

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 323/2022/DS-PT

Ngày 20 - 5 - 2022

V/v Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng
đất và 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: Ông Hoàng Thanh Dũng

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Minh

Ông Phan Nhật Bình

- Thư ký phiên tòa: Bà Trịnh Thị Phương Thảo - 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: Bà Phạm Thị Hồng Đào - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 5 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 416/2021/TLPT-DS ngày 16 tháng 7 năm 2021 về việc “Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2021/DS-ST ngày 15 tháng 6 năm 2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 207/2022/QĐ-PT ngày 22 tháng 4 năm 2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Lê Thị Tr (Le Tr), sinh năm 1942; Địa chỉ: No.N Y * Ecity, K 91755.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Đỗ Cẩm L, sinh năm 1981; Địa chỉ: đường Tr, khóm 7, Phường 5, thành phố C, tỉnh Cà Mau. (vắng mặt)

- *Bị đơn:* Bà Châu Thị H, sinh năm 1947; Địa chỉ: ấp T, xã H, thành phố C, tỉnh Cà Mau. (có mặt)

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn N. (có mặt)

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

1/. Ủy ban nhân dân thành phố C. (có văn bản xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: đường Ng, Phường 9, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

2/. Ông Mai Nguyễn Quỳnh A, sinh năm 1979; Địa chỉ: đường H, khóm 1, phường 9, thành phố C, tỉnh Cà Mau. (vắng mặt)

3/. Ông Phạm Hữu T, sinh năm 1972. (vắng mặt)

4/. Bà Huỳnh Thị Bạch L, sinh năm 1972. (vắng mặt)

5/. Cháu Phạm Huỳnh Thiên A, sinh năm 2006.

6/. Cháu Phạm Huỳnh Thiên Ng, sinh năm 2008.

Người đại diện theo pháp luật của cháu A, cháu Ng: Ông Phạm Hữu T, sinh năm 1972 và bà Huỳnh Thị Bạch L, sinh năm 1972. (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: đường Ph, khóm 3, Phường 6, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

- *Người kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau.

- *Người kháng cáo:* Bà Châu Thị H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Lê Thị Tr, có bà Đỗ Cẩm L đại diện theo ủy quyền trình bày:

Nguồn gốc nhà đất tranh chấp do cha mẹ bà Lê Thị Tr là cụ Lê Văn M và cụ Bùi Thị B tự khai phá trước năm 1975. Năm 1954, cụ M và cụ B cất nhà ở ổn định trên phần đất. Đến năm 1980 cụ M và cụ B có sửa chữa lại ngôi nhà bán kiên cố để ở. Nhà đất tranh chấp tọa lạc số 265/5, đường Ph, khóm 3, Phường 6, thành phố C, tỉnh Cà Mau. Năm 1987, bà Tr xuất cảnh sang Mỹ định cư nên cha mẹ bà Tr có nhờ người cháu ruột (gọi cụ B là dì) là bà Châu Thị H về sống cùng để nuôi dưỡng hai cụ; bà H chăm sóc cha mẹ bà Tr rất chu đáo và tận tình khi bà Tr đi nước ngoài.

Trong thời gian bà H giúp quản lý nhà đất của cha mẹ bà Tr, bà H đã có hành vi chiếm đoạt phần đất diện tích khoảng 57.135m². Cụ thể, bà H chỉ được cha mẹ bà Tr cho phần nhà đất có diện tích 43,95m² vào năm 1994. Nhưng đến ngày 21/4/2014, bà H được UBND thành phố C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 221/QSĐĐ/TPCM mang tên hộ bà Châu Thị H với tổng diện tích 95,56m², loại đất ở, tọa lạc tại Phường 6, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu:

- Buộc bị đơn bà H giao trả cho bà Tr phần nhà đất chiều ngang mặt tiền 3,90m; chiều ngang mặt hậu 3,65m; chiều dài một cạnh 14,11m; chiều dài một cạnh 14,17m; tổng diện tích 53,0m², tọa lạc tại số 265/5 đường Ph, khóm 3, Phường 6, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

- Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 221/QSĐĐ/TPCM của UBND thành phố C cấp ngày 21/4/2004 mang tên bà Châu Thị H, với tổng diện tích 95,56m², thửa 125, tờ bản đồ số 21, loại đất ở, tại

Phường 6, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

Bị đơn bà Châu Thị H trình bày:

Sinh thời, cụ M và cụ B không có con; bà Tr cũng không phải con nuôi của hai cụ mà là cháu gọi cụ M là bác; bà H cũng là cháu gọi cụ B là dì. Vào khoảng năm 1979, bà H đến sống cùng hai cụ để tiện cho việc chăm sóc hai cụ lúc tuổi già. Năm 1994 hai cụ tách bán 01 phần đất chiều ngang 3,25m, chiều dài 14,65m, tổng diện tích 47,61 m² nhưng trên thực tế vẫn là 01 căn nhà chung. Đến năm 2004, do căn nhà xuống cấp trầm trọng nên cụ B bảo bà H làm lại toàn bộ giấy tờ nhà đất, cho bà H đứng tên nên bà H được UBND thành phố C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 221/QSDĐ/TPCM mang tên hộ bà Châu Thị H với tổng diện tích 95,56m², đất tọa lạc tại số 265/5, đường Ph, khóm 3, Phường 6, thành phố C, tỉnh Cà Mau. Sau đó, bà H làm hồ sơ xin phép xây dựng, sửa chữa lại toàn bộ căn nhà. Sau khi cụ B chết, vào năm 2013 do khó khăn về kinh tế nên bà H đã chuyển nhượng toàn bộ nhà đất cho ông Mai Nguyễn Quỳnh A. Đến năm 2018, ông Quỳnh A chuyển nhượng lại toàn bộ nhà đất cho vợ chồng ông Phạm Hữu T. Nhà đất hiện nay do vợ chồng ông T đứng tên và quản lý, sử dụng.

Do bà H được cụ M và cụ B tặng cho toàn bộ nhà đất nên trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà H không không đồng ý.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Mai Nguyễn Quỳnh A trình bày:

Ông Quỳnh A nhận chuyển nhượng toàn bộ nhà đất từ bà H vào năm 2013 và đã được UBND thành phố C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Đến năm 2018 ông chuyển nhượng lại toàn bộ nhà đất cho vợ chồng Phạm Hữu T. Việc nhận chuyển nhượng nhà đất giữa bà H và ông, giữa ông và vợ chồng ông T là hợp pháp nên ông không còn liên quan gì đến nhà đất tranh chấp nữa. Do đó, ông đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt ông.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Huỳnh Thị Bạch L trình bày:

Vợ chồng bà nhận chuyển nhượng nhà đất từ ông Mai Nguyễn Quỳnh A vào năm 2018. Hợp đồng chuyển nhượng được công chứng đúng quy định pháp luật, vợ chồng bà được Sở Tài nguyên môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đúng quy định pháp luật.

Trước yêu cầu khởi kiện đòi lại 1/2 nhà đất của bà Tr, bà không đồng ý, bởi đây là nhà đất của vợ chồng bà.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Hữu T trình bày: Ông thống nhất với lời trình bày của vợ ông là bà Bạch L, không có ý kiến gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thành phố C trình bày: Không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của bà Tr và đối với

việc giải quyết vụ án của Tòa án, Ủy ban nhân dân thành phố C có đơn xin xét xử vắng mặt.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2021/DS-ST ngày 15 tháng 6 năm 2021, Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau đã quyết định:

- Điều 105, khoản 2 Điều 133, Điều 166 Bộ luật Dân sự;
- Khoản 2 Điều 106, khoản 1 Điều 203 Luật Đất đai;
- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1/. Chấp nhận một phần yêu cầu của bà Lê Thị Tr (Le Tr) về việc đòi lại diện tích đất theo đo đạc thực tế = 53m².

Buộc bà Châu Thị H trả cho bà Lê Thị Tr (Le Tr) giá trị ½ diện tích 53m² đất = 26,5m², với số tiền là 309.013.000 đồng (*Ba trăm lẻ chín triệu không trăm mười ba ngàn đồng*).

2/. Không chấp nhận yêu cầu của bà Lê Thị Tr (Le Tr) về việc đòi lại 1/2 căn nhà và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang số hiệu 221/QSĐĐ/TPCM của UBND thành phố C cấp ngày 21/4/2004 cho hộ bà Châu Thị H, với tổng diện tích 95.56m², thửa 125, tờ bản đồ 21, loại đất ở, tại Phường 6, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về lãi suất chậm thi hành án, án phí, các chi phí tố tụng và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 25/6/2021, bị đơn bà Châu Thị H có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 30/6/2021, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau ban hành Quyết định số 01/QĐKNPT-VKS-DS kháng nghị đối với bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Nguyên đơn bà Lê Thị Tr, có bà Đỗ Cẩm L đại diện theo ủy quyền được Tòa án triệu tập hợp lệ 02 lần nhưng vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

- Về chấp hành pháp luật: Hội đồng xét xử phúc thẩm tiến hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau; sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Tr.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét thẩm tra, kết quả hỏi, tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ, ý kiến của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Quyết định kháng nghị số 01/QĐKNPT-VKS-DS ngày 30/6/2021 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau và kháng cáo của bà Châu Thị H thực hiện trong hạn luật định, hợp lệ về hình thức nên được Hội đồng xét xử xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Nguyên đơn bà Lê Thị Tr có bà Đỗ Cẩm L đại diện theo ủy quyền được Tòa án triệu tập hợp lệ 02 lần nhưng vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đối với nguyên đơn.

[2] Về nội dung:

[2.1] Bà Lê Thị Tr khởi kiện yêu cầu bà Châu Thị H trả lại diện tích đất 53,0m², tọa lạc tại số 265/5 đường Ph, khóm 3, Phường 6, thành phố C, tỉnh Cà Mau; giá trị $\frac{1}{2}$ căn nhà trên đất và hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 221/QSDD/TPCM của UBND thành phố C cấp ngày 21/4/2004 mang tên bà Châu Thị H đối với diện tích đất tranh chấp nêu trên. Với lý do: Nguồn gốc đất là do cụ Lê Văn M và cụ Bùi Thị B tạo lập; bà Tr là con nuôi của cụ M và cụ B; năm 1994 cụ M và cụ B chỉ chuyển nhượng cho bà H diện tích 43,95m²; phần diện tích còn lại 53,0m² là di sản do cụ M, cụ B để lại và bà Tr là người thừa kế duy nhất của cụ M, cụ B.

[2.2] Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.2.1] Nguồn gốc nhà đất tại số 265/5, đường Ph, khóm 3, Phường 6, thành phố C, tỉnh Cà Mau do cụ Lê Văn M và cụ Bùi Thị B tạo lập; được các bên đương sự thống nhất thừa nhận.

[2.2.2] Bà Lê Thị Tr cho rằng bà là con nuôi của cụ M, cụ B; chứng minh bằng Tờ thông chi ngày 26/11/2018 và Giấy khai sinh ngày 19/12/2018, bản sao Giấy khai sinh ngày 09/5/1997 ghi tên cha Lê Văn M, mẹ Bùi Thị B. Xét thấy, bà Tr không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh về việc lập thủ tục nhận con nuôi giữa bà Tr với cụ M, cụ B.

Tại Công văn số 934/UBND-ĐĐ ngày 28/4/2021, UBND thành phố C xác định dựa trên hồ sơ bà Tr cung cấp là giấy khai sinh ngày 09/5/1997, UBND thành phố C cấp lại Giấy khai sinh số 54/2018 ngày 19/8/2018 cho bà Lê Thị Tr. Trong khi đó, tại văn bản số 49/UBND ngày 24/2/2021, UBND phường 6 trả lời xác minh của Tòa án thể hiện: “Hiện nay sổ bộ đăng ký khai sinh vào thời điểm

năm 1997 đã thất lạc, không còn lưu trữ tại đơn vị nên UBND Phường 6 không có căn cứ trả lời thủ tục cấp giấy khai sinh bản sao của bà Lê Thị Tr được cấp năm 2007”; “Thời điểm tháng 5/1997, ông Huỳnh Hoàng Kh có công tác tại Ủy ban nhân dân Phường 6, thành phố C phụ trách lĩnh vực quân sự..., biểu mẫu khai sinh thời điểm này không có phần công chức tư pháp – hộ tịch ký vào bản chính giấy khai sinh”; “Thời điểm tháng 5/1997, ông Trương Hoan Đ không có công tác tại Ủy ban nhân dân Phường 6, thành phố C. Thời điểm tháng 5/1997, quy định những người đang giữ chức vụ Chủ tịch, Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân mới có thẩm quyền ký vào giấy khai sinh đã cấp”. Như vậy, Giấy khai sinh ngày 09/5/1997 không đảm bảo tính xác thực; UBND thành phố C cấp lại Giấy khai sinh số 54/2018 ngày 19/8/2018 cho bà Lê Thị Tr trên cơ sở giấy khai sinh ngày 09/5/1997 cũng không đảm bảo tính xác thực.

Đối với Tờ tổng chi ngày 26/11/2018, đây là văn bản do bà Lê Thị Tr tự lập, khai nhận những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của cụ M, cụ B (theo ý chí của bà Tr); được UBND Phường 6 xác thực chữ ký. Tại văn bản số 49/UBND ngày 24/2/2021, UBND Phường 6 xác định “UBND Phường 6 thực hiện chứng thực chữ ký trên tờ tổng chi của bà Lê Thị Tr được thực hiện theo Nghị định số 23/2015/NĐ-CP ngày 16/02/2015 của Chính phủ quy định “người yêu cầu chứng thực chữ ký phải chịu trách nhiệm về nội dung của giấy tờ, văn bản mà mình ký để yêu cầu chứng thực chữ ký””.

Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào các tài liệu nêu trên để xác định bà Lê Thị Tr là con nuôi của cụ M, cụ B nên được hưởng thừa kế của cụ M, cụ B là chưa đủ cơ sở.

[2.2.3] Mặt khác, bà Lê Thị Tr xác định bà vượt biên đi nước ngoài từ năm 1987; từ đó trở đi bà không chung sống, không có quan hệ chăm sóc, nuôi dưỡng đối với cụ M, cụ B. Bà Tr không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh có thời gian sinh sống, lưu trú tại căn nhà. Năm 2012 cụ B mất nhưng bà Tr vẫn không có ý kiến gì; đến năm 2018 mới khởi kiện yêu cầu bà H trả lại nhà đất.

Trong khi đó, bà Châu Thị H sống chung với cụ M, cụ B từ năm 1979; có quan hệ chăm sóc, nuôi dưỡng lẫn nhau cho đến khi cụ M, cụ B qua đời; đến nay bà H cũng là người thờ cúng, chăm sóc mộ mã cho cụ M, cụ B. Sau khi bà H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2004 với diện tích 95,80m²; bà H tiến hành xây lại căn nhà đang ở; thế chấp để vay vốn ngân hàng nhiều lần. Thời điểm này cụ B còn sống, ở chung với bà H nhưng không có ý kiến phản đối. Vì vậy, lời trình bày của bà H có xác định cụ M, cụ B đã cho bà H phần diện tích đất còn lại là có cơ sở.

[2.2.4] Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Tr; buộc bà H phải thanh toán cho bà Tr số tiền là 309.013.000 đồng là không có cơ sở, không đúng quy định pháp luật. Vì vậy, cần chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau, kháng cáo của bà Châu Thị

H; sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[3] Về án phí, chi phí tố tụng:

- Chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận nên bà Lê Thị Tr phải chịu các chi phí tố tụng.

- Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Lê Thị Tr là người cao tuổi nên được miễn.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Châu Thị H không phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Chấp nhận Quyết định kháng nghị số 01/QĐKNPT-VKS-DS ngày 30/6/2021 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau và kháng cáo của bà Châu Thị H.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2021/DS-ST ngày 15 tháng 6 năm 2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

Áp dụng Điều 234, Điều 676 Bộ luật Dân sự 2005; Điều 221, Điều 651 Bộ luật tố tụng Dân sự 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Tr về việc buộc bà Châu Thị H giao trả cho bà Lê Thị Tr phần nhà đất diện tích 53,0m², tọa lạc tại số 265/5 đường Ph, khóm 3, Phường 6, thành phố C, tỉnh Cà Mau; và yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 221/QSDĐ/TPCM của UBND thành phố C cấp ngày 21/4/2004 mang tên bà Châu Thị H, với tổng diện tích 95,56m², thửa 125, tờ bản đồ số 21, loại đất ở, tại Phường 6, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

Bà Lê Thị Tr phải chịu 4.182.000 đồng chi phí đo đạc và 5.500.000 đồng chi phí định giá tài sản. Bà Tr đã thực hiện xong tại cấp sơ thẩm.

Bà Lê Thị Tr là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Châu Thị H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Phan Nhựt Bình

Nguyễn Văn Minh

Hoàng Thanh Dũng

