

Bản án: 498/2022/DS-PT
Ngày 26 - 7 -2022
V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất,
hủy 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: Bà Nguyễn Thị Ngọc Hoa

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Thúy Hồng
Bà Trần Thị Hòa Hiệp

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Minh Trang - 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:
Ông Đặng Quốc Việt - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 20 và 26 tháng 7 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: 84/2022/TLPT-DS ngày 10 tháng 3 năm 2022 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2022/DS-ST ngày 12 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 840/2022/QĐ-PT ngày 18 tháng 5 năm 2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1942; (vắng mặt)

Địa chỉ: Số nhà 490/14/8, ấp A, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị T:

1.1. Ông Trần Hoài Đ, sinh năm 1997 (có mặt)

1.2. Ông Danh Thành V, sinh năm 1981 (có mặt)

Cùng địa chỉ: Tầng 9, Tòa nhà HUB BUILDING, 159 Đ, Phường 1x, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:

1.1. Luật sư Đồng Mỹ Hồng T (có mặt) - Công ty Luật TNHH Hãng Luật Hồng Trúng, Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

1.2. Luật sư Dương Thị Huyền T (có mặt) - Công ty Luật TNHH Hằng Luật Hồng Trúng, Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

Cùng địa chỉ: Tầng 9, Tòa nhà HUB BUILDING, 159 Đ, Phường 1X, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. *Bị đơn:* Bà Trương Thị T, sinh năm 1935 (chết ngày 11/12/2021);

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Trương Thị T:

2.1. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1954 (vắng mặt, đề nghị xử vắng mặt).

2.2. Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1960 (vắng mặt, đề nghị xử vắng mặt).

2.3. Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1966 (vắng mặt, đề nghị xử vắng mặt).

2.4. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1966 (vắng mặt, đề nghị xử vắng mặt).

2.5. Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1972 (vắng mặt, đề nghị xử vắng mặt).

2.6. Ông Nguyễn Văn P, sinh năm 1974 (có mặt).

2.7. Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1976 (vắng mặt, đề nghị xử vắng mặt).

Cùng địa chỉ thường trú: Ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Long An.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

3.1. Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Long An.

Địa chỉ: Khu phố 4, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Tuấn T; Chức vụ: Chủ tịch.

Người đại diện theo ủy quyền của UBND huyện C: Ông Nguyễn Hoài T – Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Cần Giuộc (vắng mặt, đề nghị xử vắng mặt).

3.2. Ông Hồ Ngọc Đ, sinh năm 1965 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp A, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.3. Ông Nguyễn Văn P, sinh năm 1974 (có mặt).

3.4. Bà Trần Thị Hoàng O, sinh năm 1975 (vắng mặt, đề nghị xử vắng mặt).

3.5. Anh Nguyễn Phước T, sinh năm 1994 (vắng mặt, đề nghị xử vắng mặt).

3.6. Chị Nguyễn Trần Thị Hoàng Y, sinh năm 2000 (vắng mặt, đề nghị xử vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Long An.

- *Người kháng cáo:* Ông Trần Thanh B là người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Nguyễn Thị T do người đại diện là ông Trần Thanh B trình bày:

Thửa đất số 2320, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Long An có nguồn gốc do cha mẹ bà Nguyễn Thị T để lại cho bà Nguyễn Thị T. Lúc cha mẹ bà Nguyễn Thị T còn sống thì bà Nguyễn Thị T đã sử dụng chung với cha mẹ đến lúc cha mẹ bà Nguyễn Thị T chết để lại cho bà Nguyễn Thị T. Trước đó, cha mẹ bà Nguyễn Thị T sử dụng đất nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Cha mẹ bà Nguyễn Thị T cho bà Nguyễn Thị T khi nào thì không rõ. Sau

khi cha mẹ chết, bà Nguyễn Thị T mới tiến hành kê khai, đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 13/8/1999, diện tích 1.286m². Bà Nguyễn Thị T quản lý, sử dụng đất và có xây nhà lá trên 01 phần diện tích đất để ở, đến năm 2002 bà Nguyễn Thị T chuyển nhượng 01 phần diện tích thửa đất này cho bà Bùi Thị Hồng N. Trong đơn xin chuyển nhượng đất của bà Nguyễn Thị T cho bà Bùi Thị Hồng N đề ngày 03/06/2002 thì bà Nguyễn Thị T có ghi xin chuyển nhượng thửa đất 2320 diện tích 1.268m², nhưng trên thực tế bà Nguyễn Thị T chỉ chuyển nhượng cho bà Bùi Thị Hồng N 01 phần diện tích xung quanh gò. Lúc này nhà của bà Nguyễn Thị T không còn và bà Nguyễn Thị T đã theo con đến xã Tam Thôn Hiệp, huyện Cần Giờ, Thành phố Hồ Chí Minh để sinh sống. Bà Bùi Thị Hồng N xây lại nhà khác ở trên đất, đối với phần đất còn lại thì bà Nguyễn Thị T để trống, thỉnh thoảng bà Nguyễn Thị T cũng thường hay về trông coi đất. Đến tháng 3 năm 2016, giữa bà Nguyễn Thị T với bà Bùi Thị Hồng N xảy ra tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nhau. Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc giải quyết và hai bên đã hòa giải thành và được Tòa án công nhận sự thỏa thuận về việc bà Nguyễn Thị T và con là ông Hồ Ngọc Đ sẽ giao phần đất có diện tích 481m² thuộc một phần thửa 2320 cho bà Bùi Thị Hồng N và chồng là ông Lê Văn D quản lý sử dụng. Phần diện tích này đã được cập nhật biến động tại mặt sau của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 13/12/2016 nên diện tích còn lại của thửa 2320 là 787m². Khoảng năm 2017, bà Trương Thị T xây nhà trên phần đất còn lại của thửa đất 2320. Khi xây nhà thì bà Nguyễn Thị T không biết. Khoảng vài tháng sau, bà Nguyễn Thị T mới phát hiện sự việc nên mới báo cho Ủy ban nhân dân xã Tân Tập và Ủy ban đã tiến hành hòa giải nhưng không thành. Sau đó, bà Nguyễn Thị T khởi kiện yêu cầu bà Trương Thị T tháo dỡ nhà và trả lại đất thửa 2320 cho bà Nguyễn Thị T. Do bà Trương Thị T đã chết nên bà Nguyễn Thị T yêu cầu những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Trương Thị T tháo dỡ nhà và trả lại đất thửa 2320, diện tích 787m², đo đạc thực tế 899m² cho bà Nguyễn Thị T. Ông Trần Thanh B đồng ý với Mảnh trích đo địa chính số 105-2020 do Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú đo vẽ được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Cần Giuộc duyệt ngày 20/3/2020. Đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Trương Thị T thì bà Nguyễn Thị T không đồng ý.

Bà Nguyễn Thị T tuy đã ủy quyền cho ông Trần Thanh B, nhưng tại phiên tòa bà Nguyễn Thị T trình bày bổ sung như sau:

Bà là người đứng tên trên thửa đất 2320 nhưng quá trình gia đình của bà Trương Thị T chiếm đất của bà để sử dụng và xây nhà ở thời gian nào bà không nhớ, bà Trương Thị T khi còn sống cũng nhiều lần yêu cầu bà giao lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 2320 cho bà Trương Thị T làm thủ tục lại bà Trương Thị T đứng tên, vì bà Trương Thị T cho rằng Nhà nước cấp nhầm hết cho bà thửa 2320 là không đúng, nhưng bà không đồng ý. Bà không có khiếu nại việc gia đình bà Trương Thị T cất nhà trên đất chỉ đến khi bà Trương Thị T khởi kiện bà đến cơ quan pháp luật đòi hủy giấy của bà thì bà mới kiện ngược lại bà Trương Thị T đòi lại đất để chia cho các cháu của bà có đất ở, hiện tại nếu bà Trương Thị T không kiện bà thì bà cũng không kiện bà Trương Thị T để đòi lại đất.

Bị đơn bà Trương Thị T do ông Nguyễn Văn P đại diện trình bày:

Ông Nguyễn Văn P là con của bà Trương Thị T và ông Nguyễn Văn B. Giữa cha mẹ ông với bà Nguyễn Thị T có quan hệ họ hàng xa. Cha ông chết năm 1996, do nguồn gốc đất có từ lâu đời của ông bà bên bà Nguyễn Thị T cũng như bên gia đình cha mẹ ông, mỗi bên có hai dây ruộng giáp ranh nhau, ranh giới là bờ ranh nhỏ, đầu trong và đầu ngoài của 02 dây ruộng kéo dài ra đến mé sông, đoạn giữa của 02 dây ruộng có đê Vĩnh Tân cắt ngang qua. Mẹ ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo mẫu tắc đất tắc vàng với tổng diện tích là 14.075m² trong đó có phần đất tranh chấp với bà Nguyễn Thị T. Do bản đồ số 7 vẽ không có thể hiện bờ ranh giữa đất bên gia đình ông và gia đình bà Nguyễn Thị T đoạn từ mĩ đê Vĩnh Tân ra tới ngoài mé sông nên phần ruộng của hai bên nhập lại và cấp nhầm 03 thửa đất như sau:

Thửa đất 2320 có diện tích 1.268m², thực tế của gia đình ông quản lý, sử dụng khoảng 787m², của bên gia đình bà Nguyễn Thị T khoảng 500m², nhưng khi cấp giấy lại cấp nhầm hết cho bà Nguyễn Thị T đứng tên.

Thửa đất 2321 có diện tích 2.239m² và thửa đất 2442 có diện tích 2.974m², mỗi thửa trên thực tế của gia đình ông sử dụng 01 phần và của gia đình bà Nguyễn Thị T quản lý, sử dụng 01 phần nhưng trên giấy chứng nhận lại cấp nhầm thửa 2442 cho anh ruột của ông là Nguyễn Văn S đứng tên, thửa 2321 thì do ông đứng tên. Sau đó, bà Nguyễn Thị T chuyển nhượng luôn cho người anh thứ 7 của ông là Nguyễn Văn T 02 phần đất cấp nhầm trong thửa 2321 và thửa 2442, việc sang tên trên giấy tờ thì các anh em của ông thương lượng xong. Một phần thửa 2320 khoảng 500m² bà Nguyễn Thị T chuyển nhượng cho bà Bùi Thị Hồng N, phần còn lại lẽ ra bà Nguyễn Thị T giao lại cho gia đình ông để làm thủ tục đứng tên lại do cấp nhầm, nhưng bà Nguyễn Thị T không thực hiện mà cứ hên lần hên lựa, chuyển nhượng hết đất bỏ xứ theo người con về xã Tam Thôn Hiệp, huyện Cần Giờ ở. Hai phần đất thuộc thửa 1790 và thửa 2044 cấp chung giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với thửa 2320 do bà Nguyễn Thị T đứng tên ở trong đê thì bà Nguyễn Thị T cũng đã bán trước đó không còn. Về phần đất thuộc 01 phần thửa 2320 bên phía gia đình ông thì của ông bà để lại có 01 phần gò lạng, gia đình ông quản lý, sử dụng trồng lúa nước, quá trình sử dụng sang lấp dần đến năm 1993 gia đình có cất 01 chòi nhỏ bằng cây, lá để nuôi heo, gà. Khoảng năm 1998 – 1999 cũng cất lại nhà nhưng nhà lớn hơn. Cuối năm 2006 đầu năm 2007, bà Trương Thị T xây nhà cấp bốn hoàn chỉnh có diện tích 85m². Sau đó, bà Trương Thị T cho ông phần đất kế bên để xây nhà diện tích khoảng 120m². Đến năm 2015, ông xây dựng thêm nâng tổng diện tích căn nhà lên 160m², phần đất còn lại ông dùng làm hồ nước và chuồng heo. Suốt quá trình quản lý, sử dụng đất của gia đình ông thì bên phía bà Nguyễn Thị T không ai tranh chấp, khiếu nại. Việc phát hiện cấp nhầm thửa từ năm 2003 gia đình cũng nhiều lần năn nỉ bà Nguyễn Thị T chuyển quyền lại nhưng bà Nguyễn Thị T cứ hên lần hên lựa. Sau đó, bà Nguyễn Thị T bán hết đất và bỏ xứ đi luôn đến năm 2019 gia đình ông khiếu nại bà Nguyễn Thị T ra chính quyền xã và sau đó đến Tòa án thì bà Nguyễn Thị T mới kiện theo chữ từ trước đến giờ bà Nguyễn Thị T không tranh chấp, khiếu nại. Nay bà Trương Thị T đã chết, ông là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tiếp tục yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích 787m² của thửa 2320 đã cấp cho bà Nguyễn Thị T, không yêu cầu gì khác. Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện đòi lại đất của bà

Nguyễn Thị T. Ông đồng ý với Mạnh trích đo địa chính số 105-2020 do Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú đo vẽ được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Cần Giuộc duyệt ngày 20/3/2020.

Ngày 11/12/2021, bà Trương Thị T chết nên những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Trương Thị T gồm bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị C, bà Nguyễn Thị T1, ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Văn S, ông Nguyễn Văn H có ý kiến như sau:

Ông Nguyễn Văn P là con bà Trương Thị T thay các ông bà bảo vệ quyền lợi cho bà Trương Thị T tại Tòa án các cấp, ý kiến của ông Nguyễn Văn P cũng là ý kiến của các ông bà. Do bận nhiều công việc nên các ông bà xin được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết của Tòa án các cấp đến khi kết thúc.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Hoàng O, anh Nguyễn Phước T, chị Nguyễn Trần Thị Hoàng Y trình bày:

Bà Oanh là vợ ông Nguyễn Văn P, anh Nguyễn Phước T, chị Nguyễn Trần Thị Hoàng Y là con ông Nguyễn Văn P đồng ý với yêu cầu của bà Trương Thị T nên không bổ sung gì thêm. Do bận nhiều việc nên bà Trần Thị Hoàng O đề nghị được vắng mặt trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án các cấp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Ủy ban nhân dân huyện C trình bày tại Văn bản số 5684/UBND-NC ngày 09/11/2020 và Văn bản số 2600/UBND-NC ngày 03/6/2021 như sau:

Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mẫu tỉnh (tắc đất tắc vàng) số 20910 ngày 30/9/1993 do UBND huyện C cấp cho bà Trương Thị T tổng diện tích 14.075m², gồm có các thửa đất: Thửa 1592, loại đất màu, diện tích 1.937m²; Thửa 1385, loại đất màu, diện tích 1.011m²; Thửa 1890, loại đất màu, diện tích 3.725m²; Thửa 1383, loại đất màu, diện tích 3.837m²; Thửa 1756, loại đất thổ, diện tích 1.940m²; Thửa 1591, loại đất thổ, diện tích 1.625m², cùng tờ bản đồ số 1. UBND huyện cấp Giấy chứng nhận thời điểm này sử dụng bản đồ thành lập theo Chỉ thị số 299/TTg ngày 10/11/1980 của Thủ tướng Chính phủ về công tác đo đạc, phân hạng và đăng ký ruộng đất trong cả nước. Khu UBND huyện thực hiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo mẫu Trung ương cho hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn huyện căn cứ theo hồ sơ địa chính, đặc biệt là bản đồ địa chính (bản đồ không ảnh) hiện hành. Hiện tại bản đồ địa chính được thành lập theo Chỉ thị số 299/TTg ngày 10/11/1980 của Thủ tướng Chính phủ trên địa bàn xã Tân Tập đã bị thất lạc nên UBND huyện không có cơ sở đối chiếu, xác định các thửa đất nêu trên theo mẫu Trung ương là thửa nào. Theo Sổ mục kê lập ngày 12/4/2000 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Cần Giuộc cung cấp ngày 18/5/2021 thì thửa đất 2320, tờ bản đồ số 7, diện tích 1.268m², loại đất Hg/b do bà Nguyễn Thị T đứng tên. Qua kiểm tra sao lục thì Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện không tìm thấy hồ sơ lưu trữ nên UBND huyện không thể cung cấp thông tin về nguồn gốc, diễn biến quá trình sử dụng và hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo yêu cầu của Tòa án. UBND huyện C ủy quyền cho ông Nguyễn Hoài T – Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Cần Giuộc tham gia tố tụng tại Tòa án. Ông T có đơn đề nghị vắng mặt khi giải quyết, xét xử vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hồ Ngọc Đ (con bà Nguyễn Thị T) không có lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án.

Tại bản án dân sự số 01/2022/DS-ST ngày 12 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An đã quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T về tranh chấp quyền sử dụng đất với bà Trương Thị T (những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Trương Thị T gồm: Bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị C, bà Nguyễn Thị T1, ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Văn S, ông Nguyễn Văn P, ông Nguyễn Văn H) đối với phần đất có diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 787m², đo đạc thực tế 899m², thuộc thửa đất số 2320, tờ bản đồ số 7, đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Long An.

Vị trí đất tranh chấp thuộc khu A diện tích 840m² và khu B diện tích 59m² theo Mảnh trích đo địa chính số 105-2020 do Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú đo vẽ được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Cần Giuộc duyệt ngày 20/3/2020.

2. Chấp nhận yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Trương Thị T (những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Trương Thị T gồm: Bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị C, bà Nguyễn Thị T1, ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Văn S, ông Nguyễn Văn P, ông Nguyễn Văn H).

Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q 258270, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1928 QSDĐ/0513-LA, đối với thửa 2320, diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 787m², do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho bà Nguyễn Thị T ngày 13/8/1999.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí sơ thẩm, quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Ngày 24/1/2022, ông Trần Thanh B là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn - bà Nguyễn Thị T kháng cáo bản án dân sự số 01/2022/DS-ST ngày 12 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết: Không chấp nhận yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn. Chấp nhận yêu cầu khởi của nguyên đơn về việc buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Trương Thị T di dời nhà trả lại diện tích lấn chiếm 899m² thuộc thửa 2320 cho bà Nguyễn Thị T.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, bị đơn không rút đơn kháng cáo. Các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người đại diện quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày nội dung kháng cáo như sau: Đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu của phía bị đơn.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn – ông Nguyễn Văn P trình bày ý kiến như sau: Phía bị đơn hoàn toàn nhất trí với bản án sơ thẩm và không

kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Tại phần tranh luận:

- Luật sư Dương Thị Huyền T bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn tranh luận :

Tòa án cấp sơ thẩm nhận định dựa trên lời khai của bà Bùi Thị Hồng N và chồng là ông Lê Văn D cho rằng vào ngày 03/6/2002, bà Nguyễn Thị T làm giấy tay chuyển nhượng 01 phần thửa đất 2320 cho bà Bùi Thị Hồng N, phần diện tích còn lại của thửa 2320 bà Trương Thị T và ông Nguyễn Văn P quản lý, sử dụng, lúc đầu trồng lúa, chăn nuôi sau đó xây nhà ở. Xác nhận trên của vợ chồng bà Bùi Thị Hồng N là không khách quan vì bà Bùi Thị Hồng N là cháu ruột bà Trương Thị T và trước đó từng mâu thuẫn, tranh chấp và khởi kiện bà Nguyễn Thị T ra Tòa năm 2016. Hơn nữa, lời khai này mâu thuẫn với lời khai của bà Trương Thị T và xác nhận của UBND xã là bà Trương Thị T đã làm nhà trên đất từ năm 1995.

Các xác nhận do ông Nguyễn Văn P cung cấp ghi ngày 10/9/2020 của bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Văn S, ông Trần Hoàng P, ông Cao Việt T, ông Trần Văn C, ông Đào Văn Đ, ông Hồ Văn N, ông Trương Hoàng O, ông Nguyễn Văn L có cùng một mẫu in sẵn, phần chữ ký của những người xác nhận không có chứng thực chữ ký của cơ quan có thẩm quyền. Nội dung xác nhận phần đất khác tại Ấp Tân Quý, xã Tân Lập, không phải thửa đất tranh chấp tại Ấp Tân Đại. Mặt khác, nếu canh tác từ năm 1990, xây nhà hơn 20 năm (tức xây năm 1990) thì cũng mâu thuẫn với xác nhận của UBND xã và lời khai của vợ chồng bà Bùi Thị Hồng N.

Văn bản xác nhận của UBND xã Tân Lập ngày 07/10/2021, nội dung xác nhận không đúng sự thật khách quan, không có căn cứ và mâu thuẫn với công văn 426 của UBND xã ngày 04/5/2020. Tòa án cấp sơ thẩm không yêu cầu đương sự và UBND xã Tân Lập xuất trình, cung cấp các giấy tờ gốc, bản chính liên quan đến xác nhận để xác định đây có được xem là chứng cứ chứng minh mà đã sử dụng, không xem xét đánh giá tính liên quan, trung thực, hợp pháp là vi phạm thủ tục tố tụng, ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn.

Tòa án cấp sơ thẩm nhận định giấy CNQSDĐ cấp cho bà Nguyễn Thị T theo Quyết định 400/QĐ-UB theo Tờ trình ngày 13/7/1999 của UBND xã Tân Lập “Không có hồ sơ đo đạc, thẩm định thực tế”. Tuy nhiên đối chiếu Tờ trình trên thể hiện UBND xã có tổ chức đo đạc, lập bản đồ địa chính,...

Án sơ thẩm nhận định bà Nguyễn Thị T không có chứng cứ chứng minh trước và sau khi được cấp giấy chứng nhận QSDĐ đã sử dụng phần đất tranh chấp, cũng không ngăn cản hay khiếu nại gì việc bà Trương Thị T, ông Nguyễn Văn P xây nhà trên đất là thiếu căn cứ. Vì bà Nguyễn Thị T có nguồn gốc sử dụng đất hợp pháp nên năm 1999 mới được chính quyền cấp giấy CNQSDĐ.

- Luật sư Đồng Mây Hồng T bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn tranh luận bổ sung: Bản án sơ thẩm chỉ căn cứ vào các lời khai những người họ hàng của ông Nguyễn Văn P để xác định nguồn gốc đất là không đúng. Cụ thể bà Bùi Thị Hồng N có quan hệ họ hàng với bà Trương Thị T.

Các lời khai của người làm chứng do bị đơn cung cấp chưa thể hiện được họ có ký vào các lời khai này hay không.

Đề nghị, Hội đồng xét xử công nhận kháng cáo của nguyên đơn, buộc bị đơn tháo dỡ toàn bộ tài sản trên đất và giao lại đất cho nguyên đơn.

Ông Nguyễn Văn P tranh luận: Tòa án cấp sơ thẩm đã xác minh đầy đủ. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn – ông Trần Hoài Đ tranh luận bổ sung: án sơ thẩm nhận định bà Nguyễn Thị T bỏ đi khỏi địa phương và không sử dụng đất một thời gian dài để công nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông Nguyễn Văn P là không đúng. Bởi vì, quá trình về Cần Giờ sinh sống với con, bà Nguyễn Thị T có về địa phương trồng cây và tôn tạo đất. Khi biết gia đình bà Trương Thị T lấn chiếm đất, bà Nguyễn Thị T có khiếu nại và được hòa giải.

Từ những cơ sở phân tích nêu trên, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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

Về tố tụng: Trong giai đoạn phúc thẩm, Thẩm phán, thư ký và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng trình tự thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự đã được thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Bản án án cấp sơ thẩm đã xét xử đúng pháp luật. Phía nguyên đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được thêm tài liệu, chứng cứ nào mới chứng minh cho yêu cầu kháng cáo là có cơ sở. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 01/2022/DS-PT ngày 12 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

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 tố tụng: Các đương sự đã được triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa phúc thẩm đến lần thứ hai. Tại phiên tòa có mặt người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và ông Nguyễn Văn Phết, các đương sự còn lại vắng mặt (trong đó có ông Hồ Ngọc Đ vắng mặt không có lý do, các đương sự còn lại có đề nghị xử vắng mặt). Căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[2].Về nội dung: Xét kháng cáo của nguyên đơn và đề nghị của luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, Hội đồng xét xử thấy rằng: Nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn cho rằng thửa đất số 2320 có nguồn gốc của cha mẹ bà Nguyễn Thị T. Lúc cha mẹ bà Nguyễn Thị T còn sống thì bà Nguyễn Thị T đã sử dụng chung với cha mẹ đến lúc cha mẹ bà Nguyễn Thị T chết để lại cho bà Nguyễn Thị T. Bà Nguyễn Thị T tiến hành kê khai, đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 13/8/1999, diện tích

1.286m². Năm 2002, bà Nguyễn Thị T chuyển nhượng cho bà Bùi Thị Hồng N 01 phần diện tích thửa 2320, phần diện tích đất còn lại đang tranh chấp bà Nguyễn Thị T để trống, do khoảng thời gian này bà Nguyễn Thị T theo con qua xã Tam Thôn Hiệp, huyện Cần Giờ, Thành phố Hồ Chí Minh để sinh sống. Trong thời gian này bị bên phía gia đình bà Trương Thị T lấn chiếm để chăn nuôi và xây nhà ở hết đất.

Ngược lại, bà Trương Thị T lúc còn sống (do ông Nguyễn Văn P đại diện) và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Trương Thị T cho rằng phần đất đang tranh chấp thửa 2320 có nguồn gốc của ông bà để lại. Gia đình bà Trương Thị T quản lý, sử dụng đến năm 1993, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo mẫu tắc đất tắc vàng với tổng diện tích là 14.075m², trong đó có phần đất tranh chấp hiện nay nhưng tương ứng với thửa nào thì không rõ. Vì đất bà Nguyễn Thị T và bà Trương Thị T giáp ranh nhau nên năm 1999, bà Nguyễn Thị T đã đăng ký kê khai luôn phần đất đang tranh chấp hiện nay. Thời điểm bà Nguyễn Thị T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà Trương Thị T không biết. Đến năm 2002, bà Nguyễn Thị T mới chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Bùi Thị Hồng N phần diện tích mà bà Nguyễn Thị T đang quản lý sử dụng khoảng 500m². Phần diện tích đất đang tranh chấp bà Trương Thị T, ông Nguyễn Văn P đã xây nhà kiên cố và quản lý, sử dụng đến khi tranh chấp năm 2019.

[3].Xét thấy, giữa các bên có lời khai mâu thuẫn về nguồn gốc đất và quá trình sử dụng đất đang tranh chấp. Tòa án cấp sơ thẩm có xác minh tại địa phương. Tuy nhiên, việc xác minh thu thập chứng cứ chưa đầy đủ. Cụ thể là không xác minh tại địa phương về quá trình sử dụng đất của nguyên đơn và bị đơn về thửa đất tranh chấp và chưa thu thập đầy đủ chứng cứ về nguồn gốc đất cũng như quá trình sử dụng đất trước khi bà Trương Thị T, ông Nguyễn Văn P xây dựng nhà.

[4].Ngoài ra, ông Nguyễn Văn P có cung cấp văn bản xác nhận của một số người dân địa phương về việc gia đình ông canh tác phần đất thuộc thửa 2320 từ trước năm 1990, sau đó xây nhà ở hơn 20 năm nay gồm các ông bà: Nguyễn Thị H, Nguyễn Văn S, Trần Hoàng P, Cao Việt T, Trần Văn C, Đào Văn Đ, Hồ Văn N, Trương Hoàng O, Nguyễn Văn L,... Tất cả các lời trình bày đều được đánh máy, có nội dung tương tự nhau, lập ngoài Tòa án, không có xác nhận chữ ký của cơ quan có thẩm quyền. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm không làm rõ những người này có đủ tư cách làm chứng hay không để đưa họ vào tham gia tố tụng với tư cách là người làm chứng mà đã sử dụng lời khai trên để nhận xét, đánh giá việc gia đình ông Nguyễn Văn P có quá trình sử dụng đất ổn định, lâu dài là chưa đảm bảo qui định tại Điều 93 Bộ luật tố tụng dân sự về chứng cứ mà đã kết luận bà Trương Thị T tuy không có giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất nhưng đã sử dụng đất tranh chấp ổn, định liên tục từ trước ngày 01/7/2004 đến khi tranh chấp nên đủ điều kiện để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 99 của Luật đất đai năm 2013 là chưa có cơ sở vững chắc.

[5].Do Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập đầy đủ chứng cứ về nguồn gốc, quá trình sử dụng đất, chưa cho đối chất làm rõ các mâu thuẫn trong lời khai của các bên đương sự, người làm chứng nên chưa đủ cơ sở để chấp nhận hay không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn hay bị đơn.

[6]. Xét thấy, những thiếu sót trên của cấp sơ thẩm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự, cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Để bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của các đương bên đương sự và đảm bảo hai cấp xét xử, cần chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn hủy bản án dân sự sơ thẩm số 01/2022/DS-PT ngày 12 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An, giao hồ sơ về cấp sơ thẩm đưa thêm người tham gia tố tụng và thu thập chứng cứ làm rõ những vấn đề như phân tích trên.

[7]. Về án phí dân sự phúc thẩm: bà Nguyễn Thị T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 3 Điều 308 và Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội qui định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án;

Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn.

1. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 01/2022/DS-PT ngày 12 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An, về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” và “Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” giữa nguyên đơn - bà Nguyễn Thị T với bị đơn – bà Trương Thị T và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

2. Giao hồ sơ về Tòa án nhân dân tỉnh Long An giải quyết lại vụ án theo trình tự thủ tục sơ thẩm.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: bà Nguyễn Thị T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao (1);
- VKSNDCC tại Thành phố Hồ Chí Minh (1);
- TAND tỉnh Long An (1);
- VKSND tỉnh Long An (1);
- Cục THADS tỉnh Long An (1);
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ (1), VP(3) 29b (PMT).

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

Nguyễn Thị Ngọc Hoa