bộ luật Dân sự năm 2015; Luật Đất đai và các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai.

Tòa án cấp sơ thẩm xác định đúng quan hệ tranh chấp và giải quyết đúng thẩm quyền được pháp luật quy định tại Điều 26, Điều 35 Bộ Luật tố tụng Dân sự năm 2015.

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

Phần đất có Diện tích 3.001,1m² tọa lạc tại khóm 4, P.1, thị xã Duyên Hải, do bà Phạm Thị Đ được UBND thị xã D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 187 ngày 10/2/2004 sau đó cấp đổi vào ngày 06/9/2011, trong phần diện tích này có phần diện tích 797,8m² các bên đương sự đang tranh chấp.

Phía nguyên đơn bà O cho rằng: Diện tích đất này là của bà Nguyễn Thị Th (là bà ngoại chồng) cho bà diện tích 1.200m² có người làm chứng là bà Phạm Thị G, bà Phạm Thị Gập E, ông Đặng Văn H đều là em của bà Đ và những người xung quanh khác biết, bà O đã cất 2 căn nhà trên đất và đào ao để nuôi cá sử dụng đến nay.

Phía bị đơn bà Đ thì cho rằng: Diện tích đất 3.001,1m² thuộc quyền hợp pháp của mẹ bà là bà Nguyễn Thị Th tạo lập nên, bà Nguyễn Thị Th cho bà diện tích 1.500m², phần còn lại có diện tích 1.500m² Thuần cho bà Phạm Thị G, ông Đặng Văn H (là con bà Nguyễn Thị Th), sau đó bà Phạm Thị G, ông Đặng Văn H đã chuyển nhượng cho bà Đ sử dụng, mua xong bà Đ cho con là bà Võ Thị H cất nhà ở diện tích 96m², bà Võ Thị H sử dụng một thời gian thì lập gia đình sống nơi khác, nên trả lại cho bà Đ. Đến năm 2001 bà Đ có cho con là ông Lê Văn D (chồng bà O) về cất nhà trên nền nhà cũ của bà Võ Thị H có diện tích 96m².

Tòa án cấp sơ thẩm đã thu thập các lời khai của ông Đặng Văn H, bà Phạm Thị G, bà Phạm Thị G Em là con của bà Đ, bà Dương Thị M là em của bà Nguyễn Thị Th, ông Huỳnh Văn R, ông Huỳnh Chí Th, ông Trương Văn Tr và bà Nguyễn Thị Ph là những người xung quanh khai bà Nguyễn Thị Th cho vợ chồng bà O, ông Lê Văn D với diện tích 1.200m².

Tuy nhiên, đến cấp phúc thẩm bà Phạm Thị G, ông Đặng Văn H xác nhận có chuyển nhượng 1.500m² cho bà Đ; Bà Võ Thị H là con của bà Đ cũng xác nhận

diện tích nhà đất bà O đang ở trước đây của bà Đ là mẹ của bà cho bà từ năm 1989 sau đó bà Võ Thị H đã trả lại cho bà Đ.

Theo Văn bản xác nhận của Ban nhân dân khóm 4, phường 1, thị xã Duyên Hải, có nội dung: Bà Đ sử dụng lối đi ra đường nhựa từ phần đất của bà ra ngoài đường còn về quyền sử dụng đất thì Ban nhân dân ấp không rõ.

Theo Văn bản của những người làm chứng ông Dương Văn Đ, bà Lê Thị H, bà Nguyễn Thị Th1, có nội dung: Năm 2001 bà Võ Thị H trả đất cho bà Đ, bà Đ mới cho bà O về cất nhà ở một phần trên đất này.

Xét thấy:

Theo Bản vẽ sơ đồ khu đất lập ngày 28/2/2017 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Trà Vinh thể hiện nội dung: Diện tích đất tranh chấp có 3 phần gồm: Phần A diện tích 522,8m²; Phần B diện tích 96m²; Phần C diện tích 179m². Tổng cộng: 797,8m², nằm trong diện tích 3.001,1m² được cấp Giấy chứng nhận QSD đất cho bà Đ.

Vị trí của 3 phần diện tích này được thể hiện: Phần A tiếp giáp với đường nhựa, phần B, phần C tiếp giáp với khu vực sân bay Long Toàn.

Đối với phần còn lại của diện tích 3.001,1m² bà Đ đang sử dụng, sau khi trừ 797,8m² thì không có lối đi ra đường, vì xung quanh được bao bọc bởi đất của những người khác.

Tòa án cấp sơ thẩm đã công nhận phần A, B, C diện tích 797,8m² cho bà O được quyền sử dụng, đã làm cho phần diện tích còn lại của bà Đ không có lối đi ra đường.

Quá trình thu thập chứng cứ liên quan đến nguồn gốc đất, những lời khai của những người làm chứng gồm ông Đặng Văn H, bà Phạm Thị G, bà Phạm Thị G Em, bà Võ Thị H và những người xung quanh khác có nhiều mâu thuẫn nhau, Tòa án cấp sơ thẩm đã không thực hiện các trình tự, thủ tục đối chất theo luật định, nên cần thiết phải tiến hành đối chất để làm rõ sự mâu thuẫn nêu trên.

Điều đáng lưu ý là trong mối quan hệ của các bên đương sự, thì bà Đ là mẹ chồng của bà O, bà Đ về sử dụng phần đất này trước khi bà O về làm dâu, bà Đ cho rằng đất do mẹ là bà Nguyễn Thị Th cho diện tích 1.500m² và nhận chuyển nhượng của ông Đặng Văn H, bà Phạm Thị G diện tích 1.500m², còn bà O thì cho rằng được bà Nguyễn Thị Th là bà ngoại chồng cho 1.200m², những lời khai trên cần được xác minh, thẩm định, để đánh giá chứng cứ theo luật định.

Tòa án cấp sơ thẩm đã căn cứ vào những lời khai mâu thuẫn của những người làm chứng là chưa đầy đủ để đánh giá chứng cứ theo luật định, nên cần thiết phải thu thập thêm các tài liệu chứng cứ liên quan đến quyền sử dụng đất của bà Nguyễn

Thị Th, liên quan đến việc cho tặng QSD đất, việc chuyển nhượng QSD đất tranh chấp nêu trên, từ đó xác định tính có căn cứ và hợp pháp đối với yêu cầu của các bên đương sự theo quy định của pháp luật.

Tòa án cấp phúc thẩm không có điều kiện để khắc phục các thiếu sót trên, nên cần hủy án sơ thẩm, chuyển hồ sơ về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

[3] Về án phí Dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng: Sẽ được giải quyết lại khi Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý lại vụ án.

[4] Về án phí Dân sự phúc thẩm: Do hủy án sơ thẩm nên đương sự kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm theo luật định.

Vì các lẽ trên: Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ Luật tố tụng Dân sự 2015

QUYẾT ĐỊNH:

1/ Hủy Bản án Dân sự sơ thẩm số 41/2019/DSST ngày 23/10/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh. Chuyển hồ sơ vụ án về Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh giải quyết theo quy định của pháp luật.

2/ Về án phí Dân sự sơ thẩm: Sẽ được giải quyết lại khi Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý lại vụ án.

3/ Về án phí Dân sự phúc thẩm: Đương sự kháng cáo không phải chịu, hoàn trả cho ông Võ Văn D số tiền 300.000đồng tạm ứng án phí kháng cáo, theo Biên lai thu số AA/2018/0006874 ngày 04/11/2019 của Cục Thi hành án Dân sự tỉnh Trà Vinh.

4/ 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 Trà Vinh.
- Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh.
- Cục Thi hành án dân sự tỉnh Trà Vinh.
- Các đương sự (Để thi hành).
- Lưu văn phòng; hồ sơ vụ án, NTV.

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

LÊ HOÀNG TẤN