

Bản án số: 179/2022/DS-PT

Ngày: 25 - 3 - 2022

V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất; Yêu  
cầu bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng;  
Yêu cầu 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 Phạm Thị Duyên

*Các Thẩm phán:* Ông Lê Văn An

Ông Nguyễn Văn Khương

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Trần Thị Kim Yến – 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 Hà Văn Hùng – Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 3 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành  
phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý  
số: 245/2021/TLPT-DS ngày 25 tháng 3 năm 2021 về việc “Tranh chấp quyền  
sử dụng đất (đòi lại quyền sử dụng đất; yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất);  
Yêu cầu bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng; Yêu cầu hủy một phần giấy chứng  
nhận quyền sử dụng đất”

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 55/2020/DS-ST ngày 24 tháng 11 năm 2020  
của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 2604/2021/QĐ-PT  
ngày 23 tháng 11 năm 2021 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:**

1/Ông Dương Thành T, sinh năm 1963 (vắng mặt)

2/ Bà Huỳnh Ngọc H (tên gọi khác: H), sinh năm 1965 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: hẻm P, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An.

**- Bị đơn:**

1/Ông Phạm Văn T1, sinh năm 1968 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp T, xã T1, huyện T2, tỉnh Sóc Trăng.

2/Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1961 (vắng mặt)

3/Bà Trần Thị Thanh N, sinh năm 1963 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã T1, huyện T2, tỉnh Sóc Trăng.

*Người đại diện theo ủy quyền của bà N, ông S:* Ông Kim Điền P, sinh năm 1993 (có mặt)

Địa chỉ: ấp X2, thị trấn P, huyện T2, tỉnh Sóc Trăng.

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

1/Bà Lê Thị Q, sinh năm 1947 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp T, xã T1, huyện T2, tỉnh Sóc Trăng.

2/Những người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của bà Huỳnh Thị Đ (chết ngày 27/11/2020):

- Ông Nguyễn Hoàng Q2 (vắng mặt)

Hiện đang sinh sống tại thành phố S

- Ông Nguyễn Trung L, sinh năm 1976 (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp T, xã T1, huyện T2, tỉnh Sóc Trăng.

3/Ông Nguyễn Trung L, sinh năm 1976 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp T, xã T1, huyện T2, tỉnh Sóc Trăng.

4/Ủy ban nhân dân huyện T2, tỉnh Sóc Trăng.

Địa chỉ: Ấp X1, thị trấn P, huyện T2, tỉnh Sóc Trăng.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Trần Văn U, chức vụ: Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện T2 (vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Dương Thành T, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Q.

- *Viện kiểm sát kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN**

- Theo đơn khởi kiện của ông Dương Thành T, bà Huỳnh Ngọc H đề ngày 11-6-2019 và lời trình bày của bà Phạm Ngọc N1 là người đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn trong quá trình giải quyết vụ án như sau:

Năm 1992 Nhà nước có chủ trương cấp đất cho giáo viên nghèo. Vợ chồng ông T, bà H được cấp các thửa đất số 131, 139 và thửa số 13, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại ấp T, xã T1, huyện T2, tỉnh Sóc Trăng. Do vợ chồng ông, bà không

tiện canh tác nên mới giao lại cho mẹ ruột là bà Lê Thị Q canh tác để trồng lá dứa nước. Đến ngày 22-4-1995 được Ủy ban nhân dân huyện T2 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do ông T đại diện hộ đứng tên với tổng diện tích là 10.520m<sup>2</sup> loại đất mùa (trong đó gồm thửa số 131 diện tích 3.000m<sup>2</sup>; thửa số 139 diện tích 2.800m<sup>2</sup>; thửa số 13 diện tích 4.720m<sup>2</sup>). Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì đến năm 1996 ông, bà về tỉnh Long An để sinh sống nên giao toàn bộ các thửa đất nêu trên cho mẹ ruột là bà Lê Thị Q canh tác và quản lý. Đến khoảng tháng 12-1996 thì vợ chồng bà Trần Thị Thanh N và ông Nguyễn Văn S ngang nhiên vào bao chiếm diện tích đất 4.720m<sup>2</sup> tại thửa số 13 để sử dụng, lúc này bà Q có ra ngăn cản nhưng ông S, bà N vẫn ngang nhiên bao chiếm và cho rằng phần đất này của gia đình bà N. Sau đó bà Q có gửi đơn đến ban hòa giải ấp để yêu cầu giải quyết nhưng Ban nhân dân ấp không tiếp nhận đơn của bà Q. Sau khi bao chiếm thì vợ chồng bà N, ông S quản lý, sử dụng cho đến nay.

Đến năm 2005 bà Lê Thị Q tự ý bán 02 công tằm cấy đất tại thửa số 131 có diện tích là 2.800m<sup>2</sup> cho bà Huỳnh Thị Đ và có đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Huỳnh Thị Đ để làm thủ tục tách thửa sang tên mà không hỏi ý kiến của ông T, bà H. Đồng thời, bà Đ tự ý đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T cho ông Phạm Văn T1 lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích là 3.900m<sup>2</sup> là một phần diện tích đất thuộc thửa 13 và giả mạo chữ ký của ông T, bà H để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Đến năm 2007 thì bà Q có gửi đơn yêu cầu Ủy ban nhân dân xã T, huyện T2 giải quyết buộc ông S, bà N trả lại đất nhưng Ủy ban nhân dân xã T không giải quyết vì cho rằng phần đất đã hoàn tất thủ tục chuyển nhượng cho ông Phạm Văn T1 đứng tên quyền sử dụng đất nên bà Q không có quyền yêu cầu.

Nay ông Dương Thành T, bà Huỳnh Ngọc H yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 23-3-2005 đứng tên ông Dương Thành T và bà Huỳnh Ngọc H với ông Phạm Văn T1 vì lý do giả mạo chữ viết của vợ chồng ông, bà để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, với diện tích đất 3.900m<sup>2</sup> thuộc thửa 13, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại ấp T, xã T1, huyện T2, tỉnh Sóc Trăng.

2. Buộc bà Trần Thị Thanh N và ông Nguyễn Văn S phải trả lại cho ông T, bà H phần đất tại thửa đất số 13, tờ bản đồ số 3, diện tích 4.720m<sup>2</sup>, tọa lạc tại ấp T, xã T1, huyện T2, tỉnh Sóc Trăng.

3. Buộc bà Trần Thị Thanh N, ông Nguyễn Văn S phải bồi thường thiệt hại từ ngày vào bao chiếm sử dụng đất tại thửa số 13, tờ bản đồ số 3, diện tích 4.720m<sup>2</sup>, tọa lạc tại ấp T, xã T1, huyện T2, tỉnh Sóc Trăng cho đến nay, bằng giá trị theo mức giá cho thuê đất của thị trường từ năm 1996 đến năm 2019 là 23 năm với số tiền là 120.750.000đồng.

Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn thay đổi, rút lại một phần đơn yêu cầu khởi kiện của ông T, bà H và yêu cầu tòa án giải quyết cụ thể như sau:

1. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 23-3-2005 đứng tên ông Dương Thành T và bà Huỳnh Ngọc H với ông Phạm Văn T1 vì lý do giả mạo chữ viết của vợ chồng ông, bà để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, với diện tích đất 3.900m<sup>2</sup> thuộc thửa 13, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại ấp T, xã T1, huyện T2, tỉnh Sóc Trăng.

2. Buộc bà Trần Thị Thanh N và ông Nguyễn Văn S phải trả lại cho ông T, bà H phần đất tại thửa số 13 có diện tích theo đo đạc thực tế là 2.358,4m<sup>2</sup>, tọa lạc tại ấp T, xã T1, huyện T2, tỉnh Sóc Trăng.

3. Buộc bà Trần Thị Thanh N, ông Nguyễn Văn S bồi thường thiệt hại từ ngày vào bao chiếm sử dụng diện tích đất theo đo đạc thực tế là 2.358,4m<sup>2</sup>, thời gian bồi thường từ năm 1996 đến năm 2019 là 23 năm với tổng số tiền là 53.076.923đồng ( theo mức giá 1.500.000đồng/1.300m<sup>2</sup>/1năm)

*- Theo đơn yêu cầu phản tố đề ngày 08-8-2019 của các bị đơn bà Trần Thị Thanh N, ông Nguyễn Văn S và trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo ủy quyền của ông S, bà N là ông Kim Điền P trình bày:*

Phần đất thuộc thửa số 13, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại ấp T, xã T1, huyện T2, tỉnh Sóc Trăng thì trên thực tế ông S, bà N chỉ sử dụng diện tích là 2.420m<sup>2</sup> (gồm thửa thửa 13 và thửa 509). Phần đất này trước kia là đất hoang hóa do ông S, bà N khai phá và canh tác sử dụng liên tục từ năm 1988 cho đến nay không có tranh chấp với ai.

Đến nay thì ông S, bà N có yêu cầu được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì mới phát hiện ông Dương Thành T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bao trùm lên phần đất của ông, bà với diện tích là 2.420m<sup>2</sup> từ khi nào mà ông, bà không hề hay biết. Phần đất này do ông, bà khai phá và sử dụng liên tục đến nay đã 30 năm nên theo quy định của pháp luật đất đai thì ông, bà đã đủ điều kiện được công nhận quyền sử dụng đất, nhưng không hiểu lý do gì mà ông T lại được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hơn nữa tuy ông T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông T không có canh tác trên phần đất này.

Việc ông, bà canh tác trên phần đất này có nhiều người biết rõ như ông Võ Văn B (Phó Ban nhân dân ấp T), cư trú tại ấp T, xã T1, huyện T2, tỉnh Sóc Trăng; ông Nguyễn Văn C, cư trú tại ấp T3, xã T, huyện T2, tỉnh Sóc Trăng.

Sau khi phát hiện việc ông T được cấp quyền sử dụng đất bao trùm lên đất của ông, bà thì ông, bà có yêu cầu ông T làm thủ tục tách trả lại đất cho ông, bà nhưng ông T không đồng ý và Ủy ban nhân dân xã T cũng không đồng ý xét đơn yêu cầu cấp quyền sử dụng đất cho ông, bà vì cho rằng đất đang tranh chấp.

Việc ông T, bà H khởi kiện yêu cầu ông, bà trả lại đất và bồi thường thiệt hại thì ông, bà không đồng ý vì không có bao chiếm đất của ông T, bà H. Nay ông Nguyễn Văn S, bà Trần Thị Thanh N yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 13, tờ bản đồ số 03, đất tọa lạc tại ấp T, xã T1, huyện T2, tỉnh Sóc Trăng do Ủy ban nhân dân huyện T2 cấp cho ông Dương Thành T.

2. Công nhận cho ông Nguyễn Văn S, bà Trần Thị Thanh N phần đất có diện tích là 2.420m<sup>2</sup> tại thửa 13 và thửa 509, đất tọa lạc tại ấp T, xã T1, huyện T2, tỉnh Sóc Trăng.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Q trình bày:* Tôi là mẹ ruột của bà H, tôi thống nhất với yêu cầu khởi kiện của ông T, bà H.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Đ:* Không có ý kiến.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Trung L có lời khai như sau:* Bà Huỳnh Thị Đ là mẹ ruột của tôi. Vào năm 2004 ông Huỳnh Văn K và con là Huỳnh Ngọc T4 chuyển nhượng cho mẹ của tôi 02 (hai) công tằm cấy đất ruộng, phần đất này do ông Dương Thành T đứng tên đăng ký quyền sử dụng thuộc thửa 131 diện tích là 3.000m<sup>2</sup>, do vậy tôi mới gặp ông K và bà Q để mượn giấy tách quyền sử dụng. Do trước đó ông T1 có nhận chuyển nhượng đất của ông Thông nhưng đất lại do ông K đứng tên nên ông T1 cùng với tôi đến nhà của ông K mượn giấy để tách quyền sử dụng, khi đó do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông K đã thế chấp cho ngân hàng nên ông K đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T cho ông T1 tách quyền sử dụng luôn. Ông Huỳnh Văn K ký tên cho tôi làm bằng khoán.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn T5; Ông Huỳnh Lê T6 trình bày:*

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hồng Tấn T7 trình bày:* Năm 2015 tôi có nhận có nhận chuyển nhượng đất của ông Huỳnh Văn K và ông Huỳnh Lê T6 (con của ông K) tất cả 16,5 công tằm cấy đất ruộng và thực tế diện tích đất tôi nhận chuyển nhượng thì tôi đã được nhận đất và hiện đang canh tác không có liên quan gì đến thửa đất số 13 đang tranh chấp giữa ông T với vợ chồng của ông S, bà N.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện T2, tỉnh Sóc Trăng trình bày:*

Tại Công văn số 390/UBND-VP ngày 28-8-2020 của Ủy ban nhân dân huyện T2 phúc đáp công văn số 427/2020/CV-TA ngày 01-6-2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng có nội dung như sau: Hộ ông Dương Thành T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa số 13 diện tích 4.720m<sup>2</sup>, loại đất: Mù, đất tọa lạc tại ấp T, xã T1, huyện T2. Đến năm 2005 hộ ông Dương Thành T chuyển nhượng cho hộ ông Phạm Văn T1 tại thửa số 13 diện 3.900m<sup>2</sup>

và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00278/AC002882. Như vậy, hộ ông Dương Thành T chỉ còn lại diện tích 820m<sup>2</sup> và đã được chỉnh lý biên động ở phía sau trang tư của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Về việc cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản căn cứ Quyết định kê biên số 07/QĐ-CCTHADS và Thông báo số 22/TB-THADS ngày 15-01-2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T2 không có kê biên thửa đất số 13 và 509.

Tại Công văn số 501/UBND-VP ngày 12-10-2020 phúc đáp công văn số 964/2020/CV-TA ngày 10-9-2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng có nội dung như sau: thửa số 13, tờ bản đồ số 3, diện tích 4.720m<sup>2</sup> cấp cho ông Dương Thành T vào ngày 01-01-1993, trong đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất ghi nhận nguồn gốc là đất cấp. Tại thời điểm cấp giấy cho ông Dương Thành T cấp theo đại trà, căn cứ pháp lý là sổ mục kê ruộng đất và đơn đăng ký được Hội đồng đăng ký đất đai xã xét duyệt, trình tự thủ tục đúng theo quy định tại thời điểm cấp.

Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn thay đổi một phần nội dung đơn khởi kiện. Người đại diện theo ủy quyền của các bị đơn ông Nguyễn Văn S, bà Trần Thị Thanh N giữ nguyên nội dung đơn phản tố. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 55/2020/DS-ST ngày 24 tháng 11 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng đã quyết định như sau:*

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn ông Dương Thành T, bà Huỳnh Ngọc H về việc buộc các ông Nguyễn Văn S, bà Trần Thị Thanh N giao trả diện tích đất 2.358,4m<sup>2</sup> thuộc thửa số 13 tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp T, xã T1, huyện T2, tỉnh Sóc Trăng, có các cạnh như sau:

- Hướng Đông Nam giáp thửa số 14 có số đo: 90,33 mét (điểm số 2, 10).
- Hướng Tây Bắc giáp đất ông Trịnh Văn L4, ông Nguyễn Văn C1 có số đo: 12,11m + 12,69m + 24,92m + 9,79m + 20,74m + 14,20m (điểm 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9)
- Hướng Tây Nam giáp đất bà Đặng Kim N3 có số đo: 34,43m (điểm số 2, 3).
- Hướng Đông Bắc giáp với đất của ông Hà Văn C4 có số đo: 12,78m (điểm số 9, 10).

2. Chấp nhận yêu cầu của các nguyên đơn về tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 23-3-2005 giữa ông Phạm Văn T1 với ông Dương Thành T, bà Huỳnh Ngọc H có diện tích 3.900m<sup>2</sup> thuộc thửa số 13 tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp T, xã T1, huyện Thanh Trì, tỉnh Sóc Trăng, là vô hiệu.

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của các bị đơn ông Nguyễn Văn S, bà Trần Thị Thanh N về yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và công nhận quyền sử dụng đất diện tích 2.358,4m<sup>2</sup> thuộc thửa số 13 tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp T, xã T1, huyện T2, tỉnh Sóc Trăng.

- Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 00073 do Ủy ban nhân dân huyện T2 cấp cho hộ ông Dương Thành T ngày 22-4-1995 có diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 4.720m<sup>2</sup> thuộc thửa số 13 tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp T, xã T1, huyện T2, tỉnh Sóc Trăng.

- Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện T2 thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H00278 do Ủy ban nhân dân huyện T2 cấp cho hộ ông Phạm Văn T1 ngày 20-6-2005 có diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 3.900m<sup>2</sup> thuộc thửa số 509 tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp T, xã T1, huyện T2, tỉnh Sóc Trăng, thực hiện việc đăng ký biến động, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Phạm Văn T1 đúng vị trí, diện tích theo hiện trạng sử dụng đất khi ông T1 có yêu cầu.

- Công nhận cho ông Nguyễn Văn S, bà Trần Thị Thanh N được quyền sử dụng diện tích đất 2.358,4m<sup>2</sup> thuộc thửa số 13 tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp T, xã T1, huyện Thanh Trị, tỉnh Sóc Trăng, có các cạnh như sau:

- Hướng Đông Nam giáp thửa số 14 có số đo: 90,33 mét (điểm số 2, 10).

- Hướng Tây Bắc giáp đất ông Trịnh Văn L4, ông Nguyễn Văn C1 có số đo: 12,11m+12,69m + 24,92m + 9,79m + 20,74m +14,20m (điểm 3,4,5,6,7,8,9)

- Hướng Tây Nam giáp đất bà Đặng Kim N3 có số đo: 34,43m (điểm số 2, 3).

- Hướng Đông Bắc giáp với đất của ông Hà Văn C4 có số đo: 12,78m (điểm số 9, 10).

(có sơ đồ kèm theo)

4. Không chấp nhận yêu cầu của các nguyên đơn về việc buộc các bị đơn bồi thường thiệt hại với tổng số tiền là 53.076.923đồng (năm mươi ba triệu không trăm bảy mươi sáu nghìn chín trăm hai mươi ba đồng).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng khác, án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm,

- Ngày 08/12/2020 nguyên đơn ông Dương Thành T, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Q kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm

- Ngày 09/12/2020 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng có quyết định số 02/KNPT-VKS-DS kháng nghị bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Dương Thành T và bà Huỳnh Ngọc H vắng mặt. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Q giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để giải quyết lại vụ án. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố

Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa giữ nguyên quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng. Đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Văn S và bà Trần Thị Thanh N không đồng ý nội dung kháng cáo, kháng nghị đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Trong phần tranh luận:

Bà Lê Thị Q trình bày: Phần đất tranh chấp là do Nhà nước cấp cho ông Dương Thành T và bà Huỳnh Ngọc H theo chủ trương Nhà nước cấp đất cho giáo viên nghèo. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết theo nội dung đã nêu trong đơn kháng cáo của ông T, bà Q, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để giải quyết lại vụ án, vì Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử không có căn cứ và không khách quan.

Ông Kim Điền P trình bày: Yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là không có căn cứ vì nguyên đơn không cung cấp được chứng cứ mới, ông T không có sử dụng đất nên việc bà Nn được công nhận quyền sử dụng đất là có căn cứ. Quyết định kháng nghị cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm cần phải xác định được vị trí đất tranh chấp là không cần thiết, vì đương sự đã thống nhất thửa đất tranh chấp là thửa 13, tờ bản đồ số 3 tại ấp T, xã T1, huyện T2, tỉnh Sóc Trăng. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo, kháng nghị, giữ nguyên bản 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:*

Về tố tụng: Vụ án từ khi Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý đến khi xét xử đã thực hiện đầy đủ các quy định của của Bộ luật tố tụng dân sự, không làm ảnh hưởng đến quyền lợi ích hợp pháp của đương sự.

Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác định vị trí diện tích đất tranh chấp, biên bản thẩm định tại chỗ chỉ cho rằng phần đất tranh chấp thuộc một phần thửa 13 và một phần thửa 14, nhưng không nêu vị trí cụ thể. Bà Q không nắm được vị trí phần đất, tài liệu chứng cứ trong hồ sơ chưa đầy đủ để giải quyết tranh chấp. Mặt khác, về tố tụng, bản án sơ thẩm đã có sai sót khi xử lý chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn. Quyết định kháng nghị là có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận quyết định kháng nghị, hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại vụ 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 tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát,

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Dương Thành T và bà Huỳnh Ngọc H vắng mặt. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Q có mặt và trình bày bà đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn. Xét, quá trình giải quyết vụ án bà Q thống nhất, có cùng ý kiến trình bày và



đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Sau khi xét xử sơ thẩm, ông T và bà Q có cùng nội dung kháng cáo đối với bản án sơ thẩm. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận lời trình bày của bà Q, tiến hành xét xử phúc thẩm vụ án do có yêu cầu kháng cáo của bà Q (cũng là yêu cầu kháng cáo của ông T), và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

[2] Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp phúc thẩm nhận được Trích lục khai tử số 80/2020/TLKT ngày 04-12-2020 do Ủy ban nhân dân xã T, huyện T2, tỉnh Sóc Trăng cấp (bản photo) thể hiện bà Huỳnh Thị Đ đã chết ngày 27-11-2020. Ngày 04-01-2022 Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã có văn bản đề nghị Ủy ban nhân dân xã T cung cấp giấy chứng tử và thông tin những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Đ. Căn cứ văn bản số 05/UBND ngày 13-01-2022 của Ủy ban nhân dân xã T, Tòa án cấp phúc thẩm đã triệu tập nhưng những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Đ vắng mặt. Xét, quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm bà Đ không có ý kiến, sau khi xét xử sơ thẩm đương sự không có kháng cáo. Nội dung kháng cáo, quyết định kháng nghị không liên quan ảnh hưởng đến quyền lợi của bà Đ. Do đó, việc vắng mặt những người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của bà Đ không ảnh hưởng đến việc xét xử phúc thẩm vụ án.

[3] Nguyên đơn ông Dương Thành T, bà Huỳnh Ngọc H trình bày: Phần đất tranh chấp có diện tích 2.358,4m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa số 13 tọa lạc tại ấp T, xã T1, huyện T2, tỉnh Sóc Trăng là do Nhà nước cấp theo chủ trương cấp đất cho giáo viên nghèo vào năm 1992. Ngày 22-4-1995 Ủy ban nhân dân huyện T2 đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông T đứng tên. Năm 1993, ông T, bà H giao phần đất cho bà Lê Thị Q (mẹ nguyên đơn) quản lý sử dụng. Năm 1996 ông Nguyễn Văn S, bà Trần Thị Thanh N tự ý vào chiếm đất sử dụng. Ngoài ra, năm 2005 bà Q còn tự ý bán một phần đất cho bà Huỳnh Thị Đ, bà Đ đã đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông T để lập hợp đồng chuyển nhượng với ông Phạm Văn T1. Do đó, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu:

1. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 23-3-2005 đứng tên ông Dương Thành T và bà Huỳnh Ngọc H với ông Phạm Văn T1.

2. Buộc bà Trần Thị Thanh N và ông Nguyễn Văn S phải trả lại cho ông T, bà H phần đất tại thửa số 13 có diện tích theo đo đạc thực tế là 2.358,4m<sup>2</sup>, tọa lạc tại ấp T, xã T1, huyện T2, tỉnh Sóc Trăng.

3. Buộc bà Trần Thị Thanh N, ông Nguyễn Văn S bồi thường thiệt hại từ ngày vào bao chiếm sử dụng diện tích đất theo đo đạc thực tế là 2.358,4m<sup>2</sup>, thời gian bồi thường từ năm 1996 đến năm 2019 là 23 năm với tổng số tiền là 53.076.923 đồng (theo mức giá 1.500.000đồng/1.300m<sup>2</sup>/1năm).

[4] Bị đơn ông Nguyễn Văn S, bà Trần Thị Thanh N cho rằng phần đất đang sử dụng là đất hoang hóa, ông bà đã khai thác và sử dụng từ năm 1988 đến nay, nên không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đồng thời bị đơn có yêu cầu phản tố:

1. Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 13, tờ bản đồ số 03, đất tọa lạc tại ấp T, xã T1, huyện T2, tỉnh Sóc Trăng do Ủy ban nhân dân huyện T2 cấp cho ông Dương Thành T.

2. Công nhận cho ông Nguyễn Văn S, bà Trần Thị Thanh N phần đất có diện tích là 2.420m<sup>2</sup> tại thửa 13 và thửa 509, đất tọa lạc tại ấp T, xã T1, huyện T2, tỉnh Sóc Trăng.

[5] Nhận định của Hội đồng xét xử phúc thẩm:

[5.1] Ngày 08-8-2019 bị đơn ông Nguyễn Văn S, bà Trần Thị Thanh N có yêu cầu phản tố. Sau khi thụ lý yêu cầu phản tố, ngày 30-6-2020 Tòa án cấp sơ thẩm ra thông báo số 1154/2020/TB-TA về việc nộp tiền tạm ứng chi phí thẩm định, định giá nhưng sau khi nhận được thông báo trên, ông S, bà N không nộp tạm ứng chi phí tố tụng. Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự thì Tòa án phải đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu phản tố của bị đơn. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm vẫn xem xét giải quyết yêu cầu phản tố của ông S, bà N là không đúng quy định pháp luật.

[5.2] Theo nội dung khởi kiện thì yêu cầu của nguyên đơn liên quan đến 02 diện tích đất thuộc thửa 13: (i) Phần đất có diện tích 2.358,4m<sup>2</sup> do ông S, bà N đang quản lý sử dụng, (ii) Phần đất có diện tích 3.900m<sup>2</sup> (thực tế bà Quý bán là thửa 131) theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23-3-2005 giữa ông T, bà H với ông T1; Bị đơn ông Phạm Văn T1 trình bày thực chất phần đất ông nhận chuyển nhượng từ bà Q là do ông Huỳnh Văn K (chồng bà Q, cha ông T bà H) đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do thời điểm chuyển nhượng, ông K đang thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay ngân hàng nên đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T để làm hợp đồng; Các bị đơn ông Nguyễn Văn S, bà Trần Thị Thanh N trình bày phần đất ông bà đang sử dụng có diện tích 2.420m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 13 và thửa 509.

Xét, theo sơ đồ cường chế kê biên quyền sử dụng đất ngày 02-3-2018 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện T2 thì trong thửa số 13 có thửa 509, tổng diện tích hai thửa này là 2.420m<sup>2</sup>. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà Ủy ban nhân dân huyện T2 đã cấp do ông T đứng tên, thì thửa 13 có diện tích 4.720m<sup>2</sup>. Tại văn bản số 390/UBND-VP ngày 28-8-2020 của Ủy ban nhân dân huyện T2 thì diện tích còn lại của thửa 13 là 820m<sup>2</sup>. Theo sơ đồ hiện trạng thẩm định tại chỗ ngày 17-02-2020 của Tòa án cấp sơ thẩm thì phần đất tranh chấp thuộc một phần thửa 13 và một phần thửa 14 có tổng diện tích là 5.826,6m<sup>2</sup>.

Vậy, căn cứ vào lời khai của các bên đương sự và tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thì phần đất tranh chấp có liên quan đến các thửa 13, 14, 131 và 509 tờ bản đồ số 3. Tòa án cấp sơ thẩm không thẩm định đo đạc toàn bộ phần đất tranh chấp, mà chỉ tiến hành thẩm định đo đạc một phần thửa 13 và một phần thửa 14 là chưa đủ căn cứ. Trong yêu cầu phản tố ông S, bà N có đề nghị được công nhận quyền sử dụng đối với diện tích 2.420m<sup>2</sup> tại thửa 13 và thửa 509, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không xác định vị trí, diện tích thửa 509, mà đã

nhận định diện tích 2.358,4m<sup>2</sup> nguyên đơn đang yêu cầu là diện tích ông S, bà N đang sử dụng là không có cơ sở.

[5.3] Ngoài ra, kết quả giải quyết của Tòa án cấp sơ thẩm thể hiện: Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà H với ông T1 đối với phần diện tích 3.900m<sup>2</sup> tại thửa 13; Đồng thời công nhận cho ông S, bà N quyền sử dụng phần đất diện tích 2.358,4m<sup>2</sup> thuộc thửa 13. Nếu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà H với ông T1 bị hủy, thì phần diện tích 3.900m<sup>2</sup> tại thửa số 13 thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn. Tuy nhiên, diện tích thửa 13 mà ông T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 4.720m<sup>2</sup>, nếu trừ đi phần diện tích 2.358,4m<sup>2</sup> đã được công nhận quyền sử dụng cho ông S, bà N thì diện tích còn lại là 2.361,6m<sup>2</sup> (4.720m<sup>2</sup> – 2.358,4m<sup>2</sup>). Trong khi đó, theo văn bản của Ủy ban nhân dân huyện T2 thì thửa 13 hiện chỉ có diện tích 820m<sup>2</sup>, là ít hơn rất nhiều so với diện tích theo quyết định của bản án sơ thẩm. Vì Tòa án cấp sơ thẩm không thu thập tài liệu chứng cứ để làm rõ vì sao diện tích thửa 13 có sự biến động giảm, không thẩm định toàn bộ phần đất, để xác định vị trí, diện tích phần đất tranh chấp, nên dẫn đến kết quả giải quyết về diện tích thửa số 13 có sự mâu thuẫn và không có khả năng thi hành trên thực tế.

[6] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã chưa thu thập đầy đủ tài liệu, chứng cứ để giải quyết vụ án. Do vậy, nội dung quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng là có căn cứ. Hội đồng xét xử chấp nhận quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa, chấp nhận toàn bộ quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng, hủy bản án sơ thẩm giao hồ sơ vụ án về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

[7] Bản án sơ thẩm bị hủy do Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập đầy đủ tài liệu, chứng cứ nên Hội đồng xét xử không xem xét nội dung kháng cáo của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[8] Do hủy bản án sơ thẩm nên người có kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự,

1. Chấp nhận quyết định kháng nghị số 02/KNPT-VKS-DS ngày 09/12/2020 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 55/2020/DS-ST ngày 24/11/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng, chuyển hồ sơ vụ án về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo quy định pháp luật.

2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Dương Thành T, bà Lê Thị Q không phải chịu. Hoàn trả cho ông T 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0009110 ngày 28/01/2021 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Sóc Trăng.

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 Sóc Trăng;
- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- Cục THADS tỉnh Sóc Trăng;
- ND (2);
- BD (3);
- NLQ (4);
- Lưu (10) 24b (Án TTKY).

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

**Phạm Thị Duyên**