

Bản án số: 884/2024/DS-PT

Ngày 30 tháng 9 năm 2024

V/v “*Tranh chấp 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 Nguyễn Văn Từ

*Các Thẩm phán:* Bà Huỳnh Thanh Duyên

Bà Lê Thị Tuyết Trinh

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Phương Hà - 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 Phạm Văn Nhân - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 30 tháng 9 năm 2024, 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: 516/2024/TLPT-DS ngày 15 tháng 7 năm 2024 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 34/2024/DS-ST ngày 16 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 2814/2024/QĐ-PT ngày 25 tháng 8 năm 2024, giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn: Ông Trần Đ**, sinh năm 1950;

Địa chỉ: Ấp S, xã P, huyện M, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

**2. Bị đơn: Bà Thạch Thị Sà V**, sinh năm 1985;

Địa chỉ: Ấp R, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

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

3.1. Ông Trần P (vắng mặt);

3.2. Ông Lý K (đã chết ngày 08 tháng 4 năm 2024);

3.3. Ông Lý K1 (vắng mặt);

3.4. Ông Lý K2 (vắng mặt);

3.5. Ông Lý K3 (vắng mặt);

- 3.6. Bà Lý Thị M (vắng mặt);  
3.7. Bà Trần Thị Sà R (vắng mặt);  
3.8. Ông Thạch N (có mặt);  
3.9. Ông Thạch N1 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Ấp R, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

3.10. Ủy ban nhân dân (sau đây gọi tắt là “UBND”) huyện M, tỉnh Sóc Trăng;

Địa chỉ: Số C, đường N, ấp V, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

*Người đại diện theo ủy quyền của UBND huyện M:* Ông Lưu Minh H; Chức vụ: Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện M, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn Trần Đ.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

***\* Theo đơn khởi kiện ngày 23 tháng 5 năm 2023 và đơn khởi kiện bổ sung ngày 26 tháng 6 năm 2023 của nguyên đơn Trần Đ, nội dung vụ kiện được tóm tắt như sau:***

Hộ bà Thạch Thị S có thửa đất số 406, diện tích 989m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại ấp R, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây gọi tắt là “GCN.QSDĐ”) số V 901880 do UBND huyện M cấp ngày 09 tháng 6 năm 2003 cho (hộ) bà Thạch Thị S.

Ngày 06 tháng 10 năm 2005, bà S ủy quyền cho ông Trần Đ được quyền chuyển nhượng đất theo “Tờ ủy quyền cho con đứng tên chuyển nhượng đất” đối với phần đất có số đo ngang 06m, dài 60m trong thửa đất số 406 và có xác nhận của UBND xã T. Đến năm 2020, bà Thạch Thị Sà V cất nhà lán vào phần đất của bà S đã ủy quyền cho ông Đ với diện tích ngang 02m, dài 60m và không cho ông Đ sử dụng đối với phần đất còn lại ngang 04m, dài 60m thuộc thửa đất số 406. Vụ việc trên đã được UBND xã T hòa giải nhưng không thành.

Nay ông Trần Đ yêu cầu Tòa giải quyết: Buộc bà Thạch Thị Sà V trả lại cho ông Đ phần đất có số đo ngang 06m, dài 60m thuộc thửa đất số 406, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại ấp R, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng theo GCN.QSDĐ số V 901880 do UBND huyện M cấp ngày 09 tháng 6 năm 2003 cho hộ bà Thạch Thị S; yêu cầu hủy một phần GCN.QSDĐ của bà Trần Thị Sà V1 (mẹ bà V) tương đương với diện tích đất có chiều ngang 06m, dài 60m, tại thửa số 406, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại ấp R, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

***\* Tại biên bản lấy lời khai ngày 19 tháng 10 năm 2023 cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn Thạch Thị Sà V trình bày:***

Nguồn gốc phần đất thửa 406, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại ấp R, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng là của bà Thạch Thị S (là bà ngoại của bị đơn, đã chết vào năm 2013) cho mẹ bị đơn là bà Thạch Thị Sà V2 (đã chết vào năm 2020) vào năm

2008 và bà V2 được UBND huyện M, tỉnh Sóc Trăng cấp GCN.QSDĐ vào ngày 09 tháng 4 năm 2008. Trên đất có căn nhà do cha mẹ để lại, còn lại là đất trống. Hiện nay bị đơn cùng hai người em là Thạch N và Thạch Nghi đang quản lý và sử dụng thửa đất trên. Lúc còn sống, bà Thạch Thị S có chuyển nhượng cho bà Trần Thị B một phần thửa 406, tờ bản đồ số 12 với diện tích 154,9m<sup>2</sup>; hiện nay bà B đã được cấp GCN.QSDĐ. Nay bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Trần Đ.

**\* *Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2024/DS-ST ngày 16 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng, đã quyết định:***

Căn cứ khoản 9 Điều 26, Điều 34, khoản 1 Điều 37, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165, khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 32 Luật Tố tụng hành chính năm 2015;

Áp dụng Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Trần Đ đối với yêu cầu buộc bà Thạch Thị Sà V trả lại cho ông phần đất có số đo ngang 06m, dài 60m thuộc thửa đất số 406, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại ấp R, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng theo GCN.QSDĐ số V 901880 do UBND huyện M cấp ngày 09 tháng 6 năm 2003 cho hộ bà Thạch Thị S.

2. Không chấp nhận yêu cầu hủy bỏ một phần GCN.QSDĐ do UBND huyện M, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 09 tháng 4 năm 2008 cho bà Trần Thị Sà V1 (mẹ bà V) tương đương với diện tích đất có chiều ngang 06m, dài 60m, tại thửa số 406, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại ấp R, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

*Ngoài ra, án sơ thẩm còn quyết định về chi phí xem xét thẩm định, định giá, án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo theo luật định.*

- Ngày 28 tháng 5 năm 2024, nguyên đơn Trần Đ có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, với lý do kháng cáo:

Phần đất tranh chấp có số đo ngang 06m, dài 60m, thuộc thửa 406, tờ bản đồ số 12, tại ấp R, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng có nguồn gốc là của mẹ ông Trần Đ là bà Thạch Thị S (đã chết năm 2013) đã được cấp GCN.QSDĐ vào ngày 09 tháng 6 năm 2003.

Ngày 06 tháng 10 năm 2005, bà S có lập tờ ủy quyền cho ông Trần Đ đứng tên bán phần đất trên và được UBND xã T, huyện M xác nhận; mặc dù là giấy ủy quyền nhưng có nội hàm là cho tặng QSDĐ.

Năm 2008, bà S lại cho tặng đất bà Trần Thị Sà V1 (chết năm 2020). Đến ngày 09 tháng 4 năm 2008, bà V1 được cấp GCN.QSDĐ của thửa 406 nên ông Trần Đ không đồng ý, vì bà S đã cho đất chồng lần lên đất đã cho tặng ông Trần Đ vào năm 2005. Hơn nữa, đất bà S thuộc diện cấp cho hộ, nhưng bà S tự ý sang

tên cho bà V1 là vi phạm quyền về tài sản đối với các thành viên khác trong hộ bà S.

Vì thế, ông Trần Đ kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Đ, buộc bà Thạch Thị Sà V trả lại ông Trần Đ phần đất ngang 06m, dài 60m thuộc thửa đất số 406 theo “Tờ ủy quyền cho con đứng chuyển nhượng đất” lập ngày 06 tháng 10 năm 2005.

2. Hủy một phần GCN.QSĐĐ số AM050726 do UBND huyện M cấp ngày 09 tháng 4 năm 2008 cho bà Trần Thị Sà V1 đối với phần đất ngang 06m, dài 60m, thuộc thửa 406 như nêu trên.

**\* Tại phiên tòa phúc thẩm:**

- **Người kháng cáo - ông Trần Đ trình bày:** Ông Đ giữ nguyên các lý do và yêu cầu kháng cáo như nêu trên, yêu cầu Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông.

- **Bị đơn Thạch Thị Sà V trình bày:** Bà V đồng ý với quyết định của án sơ thẩm, không đồng ý đối với kháng cáo của ông Trần Đ nên yêu cầu Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Trần Đ, giữ nguyên 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:* Thông qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý đến thời điểm hiện nay thấy rằng, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, không có vi phạm.

*Về nội dung:* Khi giải quyết, Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét, đánh giá toàn diện chứng cứ; quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật; tại cấp phúc thẩm không có căn cứ nào mới nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Đ, giữ nguyên án sơ thẩm.

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

**- Về thủ tục tố tụng:**

[1] Kháng cáo của nguyên đơn trong hạn luật định nên hợp lệ được xem xét tại cấp phúc thẩm theo quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không kháng cáo đã được triệu tập hợp lệ hai lần nhưng vắng mặt không rõ lý do nên căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt.

**- Về nội dung:**

Xét kháng cáo của nguyên đơn T:

[1] Nguyên đơn Trần Đ khởi kiện yêu cầu buộc bà Thạch Thị Sà V trả lại cho ông phần đất có số đo ngang 06m, dài 60m thuộc thửa đất số 406 nêu trên và yêu cầu hủy một phần GCN.QSĐĐ của bà Trần Thị Sà V1 (mẹ bà V) được cấp

tương đương với diện tích đất ông Trần Đ đòi trả, Hội đồng xét xử nhận thấy: Chứng cứ do nguyên đơn cung cấp là “Tờ ủy quyền cho con đứng chuyển nhượng đất” ngày 06 tháng 10 năm 2005 do bà Thạch Thị S lập và có lãn tay, có chính quyền địa phương xác nhận. Nội dung tờ ủy quyền là:

*“... sau sử dụng và chuyển nhượng hiện phần đất này còn lại chiều ngang cấp QL1A khoảng 06m (sáu mét) chiều dài chạy hết ranh đất của tôi.*

*Nay tôi tự nguyện thỏa thuận ủy quyền cho con trai tôi là Trần Đ thay tôi đứng chuyển nhượng hết phần đất 06m này, số tiền hoặc vàng chuyển nhượng được sẽ chia đều cho các con dưới đây.*

*01/. Trần Đ; 02/. Trần P1; 03/. Trần Thị Sà N2; 04/. Trần Thị R...”.*

Tờ ủy quyền trên được cán bộ tư pháp xã và UBND xã T xác nhận ngày 09 tháng 11 năm 2005.

Hội đồng xét xử nhận thấy, phần đất trên bà S đã được UBND huyện M, tỉnh Sóc Trăng cấp GCN.QSĐĐ vào ngày 09 tháng 6 năm 2003 thuộc thửa 406, tờ bản đồ số 12, diện tích 989m<sup>2</sup>; đối với “Tờ ủy quyền cho con đứng chuyển nhượng đất” ngày 06 tháng 10 năm 2005 là bà S ủy quyền cho ông Đ thay mặt bà chuyển nhượng đất, sau đó chia tiền hoặc vàng cho các con của bà chứ không phải bà S cho đất ông Đ. Mặt khác, theo quy định của Bộ luật Dân sự năm 2005 và Luật Đất đai năm 2003 thì thời điểm có hiệu lực của hợp đồng chuyển QSĐĐ được quy định như sau:

Theo quy định của Bộ luật Dân sự năm 2005 thì hình thức giao dịch dân sự là điều kiện có hiệu lực của giao dịch trong trường hợp pháp luật có quy định (khoản 2 Điều 122); “Hợp đồng chuyển QSĐĐ phải được lập thành văn bản, có công chứng chứng thực theo quy định của pháp luật” (khoản 2 Điều 689) và Điều 692 quy định: “Việc chuyển QSĐĐ có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký QSĐĐ theo quy định của pháp luật về đất đai”.

Hợp đồng tặng cho QSĐĐ, chuyển QSĐĐ không thỏa mãn các điều kiện của luật nêu trên, thì không có hiệu lực.

Khoản 4 Điều 146 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP quy định: “Hợp đồng chuyển đổi, chuyển nhượng, thuê, thuê lại QSĐĐ; hợp đồng hoặc văn bản tặng cho QSĐĐ... có hiệu kể từ thời điểm đăng ký tại Văn phòng đăng ký QSĐĐ”.

Do đó, việc ông Trần Đ cho rằng “Tờ ủy quyền cho con đứng chuyển nhượng đất” do bà S ký ngày 06 tháng 10 năm 2005 có nội hàm là cho tặng QSĐĐ là không có căn cứ.

Việc bà S ủy quyền cho ông Trần Đ đứng chuyển nhượng đất có hiệu lực từ ngày 06 tháng 10 năm 2005; nội dung tờ ủy quyền không ghi thời hạn bao lâu nên theo quy định tại Điều 582 Bộ luật Dân sự năm 2005 thì thời hạn ủy quyền trong trường hợp này có hiệu lực là 01 năm kể từ ngày xác lập. Vì thế, ngày 18 tháng 3 năm 2008, bà S cho tặng thửa đất 406 cho bà Trần Thị Sà V1 là thuộc quyền của bà S do thời điểm này “Tờ ủy quyền cho con đứng chuyển nhượng đất” (ngày 06 tháng 10 năm 2005) không còn hiệu lực.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu đòi đất của ông Trần Đ là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

[2] Đối với yêu cầu hủy một phần GCN.QSĐĐ của bà Trần Thị Sà V1 (mẹ bà V) tương đương với diện tích đất có chiều ngang 06m, dài 60m, tại thửa số 406, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại ấp R, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng của nguyên đơn, thấy rằng: Khi còn sống, vào ngày 18 tháng 3 năm 2008, bà Thạch Thị S đã lập tờ cho đất bà Trần Thị Sà V1 toàn bộ thửa 406, tờ bản đồ số 12 và có xác nhận của chính quyền địa phương; đến ngày 09 tháng 4 năm 2008, bà Trần Thị Sà V1 được UBND huyện M cấp GCN.QSĐĐ. Bà V1 đã sử dụng đất này đến khi mất vào năm 2020 thì con bà V1 là bị đơn Thạch Thị Sà V sử dụng cho đến nay. Như nhận định tại mục [1] nêu trên, ông Trần Đ yêu cầu đòi đất không được chấp nhận nên việc ông Trần Đ yêu cầu hủy một phần GCN.QSĐĐ của bà V1 tương ứng với phần diện tích đất ông Trần Đ đòi cũng không có căn cứ để chấp nhận.

[3] Từ những căn cứ như đã phân tích trên, Hội đồng xét xử chấp nhận đề nghị của Viện kiểm sát; không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của ông Trần Đ, giữ nguyên quyết định của án sơ thẩm.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Đ là người cao tuổi nên được miễn án phí.

[5] Quyết định khác của án sơ thẩm về chi phí xem xét thẩm định, định giá, án phí sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 9 Điều 26, Điều 34, khoản 1 Điều 37, khoản 1 Điều 147, Điều 148, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165, Điều 296, khoản 1 Điều 308, Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 32 Luật Tố tụng hành chính năm 2015;

Áp dụng Điều 122, Điều 582, Điều 689, Điều 692 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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. Không chấp nhận kháng cáo của ông Trần Đ, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2024/DS-ST ngày 16 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Trần Đ đối với yêu cầu buộc bị đơn Thạch Thị Sà V trả lại cho ông phần đất có số đo ngang 06m, dài 60m thuộc thửa đất số 406, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại ấp R, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng theo GCN.QSĐĐ số V 901880 do UBND huyện M cấp ngày 09 tháng 6 năm 2003 cho hộ bà Thạch Thị S.

3. Không chấp nhận yêu cầu hủy bỏ một phần GCN.QSDĐ do UBND huyện M, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 09 tháng 4 năm 2008 cho bà Trần Thị Sà V1 (mẹ bà V) tương đương với diện tích đất có chiều ngang 06m, dài 60m, tại thửa số 406, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại ấp R, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Đ là người cao tuổi nên được miễn án phí.

5. Quyết định khác của án sơ thẩm về chi phí xem xét thẩm định, định giá, án phí sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

**Nơi nhận:**

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh Sóc Trăng;
- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- Cục THADS tỉnh Sóc Trăng;
- Các đương sự;
- Lưu VT (5), HS (2), 20b, (TK-PH).

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

**Nguyễn Văn Tửu**