

Bản án số: 374/2022/DS-PT

Ngày: 13-6-2022

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất và  
huỷ 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:* Ông Võ Văn Khoa

*Các thẩm phán:*

Ông Phạm Văn Công

Bà Đinh Ngọc Thu Hương

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Lê Đỗ Hồng Quân, 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 Văn Đức, Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 6 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 thụ lý số 258/2021/TLPT-DS ngày 30 tháng 3 năm 2021, về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất và huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2018/DS-ST ngày 07 tháng 3 năm 2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 729/2022/QĐPT-DS ngày 17 tháng 5 năm 2022; giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Trần Thị S, sinh năm 1941 (chết năm 2019)

*Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Trần Thị S:* Ông Kim R, sinh năm 1968; Địa chỉ: ấp B, xã N, huyện T, tỉnh Trà Vinh (vắng mặt).

*Người đại diện hợp pháp của ông Kim R:* Ông Trịnh Văn T, sinh năm 1964; Địa chỉ: 686/72/27 CMT8, Phường 11, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh (theo văn bản ủy quyền ngày 07/6/2022, có mặt).

- *Bị đơn:* Ông Thạch Ngọc L, sinh năm 1975; Địa chỉ: ấp C, xã L, huyện T, tỉnh Trà Vinh (có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt).

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

1. Bà Thạch Thị Minh T, sinh năm 1981; Địa chỉ: ấp C, xã L, huyện T, tỉnh Trà Vinh (vắng mặt).

2. Ông Kim R (có căn cước nêu trên, vắng mặt).

3. Ông Thạch P, sinh năm 1953; Địa chỉ: 4302 Suns Wept Ave Santa ana-GA-92703 USA (vắng mặt).

4. Ủy ban nhân dân huyện T; Địa chỉ trụ sở: Đường 3 Tháng 2, khóm 7, thị trấn Trà Cú, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

*Người đại diện theo pháp luật:* Ông Lê Hồng P, Chức vụ: Chủ tịch.

*Người đại diện hợp pháp:* Ông Hà Minh H, Chức vụ: Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường (theo văn bản ủy quyền số 07/UQ-UBND ngày 21/11/2017, xin xét xử vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Ông Thạch Ngọc L là bị đơn.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo các Đơn khởi kiện ngày 22/11/2007, ngày 14/02/2012, ngày 30/12/2013 và Đơn khởi kiện bổ sung ngày 01/12/2017, bà Trần Thị S và các lời khai của ông Kim R là người đại diện hợp pháp cho nguyên đơn trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa hôm nay trình bày:*

Năm 1996 ông Kim R1 (chết năm 2001) là chồng của bà Trần Thị S có cầm cho ông Thạch P và bà Kim Thị D (chết năm 2001) diện tích đất 1.020m<sup>2</sup>, thuộc thửa số 763, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp B, xã N, huyện T, tỉnh Trà Vinh do ông Kim R1 đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hai bên thỏa thuận cầm đất với giá 01 chỉ vàng 24 kara, khi nào có vàng chuộc lại, việc cầm đất có làm giấy tay ngày 14/7/1996 và ông Kim R1 giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Thạch P và bà Kim Thị D giữ, sau đó ông Thạch P và bà Kim Thị D canh tác đến năm 2005 thì giao lại cho con là ông Thạch Ngọc L sử dụng. Đến tháng 3 năm 2007 ông Thạch Ngọc L đến nhà bà Trần Thị S mượn sổ hộ khẩu gia đình và giấy chứng minh nhân dân của bà Trần Thị S làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trong khi chưa được sự đồng ý của bà Trần Thị S và ông Kim R. Nay bà Trần Thị S yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 277395 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho ông Thạch Ngọc L ngày 21/3/2007 với diện tích 1.020m<sup>2</sup>, thửa số 763, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp B, xã N, huyện T, tỉnh Trà Vinh; Buộc ông Thạch Ngọc L trả lại diện tích đất 1.020m<sup>2</sup> (thực đo 1.017m<sup>2</sup>), thửa số 763, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp B, xã N, huyện T, tỉnh Trà Vinh cho hộ bà Trần Thị S; Bà Trần Thị S đồng ý trả lại cho ông Thạch Ngọc L 01 chỉ vàng 24 kara, loại vàng 9999.

*Theo bị đơn ông Thạch Ngọc L, trình bày:*

Khoảng năm 1994 ông Kim R1 và bà Trần Thị S có chuyển nhượng cho cha mẹ ông là ông Thạch P và bà Kim Thị D diện tích đất 1.020m<sup>2</sup>, thửa số 763, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp B, xã N, huyện T, tỉnh Trà Vinh với giá 02 chỉ vàng 24 kara. Khi chuyển nhượng hai bên có làm giấy tay nhưng giấy tờ đã bị thất lạc, đồng thời ông Kim R1 giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Thạch P giữ. Gia đình ông trực tiếp sử dụng đất từ năm 1994 đến năm 2001 bà Kim Thị D chết, năm 2005 ông Thạch P đi định cư ở Hoa Kỳ nên cho ông toàn bộ diện tích đất nói trên. Năm 2007 ông làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và được Ủy ban nhân dân xã Ngọc Biên xác nhận hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất, sau đó ông được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 21/3/2007. Nên ông không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị S.

*Theo ông Thạch P, trình bày:*

Năm 1994 ông có chuyển nhượng diện tích đất 1.020m<sup>2</sup>, loại đất trồng lúa của ông Kim R1 với giá 02 chỉ vàng 24 kara, ông đã trả đủ vàng cho ông Kim R1 và có làm giấy tờ sang nhượng nhưng đã bị thất lạc mất. Sau khi chuyển nhượng, ông canh tác đến năm 2005 thì xuất cảnh sang định cư tại Hoa Kỳ nên cho con là Thạch Ngọc L sử dụng. Nên ông yêu cầu giải quyết cho ông Thạch Ngọc L được tiếp tục sử dụng đất nói trên.

*Theo Công văn số 384/UBND-NC ngày 14/6/2017 của ủy ban nhân dân huyện T, cho rằng:*

Theo nội dung Công văn số 46/CV-CNVPĐKĐĐ ngày 09/6/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T, thì trong quá trình quản lý, lưu trữ hồ sơ của đơn vị một thời gian dài chưa được thực hiện việc sắp xếp, bố trí đúng theo quy định về công tác văn thư lưu trữ, nên làm thất lạc một số hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong đó có hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Thạch Ngọc L, thửa số 763, tờ bản đồ số 7, diện tích 1020m<sup>2</sup>, tọa lạc tại ấp B, xã N, huyện T, tỉnh Trà Vinh. Nên Ủy ban nhân dân huyện T không đủ cơ sở để phúc đáp theo nội dung Công văn số: 39/CV-DS ngày 19/5/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh về trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Thạch Ngọc L.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng đứng về phía bị đơn bà Thạch Thị Minh T đã ủy quyền cho ông Thạch Ngọc L làm đại diện tham gia tố tụng, nên không có lời trình bày yêu cầu gì thêm.

*Tại bản án dân sự sơ thẩm số 52/2011/DS-ST ngày 17/3/2011 của Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh đã xử:*

Bác yêu cầu xin chuộc lại đất của bà Trần Thị S. Ông Thạch Ngọc L tiếp tục sử dụng diện tích đất 1.020m<sup>2</sup>, thửa số 673, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại ấp B, xã N, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

*Tại bản án dân sự phúc thẩm số 03/2011/DS-PT ngày 10/11/2011 của Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, đã xử:*

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số: 52/2011/DS-ST ngày 17/3/2011 của Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh. Chuyển hồ sơ vụ án về cấp sơ thẩm để giải quyết lại vụ án.

*Tại bản án dân sự sơ thẩm số 13/2012/DS-ST ngày 27/8/2012 của Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh, đã xử:*

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị S đòi ông Thạch Ngọc L, bà Thư giao trả diện tích 1.020m<sup>2</sup> (thực đo 1.017m<sup>2</sup>) đất cầm cố. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Thạch Ngọc L lập ngày 02/3/2007. Buộc ông Thạch Ngọc L và bà Thư giao trả cho hộ bà Trần Thị S diện tích đất

cầm cố là 1.020m<sup>2</sup> (thực đo 1.017m<sup>2</sup>), thuộc thửa số 763, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp B, xã N, huyện T, tỉnh Trà Vinh do ông Thạch Ngọc L đứng tên quyền sử dụng đất. Công nhận sự tự nguyện của bà Trần Thị S giao trả cho ông Thạch Ngọc L 01 (một) chỉ vàng 24 kara, loại 9999% giá trị vàng cầm cố đất. Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện T thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H07807 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho ông Thạch Ngọc L ngày 21/3/2007 tại thửa đất số 763, tờ bản đồ số 7, diện tích 1.020m<sup>2</sup>, tọa lạc tại ấp B, xã N, huyện T, tỉnh Trà Vinh. Bà Trần Thị S được làm thủ tục kê khai, đăng ký đối với diện tích đất 1.020m<sup>2</sup> (thực đo 1.017m<sup>2</sup>), thửa số 763, tờ bản đồ số 7 tại cơ quan Nhà Nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đất đai.

*Tại bản án dân sự phúc thẩm số: 276/2013/DS-PT ngày 04/9/2013 của Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, đã xử:*

Hủy bản án dân sự số: 13/2012/DS-ST ngày 27/8/2012 của Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh về việc tranh chấp quyền sử dụng đất. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2018/DS-ST ngày 07/3/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh đã tuyên xử:*

Căn cứ khoản 9 Điều 26, Điều 34, khoản 3 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 37, khoản 1 Điều 147, Điều 153, Điều 157, khoản 1, khoản 6 Điều 165, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228; khoản 1 Điều 273, khoản 2 Điều 479 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 122, Điều 127 Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ Điều 203 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Nghị định số 70/CP ngày 12/6/1997 của Chính phủ quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội,

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị S.

[1.1] Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 114 ngày 02/3/2007 giữa bà Trần Thị S, ông Kim R1 và ông Kim R với ông Thạch Ngọc L.

[1.2] Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 277395 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho ông Thạch Ngọc L ngày 21/3/2007 đối với thửa số 763, tờ bản đồ số 7, diện tích 1.020m<sup>2</sup>, loại đất trồng lúa, tọa lạc tại ấp B, xã N, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

[1.3] Công nhận diện tích đất 1.020m<sup>2</sup> (thực đo 1.017m<sup>2</sup>), thửa số 763, tờ bản đồ số 7, loại đất trồng lúa, tọa lạc tại ấp B, xã N, huyện T, tỉnh Trà Vinh thuộc quyền sử dụng của hộ bà Trần Thị S.

[2] Buộc ông Thạch Ngọc L và bà Thạch Thị Minh T phải giao trả cho hộ bà Trần Thị S diện tích đất 1.020m<sup>2</sup> (thực đo 1.017m<sup>2</sup>), thửa số 763, tờ bản đồ số

7, loại đất trồng lúa, tọa lạc tại ấp B, xã N, huyện T, tỉnh Trà Vinh. Vị trí tứ cận đất như sau:

- Hướng Đông giáp Hương lộ 25 rộng 29,7m;
- Hướng Tây giáp thửa số 765 rộng 32,3m;
- Hướng Nam giáp thửa số 764 dài 31m;
- Hướng Bắc giáp thửa số 1297 dài 34,5m.

(Kèm theo sơ đồ khu đất để thi hành).

[3] Công nhận sự tự nguyện của bà Trần Thị S trả cho ông Thạch Ngọc L giá trị vàng cầm cố bằng 01 (một) chỉ vàng 24 kara, loại vàng 9999.

[4] Hộ bà Trần Thị S được quyền đến Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 1.020m<sup>2</sup> (thực đo 1.017m<sup>2</sup>), thửa số 763, tờ bản đồ số 7, loại đất trồng lúa, tọa lạc tại ấp B, xã N, huyện T, tỉnh Trà Vinh theo quyết định bản án này.

[5] Để đảm bảo cho việc thi hành án, khi án có hiệu lực pháp luật, các đương sự không được thay đổi hiện trạng đất hoặc xây cất, trồng thêm trong diện tích đất đang tranh chấp dưới bất kỳ hình thức nào khi chưa được sự đồng ý của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

[6] Đối với công sức gìn giữ, cải tạo diện tích đất tranh chấp 1.020m<sup>2</sup> (thực đo 1.017m<sup>2</sup>), ông Thạch Ngọc L không có yêu cầu nên không đặt ra để giải quyết.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về các chi phí tố tụng, về án phí, các quy định về thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 20/3/2018, ông Thạch Ngọc L kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Lý do kháng cáo ông Thạch Ngọc L đưa ra là:

- Ông không thừa nhận và không có căn cứ để xác định ông Kim R1 cầm cố đất. Giấy cầm cố đất ngày 14/7/1996 là giả mạo, vì từ năm 2009 đến nay phía nguyên đơn cho rằng việc cầm cố không làm giấy tờ;

- Mặc dù ông không có giấy tờ mua bán nhưng các nhân chứng đều xác định có việc mua bán;

- Các ban ngành, đoàn thể của huyện T đều đồng ý giao phần đất tranh chấp cho ông sử dụng;

- Đây là việc mua bán đất, vì ông Kim R1 giao giấy tờ đất cho cha mẹ ông Thạch Ngọc L giữ;

- Sau khi mua bán, cha mẹ ông Thạch Ngọc L đã bàn bờ, nhập chung với phần đất của mình, nhưng phía nguyên đơn không phản đối.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông Trịnh Văn T là người đại diện hợp pháp của ông Kim R không thay đổi, bổ sung, không rút đơn khởi kiện, yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm. Ông Thạch Ngọc L và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên toà nên không thể hiện ý kiến.

Trong phần tranh luận, ông Tiến trình bày như sau:

Bà Trần Thị S đã chết vào ngày 06/7/2019. Ông Kim R là người thừa kế duy nhất của bà Trần Thị S.

Tại phiên toà sơ thẩm năm 2018 (Bản án số 03/2028/DS-ST ngày 07/3/2018) thì nguyên đơn có cung cấp được giấy cầm cố đất và tài liệu này hiện vẫn do Toà án nhân dân tỉnh Trà Vinh giữ. Bị đơn khai là mua đất năm 1994 với giá 2 chỉ vàng, nhưng ông Kim R1 chỉ bán 2/3 diện tích đất này (2.340 m<sup>2</sup>) với giá 24 chỉ vàng cũng vào năm 1994; thời gian hơn 13 năm nhưng phía gia đình ông Thạch Ngọc L không làm hồ sơ để được cấp giấy chứng nhận. Hợp đồng mua bán lập tại UBND xã không có giá trị, vì tại thời điểm này ông Kim R1 đã chết hơn 6 năm.

Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Thạch Ngọc L và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên toà phát biểu ý kiến:

Về tính hợp pháp của đơn kháng cáo: Đơn kháng cáo của ông Thạch Ngọc L làm trong hạn luật định nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận về mặt hình thức.

Về việc chấp hành pháp luật: Xét thấy, Thẩm phán chủ tọa phiên toà, các thành viên Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ giai đoạn thụ lý đến giai đoạn xét xử phúc thẩm.

Về yêu cầu kháng cáo của ông Thạch Ngọc L: Bản án sơ thẩm tuyên xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, đúng pháp luật. Tại cấp phúc thẩm, ông Thạch Ngọc L không cung cấp được chứng cứ nào mới. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của ông Thạch Ngọc L, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về tính hợp pháp của đơn kháng cáo: Đơn kháng cáo của ông Thạch Ngọc L làm trong hạn luật định và đã nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm nên đủ điều kiện để thụ lý và xét xử theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về sự vắng mặt của đương sự: Ông Thạch Ngọc L tham gia tố tụng với tư cách là bị đơn và là người có kháng cáo bản án sơ thẩm. Ông Thạch Ngọc L có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt ghi ngày 15/3/2022. Do đó, Toà án tiến hành xét xử vắng mặt ông Thạch Ngọc L theo quy định tại khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về việc xác định tư cách đương sự: Bà Trần Thị S tham gia tố tụng với tư cách là nguyên đơn. Tại Trích lục khai tử số 1455/TLKT-BS ngày 11/7/2019, Đơn xin xác nhận ngày 06/6/2022 thì bà Trần Thị S đã chết ngày 06/7/2019 và ông Kim R là người thừa kế duy nhất của bà Trần Thị S. Do đó, Tòa án xác định ông Kim R là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn, theo quy định tại khoản 1 Điều 74 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Về quan hệ pháp luật, thẩm quyền giải quyết vụ án:

Bà Trần Thị S khởi kiện yêu cầu ông Thạch Ngọc L trả lại phần đất có diện tích  $1.020\text{m}^2$  (thực đo  $1.017\text{m}^2$ ) thuộc thửa số 763, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp B, xã N, huyện T, tỉnh Trà Vinh; yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 277395 do UBND huyện T cấp cho ông Thạch Ngọc L ngày 21/3/2007. Bà Trần Thị S cho rằng phần đất này là của chồng bà là ông Kim R1 cầm cố cho ông Thạch P vào năm 1996. Ngược lại, ông Thạch Ngọc L cho rằng phần đất này ông Kim R1 đã bán cho cha của ông là ông Thạch P.

Toà án nhân dân tỉnh Trà Vinh thụ lý vụ án là đúng thẩm quyền, bản án sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật “Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” là đúng quan hệ pháp luật, theo các quy định tại khoản 9 Điều 26, khoản 3 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 37 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[5] Xét kháng cáo của ông Thạch Ngọc L, nhận thấy:

[5.1] Tất cả các đương sự đều xác định: Phần đất đang tranh chấp có diện tích thực đo  $1.017\text{m}^2$ , thuộc thửa số 763, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp B, xã N, huyện T, tỉnh Trà Vinh, đã được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng cho ông Kim R1 (là chồng bà Trần Thị S, cha ông Kim R) ngày 19/11/1994.

[5.2] Tại Kết luận giám định số 199/KLGD ngày 15/6/2015 của Phòng Kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Trà Vinh và Kết luận giám định số 3253/C54B ngày 20/11/2017 của Phân viện khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh xác định: Không kết luận được chữ ký dạng chữ viết mang tên Kim Thị D dưới mục “người lấy đất” trên “giấy cầm đất” đề ngày 14/7/1996 là chữ ký của bà Kim Thị D. Do đó, việc bà Trần Thị S dựa vào tài liệu này để cho rằng vào năm 1996, ông Kim R1 cầm đất cho ông Thạch P, bà Kim Thị D là chưa có căn cứ.

[5.3] Ông Thạch Ngọc L cho rằng năm 1994, ông Kim R1 đã bán phần đất đang tranh chấp  $1.017\text{m}^2$  cho ông Thạch P với giá 02 chỉ vàng 24 kara là không có căn cứ để chấp nhận. Bởi ngoài diện tích  $1.017\text{m}^2$  mà ông Thạch Ngọc L khai ông Thạch P đã mua, ông Kim R1 còn  $2.340\text{m}^2$  có cùng vị trí, nhưng vào năm 1997 bán cho ông Lâm Văn Lành được 24 chỉ vàng 24 kara. Mặt khác, theo kết quả xác minh ngày 28/6/2012 (bút lục số 272, 273), ông Thạch Nham cho biết: Vào thời điểm năm 1996, giá đất tại địa phương có nhiều loại, tùy thuộc vào loại đất tốt, xấu, thuận tiện đường đi, giấy chứng nhận... phần đất của bà Trần Thị S đang tranh chấp với ông Thạch Ngọc L là loại đất tốt, màu mỡ, thuận tiện đường đi có giá khoảng từ 03 chỉ đến 05 chỉ vàng 24 kara và đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ cao hơn. Tờ trình số 11/TTr.UBND ngày 07/8/2007 của

UBND xã Ngọc Biên, cũng không có kết luận gia đình ông Kim R1, bà Trần Thị S cầm hay chuyển nhượng đất cho gia đình ông Thạch Ngọc L, vì các bên đều không có giấy tờ gì để chứng minh cho lời trình bày của mình.

[5.4] Sau khi ông Kim R1 chuyển nhượng 2.340m<sup>2</sup> đất nêu trên cho ông Lành, ông Lành có mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Kim R1 do ông đang Phol đang giữ để đi tách thửa sang tên, nhưng tại thời điểm này ông Thạch P cũng không làm thủ tục tách quyền sử dụng đất diện tích 1.020m<sup>2</sup> qua cho ông mà tiếp tục giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích còn lại 1.020m<sup>2</sup> do ông Kim R1 đứng tên quyền sử dụng.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử nhận thấy có đủ căn cứ để xác định, vào năm 1996 ông Kim R1 có cầm phần đất đang tranh chấp cho ông Thạch P với số vàng 01 chỉ 24 kara.

[5.5] Ông Thạch Ngọc L không yêu cầu, nhưng bà Trần Thị S tự nguyện trả lại 01 chỉ vàng cho ông Thạch Ngọc L nên bản án ghi nhận sự tự nguyện này là có căn cứ.

[5.6] Ông Kim R1 chết năm 2007, ông Thạch Ngọc L thừa nhận tự ký tên ông Kim R1, bà Trần Thị S và ông Kim R trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 114 ngày 02/3/2007 tại UBND xã Ngọc Biên. Do đó hợp đồng này không có giá trị pháp lý. Trên cơ sở hợp đồng này, ông Thạch Ngọc L lập thủ tục và được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng là trái pháp luật. Điều này cũng phù hợp với ý kiến của UBND huyện T tại Biên bản làm việc ngày 15/3/2011. Do đó, việc bà Trần Thị S yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 277395 do UBND huyện T cấp cho ông Thạch Ngọc L ngày 21/3/2007 là có căn cứ.

[5.7] Do ông Thạch Ngọc L không yêu cầu giải quyết công sức gìn giữ, cải tạo diện tích đất tranh chấp nên bản án sơ thẩm không xem xét là có căn cứ.

[6] Từ những phân tích nêu trên, xét thấy bản án sơ thẩm tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, đúng pháp luật. Tại cấp phúc thẩm, ông Thạch Ngọc L không xuất trình được chứng cứ nào mới. Do đó kháng cáo của ông Thạch Ngọc L là không có căn cứ để chấp nhận. Cần giữ nguyên bản án sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên toà.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Thạch Ngọc L phải nộp 300.000 đồng.

[8] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị theo luật định.

Bởi các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa đổi bổ sung năm 2017,



Không chấp nhận kháng cáo của ông Thạch Ngọc L. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2018/DS-ST, ngày 07/3/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh.

Căn cứ khoản 9 Điều 26, Điều 34, khoản 3 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 37, khoản 1 Điều 147, Điều 153, Điều 157, khoản 1, khoản 6 Điều 165, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228; khoản 1 Điều 273, khoản 2 Điều 479 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 122, Điều 127 Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ Điều 203 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Nghị định số 70/CP ngày 12/6/1997 của Chính phủ quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội,

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị S.

[1.1] Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 114 ngày 02/3/2007 giữa bà Trần Thị S, ông Kim R1 và ông Kim R với ông Thạch Ngọc L.

[1.2] Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 277395 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho ông Thạch Ngọc L ngày 21/3/2007 đối với thửa số 763, tờ bản đồ số 7, diện tích 1.020m<sup>2</sup>, loại đất trồng lúa, tọa lạc tại ấp B, xã N, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

[1.3] Công nhận diện tích đất 1.020m<sup>2</sup> (thực đo 1.017m<sup>2</sup>), thửa số 763, tờ bản đồ số 7, loại đất trồng lúa, tọa lạc tại ấp B, xã N, huyện T, tỉnh Trà Vinh thuộc quyền sử dụng của hộ bà Trần Thị S.

Vị trí tứ cận đất như sau:

- Hướng Đông giáp Hương lộ 25 rộng 29,7m;
- Hướng Tây giáp thửa số 765 rộng 32,3m;
- Hướng Nam giáp thửa số 764 dài 31m;
- Hướng Bắc giáp thửa số 1297 dài 34,5m.

(Kèm theo sơ đồ khu đất để thi hành).

[2] Buộc ông Thạch Ngọc L và bà Thạch Thị Minh T phải giao trả cho hộ bà Trần Thị S diện tích đất được nêu tại mục [1.3].

[3] Hộ bà Trần Thị S được quyền đến Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 1.020m<sup>2</sup> (thực đo 1.017m<sup>2</sup>), thửa số 763, tờ bản đồ số 7, loại đất trồng lúa, tọa lạc tại ấp B, xã N, huyện T, tỉnh Trà Vinh theo quyết định bản án này.

[4] Để đảm bảo cho việc thi hành án, khi án có hiệu lực pháp luật, các đương sự không được thay đổi hiện trạng đất hoặc xây cất, trồng thêm trong

diện tích đất đang tranh chấp dưới bất kỳ hình thức nào khi chưa được sự đồng ý của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

[5] Công nhận sự tự nguyện của bà Trần Thị S trả cho ông Thạch Ngọc L giá trị vàng cầm cổ bằng 01 (một) chỉ vàng 24 kara, loại vàng 9999.

[6] Đối với công sức gìn giữ, cải tạo diện tích đất tranh chấp 1.020m<sup>2</sup> (thực đo 1.017m<sup>2</sup>), ông Thạch Ngọc L không có yêu cầu nên không đặt ra để giải quyết.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Thạch Ngọc L phải nộp 50.000 (năm mươi nghìn) đồng, được trừ số tiền 50.000 (năm mươi nghìn) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 15688 ngày 20/3/2018 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Trà Vinh. Ông Thạch Ngọc L đã nộp xong án phí dân sự phúc thẩm.

[8] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị theo luật định.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 qui định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui 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:**

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- TAND tỉnh Trà Vinh;
- VKSND tỉnh Trà Vinh;
- Cục THADS tỉnh Trà Vinh;
- Đương sự;
- Lưu (3), 18b (Án HQ).

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

Đã ký

**Võ Văn Khoa**