

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG**

Bản án số: 313/2021/DS-PT

Ngày: 22/12/2021

V/v tranh chấp: “*Quyền sử dụng
đất và yêu cầu hủy giấy chứng
nhận quyền sử dụng đất*”.

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TIỀN GIANG

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Võ Trung Hiếu**.

Các Thẩm phán: Ông **Nguyễn Ngọc Thái Dũng**.

Ông **Võ Thanh Bình**

- **Thư ký phiên tòa:** Ông **Lê Minh Thắm**, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang:** Bà **Hà Thúy Thảo**, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 15 tháng 12 và ngày 22 tháng 12 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 454/2020/TLPT-DS ngày 10/11/2020 về việc tranh chấp: “*Quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 197/2020/DSST ngày 29/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện CB, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 567/2020/QĐ-PT ngày 16/11/2020 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Phạm Thị Đ**, sinh năm 1966; (có mặt)

Địa chỉ: ấp MN, xã MĐT, huyện CB, tỉnh Tiền Giang.

- **Người đại diện theo ủy quyền của bà Phạm Thị Đ:** Ông **Nguyễn Văn D**, sinh năm 1957; (Theo giấy ủy quyền ngày 21/8/2019) (có mặt)

Địa chỉ: Số x LTK, tổ M, khu phố T, phường N, thành phố MT, tỉnh Tiền Giang.

2. Bị đơn: Bà **Nguyễn Thị B**, sinh năm 1942;

Địa chỉ: ấp B, xã MT, huyện CB, tỉnh Tiền Giang.

- **Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị B:** Anh **Nguyễn Thanh H**, sinh năm 1989; (Theo giấy ủy quyền ngày 02/12/2020) (có mặt)

Cùng địa chỉ: ấp AT, xã ĐHH, huyện CB, tỉnh Tiền Giang.

3. Người kháng cáo: Nguyên đơn Phạm Thị Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm:

** Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Phạm Thị Đ là ông Nguyễn Văn D trình bày:*

Vào khoảng năm 1985 bà Đ được cha là ông Nguyễn Văn S và mẹ là bà Nguyễn Thị B cho phần đất lúa diện tích khoảng 2.000 m² để canh tác và phía ông S và bà B có chuyển nhượng cho bà Đ phần đất có diện tích là 1.410 m² là một liếp trâm bầu và phần vườn tạp với giá 05 chỉ vàng 24K và 8.000.000 đồng và bà Đ quản lý canh tác từ năm 1985 cho đến năm 1991 thì bà Đ được Ủy ban nhân dân huyện CB cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 40/ GCNĐĐ vào ngày 30/5/1991 gồm 03 thửa như sau:

- Thửa 408, tờ bản đồ số 03, diện tích 760 m², mục đích sử dụng đất 2L;
- Thửa 409, tờ bản đồ số 03, diện tích 510 m², mục đích sử dụng đất Hg;
- Thửa 410, tờ bản đồ số 03, diện tích 2140 m², mục đích sử dụng đất 2L.

Bà Đ quản lý canh tác cho đến năm 2019 do làm lúa không hiệu quả nên bà chuyển mục đích sử dụng từ đất lúa lên đất vườn để trồng cây lâu năm thì bị bà B ngăn cản cho rằng đất của bà B nên phát sinh tranh chấp và bà mới biết các phần đất trên bà B được Ủy ban nhân dân huyện CB cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở thửa 99, tờ bản đồ 16, diện tích 3.258,3 m² vào ngày 26/11/2013.

Nay bà Đ khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Nguyễn Thị B phải làm thủ tục sang tên cho bà phần đất ở thửa 99, tờ bản đồ 16, diện tích 3.258,3 m² được Ủy ban nhân dân huyện CB cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng vào ngày 26/11/2013 vì phần đất này trước đây bà đã được Ủy ban nhân dân huyện CB cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở thửa số 40/GCNĐĐ vào ngày 30/5/1991 và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà B vào năm 2013.

** Ông Phạm Văn T là người đại diện theo ủy quyền của của bị đơn Nguyễn Thị B trình bày:*

Vào năm 1985 bà B có cho bà Đ mượn phần đất lúa khoảng 2.000 m² để canh tác vì lúc đó hoàn cảnh kinh tế bà Đ gặp khó khăn và có chuyển nhượng cho bà Đ một liếp trâm bầu và phần đất lúa với diện tích khoảng 1.270m², khi chuyển nhượng và cho mượn đất canh tác chỉ thỏa thuận miệng không có làm giấy tờ, không biết cách nào bà Đ làm thủ tục và đứng tên toàn bộ diện tích đất trên mà bà B không hề hay biết. Đến năm 2013 thì nhà nước yêu cầu làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà Đ có đem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1991 để cấp lại nhưng chính quyền địa phương không làm thủ tục được vì phần đất này là của bà B nên bà B được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2013. Nay bà B đồng ý tách bộ cho bà Đ hai phần đất mà bà B đã chuyển nhượng cho bà Đ trước đây là liếp trâm bầu theo phiếu xác nhận

kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 13/3/2020 là T-1 có diện tích là 510 m² và phần đất lúa theo phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 13/3/2020 là T-3 có diện tích là 720,6 m². Bà B không đồng ý làm thủ tục tách bộ cho bà Đ phần đất lúa theo phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 13/3/2020 là T-2 có diện tích là 2028 m².

* Bản án dân sự sơ thẩm số 197/2020/DSST ngày 29/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện CB, tỉnh Tiền Giang đã quyết định:

Áp dụng:

- Điều 5, khoản 3 điều 26, khoản 1 Điều 35 Bộ luật Tố tụng dân sự ;
- Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2005;
- Điều 46, Điều 49, Điều 50 và Điều 52 Luật Đất đai năm 2003;
- Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Tuyên xử:

1/. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của của bà Phạm Thị Đ về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị B trả lại phần đất diện tích 2.000m².

2/. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị B đồng ý làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho bà Phạm Thị Đ hai phần đất như sau:

- Phần đất thứ 01: Theo phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 13/3/2020 là T-1 có diện tích là 510 m², nằm trong thửa số 99, tờ bản đồ số 16, diện tích diện tích 3.258,3 m² được Ủy ban nhân dân huyện CB cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị B vào ngày 26/11/2013 có vị trí như sau:

Phía Đông giáp đất bà Nguyễn Thị B dài 28,88 m và đất của ông Nguyễn Văn T1 dài 60,90m;

Phía Tây giáp đất của ông Lê Văn Đ dài 89,98 m;

Phía Nam giáp đất bà Nguyễn Thị B ngang 6,21m;

Phía Bắc giáp đất ông Nguyễn Văn Sáu N ngang 4,98m .

- Phần đất thứ 02: Theo phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 13/3/2020 là T-3 có diện tích là 720,6 m², nằm trong thửa số 99, tờ bản đồ số 16, diện tích diện tích 3.258,3 m² được Ủy ban nhân dân huyện CB cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị B vào ngày 26/11/2013 có vị trí như sau:

Phía Đông giáp đất ông Huỳnh Minh H ngang 19,37m;

Phía Tây giáp đất của ông Lê Văn Đ ngang 19,03 m;

Phía Nam giáp đất bà Nguyễn Thị B dài 37,65m;

Phía Bắc giáp đất bà Nguyễn Thị B dài 37,49m;

(Có sơ đồ kèm theo)

Bà Phạm Thị Đ được đăng ký đất đai theo quy định tại Điều 95 Luật Đất đai.

Ngoài ra bản án còn tuyên về phần án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

* Ngày 05/10/2020, bị đơn bà Phạm Thị Đ kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Đ.

* Ngày 17/11/2021, bà Đ có đơn xin rút yêu cầu khởi kiện đồng thời rút yêu cầu kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bà Đ xác định sẽ tiếp tục giữ yêu cầu rút kháng cáo nếu bị đơn chấp nhận cho nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện. Tuy nhiên đại diện bị đơn không đồng ý nên đại diện nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và khởi kiện, đề nghị chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang xác định tại cấp phúc thẩm Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng thủ tục theo pháp luật quy định, đảm bảo cho các đương sự được thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ trước tòa. Về nội dung Viện kiểm sát cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập đầy đủ chứng cứ về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đôi bên. Bà Đ là người có điều kiện và canh tác ổn định trong thời gian dài, cơ quan có thẩm quyền cấp quyền sử dụng đất cho bà B là không có cơ sở. Án sơ thẩm tuyên không chấp nhận yêu cầu gây ảnh hưởng đến quyền lợi của nguyên đơn. Viện kiểm sát đề nghị hủy án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa. Căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện tài liệu, chứng cứ, ý kiến của các đương sự, Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Theo yêu cầu tại đơn khởi kiện cũng như lời trình bày của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Đ, Tòa án nhân dân huyện CB thụ lý và giải quyết vụ án với quan hệ tranh chấp là quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là có căn cứ.

Do không đồng ý với phán quyết tại án sơ thẩm, bà Đ kháng cáo. Thủ tục kháng cáo được thực hiện đúng quy định của pháp luật về tố tụng dân sự nên được xem xét lại theo trình tự phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 31 tháng 12 năm 2020 đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Văn D yêu cầu thu thập hồ sơ 299 đối với các thửa đất liên quan đến tranh chấp, Ủy ban nhân dân huyện CB đã cấp quyền sử dụng cho bà Đ vào năm 1991. Kết quả, Văn phòng đăng ký đất đai xác định các thửa đất nêu trên không được thể hiện trên bản đồ của hồ sơ theo chỉ thị 299.

Đối với Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện CB cũng không có hồ sơ đăng ký theo chỉ thị 299 đối với các thửa đất có liên quan cấp cho bà Đ vào năm 1991 như yêu cầu. Bên cạnh đó Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện CB cung cấp cho Tòa án bản sao toàn bộ tài liệu các thửa đất nêu trên xác định thuộc quyền sử dụng của bà B.

[2] Về nội dung:

Xét yêu cầu kháng cáo của bà Phạm Thị Đ, bà cho rằng thửa đất lúa khoản 2000m² bà được cha mẹ chia cho vào khoảng năm 1985, năm 1991 bà được Ủy ban nhân dân huyện CB cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 40/GCNĐĐ và bà đã trực tiếp quản lý, canh tác đến nay. Năm 2013, mẹ bà Đ là bà B lại được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng bà không hay biết. Do vậy bà Đ yêu cầu công nhận đất cho bà và hủy giấy cấp cho bà B.

Theo các tài liệu có trong hồ sơ, lời trình bày của đương sự có cơ sở xác định:

Nguồn gốc phần đất thửa số 99, tờ bản đồ số 16, diện tích 3.258,3 m² được Ủy ban nhân dân Huyện CB cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị B vào ngày 26/11/2013 là do bà B và chồng là ông S tạo lập. Năm 1985 thì bà B và ông S có chuyển nhượng cho bà Đ phần đất có diện tích là 1.410 m² là một liếp tràm bầu và phần vườn tạp với giá 05 chỉ vàng 24K và 8.000.000 đồng việc này bà B và bà Đ thừa nhận. Riêng đối với phần đất lúa bà Đ trình bày là bà B tặng cho 2.000 m² nên bà mới được Ủy ban nhân dân huyện CB cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 40/ GCNĐĐ vào ngày 30/5/1991 ở thửa 410, tờ bản đồ số 03, diện tích 2.140 m², mục đích sử dụng đất 2L. Bà B xác định chỉ cho bà Đ mượn canh tác không có tặng cho như bà Đ trình bày và phía bà Đ cũng không căn cứ gì chứng minh là bà B tặng cho. Theo công văn số 2062/CV- CNVPĐK ngày 13/8/2020 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện CB thì thửa đất số 99, tờ bản đồ số 16, diện tích 3.258,3 m² được Ủy ban nhân dân huyện CB cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị B vào ngày 26/11/2013 là cấp lần đầu về trình tự thủ tục Ủy ban nhân dân xã MT thực hiện đúng theo quy định và Ủy ban nhân dân xã MT cũng xác định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị B là do Ủy ban nhân dân xã MT dựa trên cơ sở chủ hộ kê khai đăng ký và ý kiến thống nhất của Hội đồng xét duyệt cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của xã tại thời điểm đó. Đây là trường hợp xin cấp giấy chứng nhận lần đầu của bà Nguyễn Thị B, Ủy ban nhân dân xã MT đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định.

Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 40/GCNĐĐ ngày 30/5/1991 Ủy ban nhân dân huyện CB cấp cho bà Đ ở các thửa 408, 409 và 410 là giấy chứng nhận tạm Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện CB không lưu trữ và Ủy ban nhân dân xã MT xác định giấy chứng nhận số 40 ngày 30/5/1991 do bà Đ cung cấp là giấy tạm nên hồ sơ Ủy ban nhân dân xã không lưu trữ và bà Đ cũng không làm thủ tục để cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Từ đó, cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đ là có căn cứ.

[4]. Xét thấy lý do đề nghị hủy án sơ thẩm của Kiểm sát viên tại phiên toà, xem xét các tài liệu thu thập được tại cấp sơ thẩm cũng như thu thập theo yêu cầu của đại diện nguyên đơn tại cấp phúc thẩm, đã có đủ tài liệu để chứng minh về nguồn gốc, quá trình biến động của thửa đất như đã nhận định ở trên. Có căn cứ cho thấy đất thuộc quyền sử dụng của bà B như án sơ thẩm đã xác định, bà Đ chỉ được tạm cấp vào năm 1990 theo kê khai. Năm 2013 có chủ trương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chính thức lần đầu, bà B có căn cứ xác định là người đủ điều kiện để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, các tài liệu liên quan đến việc cấp đất đã được cơ quan có thẩm quyền cung cấp đầy đủ. Như đã nhận định ở trên án sơ thẩm tuyên là có căn cứ nên không thể chấp nhận đề nghị của Viện kiểm sát.

Với những căn cứ cũng như nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Phạm Thị Đ, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

[5]. Về án phí: Bà Đ phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Phạm Thị Đ, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 197/2020/DS-ST ngày 29/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện CB tỉnh Tiền Giang

Áp dụng:

- Điều 5, khoản 3 điều 26, khoản 1 Điều 35 Bộ luật Tố tụng dân sự ;
- Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2005;
- Điều 46, Điều 49, Điều 50 và Điều 52 Luật Đất đai năm 2003;
- Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Tuyên xử:

1/. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của của bà Phạm Thị Đ về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị B trả lại phần đất diện tích 2.000m².

2/. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị B đồng ý làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho bà Phạm Thị Đ hai phần đất như sau:

- Phần đất thứ 01: Theo phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 13/3/2020 là T-1 có diện tích là 510 m², nằm trong thửa số 99, tờ bản đồ số 16, diện tích 3.258,3 m² được Ủy ban nhân dân huyện CB cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị B vào ngày 26/11/2013 có vị trí như sau:

Phía Đông giáp đất bà Nguyễn Thị B dài 28,88 m và đất của ông Nguyễn Văn T1 dài 60,90m;

Phía Tây giáp đất của ông Lê Văn Đ dài 89,98 m;

Phía Nam giáp đất bà Nguyễn Thị B ngang 6,21m;

Phía Bắc giáp đất ông Nguyễn Văn Sáu N ngang 4,98m .

- Phần đất thứ 02: Theo phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 13/3/2020 là T-3 có diện tích là 720,6 m², nằm trong thửa số 99, tờ bản đồ số 16, diện tích diện tích 3.258,3 m² được Ủy ban nhân dân huyện CB cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị B vào ngày 26/11/2013 có vị trí như sau:

Phía Đông giáp đất ông Huỳnh Minh H ngang 19,37m;

Phía Tây giáp đất của ông Lê Văn Đ ngang 19,03 m;

Phía Nam giáp đất bà Nguyễn Thị B dài 37,65m;

Phía Bắc giáp đất bà Nguyễn Thị B dài 37,49m;

(Có sơ đồ kèm theo)

Bà Phạm Thị Đ được đăng ký đất đai theo quy định tại Điều 95 Luật Đất đai.

3/. Án phí: Bà Phạm Thị Đ phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm và 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Bà Đ đã tạm nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0002719 ngày 05/12/2019 và 300.000 đồng theo biên lai thu số 0004053 ngày 05/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện CB, xem như đã nộp xong án phí.

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

Án tuyên lúc 08 giờ 30 phút ngày 22/12/2021. Có mặt ông D, bà Đ, anh H, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang.

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

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện CB;
- CC THADS huyện CB;
- Các đương sự;
- Phòng KTNV & THA (TAT);
- Lưu hồ sơ, án văn.

Võ Trung Hiếu