

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH TRÀ VINH

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

Bản án số: 222/2024/DS-PT

Ngày 06 - 12 - 2024

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất,  
tài sản gắn liền với 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 TỈNH TRÀ VINH**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Phạm Văn Long

*Các Thẩm phán:* Ông Lê Thành Trung

Ông Đặng Văn Hùng

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Phạm Thị Thùy Dương, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh tham gia phiên tòa:** Ông Thạch Vũ, Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 12 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 227/2024/TLPT-DS, ngày 17 tháng 10 năm 2024 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

*Điểm cầu trung tâm tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh thành phần gồm Hội đồng xét xử, kiểm sát viên, Thư ký phiên Tòa. Điểm cầu thành phần tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Cầu Ngang, thành phần gồm các đương sự.*

Do bản án dân sự sơ thẩm số 46/2024/DS-ST, ngày 16 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Cầu Ngang có kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 143/2024/QĐPT, ngày 24 tháng 10 năm 2024; giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:**

1. Bà Từ Thị Thanh N, sinh năm 1953 (có mặt)

Địa chỉ: Số C Phú Thọ, phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Chỗ ở hiện nay địa chỉ: Ấp C, xã P, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

2. Bà Từ Thị Ú, sinh năm 1963 (vắng mặt)

*Người đại diện theo uỷ quyền của bà Từ Thị Ú:* Bà Trâm Thị Liên H, sinh năm 1970 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp C, xã P, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

3. Bà Từ Thị Út N1, sinh năm 1967 (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp C, xã P, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

*Người đại diện theo uỷ quyền của bà Từ Thị Út N1:* Bà Đỗ Thị Thanh D, sinh năm 1980. Địa chỉ: Số C đường P, phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt)

- *Bị đơn:* Ông Thạch Oanh N2, sinh năm 1958. Địa chỉ: Ấp N, xã T, huyện C, tỉnh Trà Vinh (vắng mặt)

*Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn:* Ông Từ Thanh T, sinh năm 1982. Địa chỉ: Ấp N, xã N, huyện C, tỉnh Trà Vinh (có mặt)

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

1. Anh Thạch Minh T1, sinh năm 1988 (có đơn xin xét xử vắng mặt)

2. Anh Thạch Đ, sinh năm 1992 (có mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp N, xã T, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

3. Chị Thạch Thị B, sinh năm 1990 (có mặt)

Địa chỉ: Ấp G, xã N, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

4. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T

*Người đại diện theo uỷ quyền:* ông Lê Văn Mười H1 - Chức vụ: Phó giám đốc, phụ trách Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T. Địa chỉ: Số D, đường M, khóm C, phường F, thành phố T, tỉnh Trà Vinh. (có đơn xin xét xử vắng mặt)

*Người kháng cáo:* Bà Từ Thị Thanh N, bà Từ Thị Ú và bà Từ Thị Út N1 là nguyên đơn trong vụ án.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện, các lời khai tại Tòa án và trong quá trình xét xử, đại diện*

*theo ủy quyền của các nguyên đơn trình bày yêu cầu như sau:*

Nguồn gốc thửa đất 368 là của ông bà để lại cho cha bà N là ông Từ Bá B1, sau này cho bà Tăng Thị T2 ở nhờ vì bà không có nhà cửa đất đai, quá trình sử dụng bà T2 kê khai đăng ký, tuy nhiên trên phần đất này có mồ mả ông bà, thân tộc của bà N chôn trên đó, hiện nay bà Hà Thị M (cũng đã chết) là con của bà T2 đang đứng tên quyền sử dụng đất, bà M là vợ ông Thạch Oanh N2. Hằng năm gia đình chỉ đến tảo mộ, phần đất trống còn lại thì không sử dụng mà do gia đình bà T2 sử dụng. Ông bà, cha mẹ có kê khai đăng ký đất với nhà nước hay không thì bà N không biết. Nay bà N, bà Ú, bà Út N1 yêu cầu Tòa án giải quyết: Huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Hà Thị M. Buộc gia đình ông Thạch Oanh N2 phải di dời mồ mả, nhà cửa, chuồng trại, cây trái trên đất, trả đất cho chị em bà N theo diện tích thực đo là 4.453,2m<sup>2</sup> thửa 368, tờ bản đồ số 4, toạ lạc ấp N, xã T, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

*Theo các lời khai tại Tòa án và trong quá trình xét xử đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày yêu cầu như sau:*

Nguồn gốc thửa đất 368 tờ bản đồ số 4, toạ lạc ấp N, xã T, huyện C, tỉnh Trà Vinh hiện nay bà Hà Thị M đang đứng tên là của ông Từ Bá D1 là địa chủ cho mẹ bà Hà Thị M là bà Tăng Thị T2 quản lý sử dụng từ năm 1958 và nộp lúa ruộng từ năm 1960 đến năm 1967 thì không còn thu lúa ruộng, năm 1968 ông Từ Bá D1 cho bà T2 kê khai theo Luật người cày có ruộng, năm 1969 -1970 thì nộp thuế cho cách mạng, không nộp thuế cho địa chủ nữa. Sau này bà T2 kê khai đăng ký với nhà nước và ngày 09/5/1996 bà T2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà T2 để lại cho chị em bà M sử dụng đến khi bà T2 chết, anh em thống nhất cho Hà Thị M và bà M đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 17/5/2018.

Về phần mồ mả thân tộc bà N chôn trên đất là do đến xin bà T2 cho mới chôn. Sau khi chồng bà N chết đem về chôn thì bà làm đơn khởi kiện đòi đất.

Nay gia đình bị đơn không chấp nhận theo yêu cầu của nguyên đơn bởi vì quá trình sử dụng đất, kê khai đăng ký với Nhà nước và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì không ai đến ngăn cản hay tranh chấp gì với gia đình bị đơn.

Về diện tích đo đạc, định giá, bị đơn thống nhất. Riêng phần mồ mả thân tộc nguyên đơn nằm trong diện tích 603,2m<sup>2</sup> thì phía bị đơn vẫn giữ nguyên hiện trạng và bị đơn sẽ dành cho thân tộc bà N một lối đi vào tảo mộ. Ngoài ra, bị đơn không yêu cầu gì khác.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đứng về phía bị đơn thống nhất theo lời trình bày của bị đơn.*

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:* Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T, đại diện theo uỷ quyền của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T ông Lê Văn Mười H1, Phó giám đốc phụ trách Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T có lời khai về trình tự, thủ tục cấp đất cho Hà Thị M như sau:

- Ngày 08/5/2018, Bộ phận nhận và trả kết quả của Ủy ban nhân dân huyện C tiếp nhận hồ sơ đăng ký biến động đất đai của bà Hà Thị M (do nhận thừa kế từ bà Tăng Thị T2) đối với thửa đất số 368 tờ bản đồ số 4 diện tích 5.370m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng trồng cây lâu năm tọa lạc ấp N, xã T, huyện C, tỉnh Trà Vinh, thành phần hồ sơ bao gồm: Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất; Văn bản phân chia tài sản thừa kế được UBND xã T chứng thực số 143, quyền số I/TP/CC SCT- HĐGD, ngày 08/5/2018; Bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành G985983 do UBND huyện C cấp ngày 09/5/1996 cho hộ bà Tăng Thị T2. Hồ sơ được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C tiếp nhận và trích lục bản đồ địa chính theo quy định đối với thửa đất số 368 tờ bản đồ số 4 diện tích 5.370m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng trồng cây lâu năm tọa lạc ấp N, xã T, huyện C, tỉnh Trà Vinh. Ngày 17/5/2018, Sở T ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số phát hành CN 186244 cho bà Hà Thị M là đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật.

Tại bản án sơ thẩm số 46/2024/DS-ST, ngày 16 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Cầu Ngang đã quyết định: Căn cứ các Điều 26; 35; 39; 147; 157; 165; 227; 228 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ các Điều 95; 99; 166; 170 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ các Điều 182;184;187; 221 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 12, 14, 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Từ Thị Thanh N, bà Từ Thị Ú, Từ Thị Út N1 về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 368 tờ bản đồ số 4 diện tích 5.370m<sup>2</sup> do bà Hà Thị M đứng tên loại đất cây lâu năm tọa lạc ấp N, xã T, huyện C, tỉnh Trà Vinh và buộc gia đình ông Thạch O Na di

dời nhà, chuồng bò, chuồng heo, mô mả trả đất cho nguyên đơn được quyền quản lý sử dụng.

Ghi nhận việc bị đơn đồng ý cho nguyên đơn được quyền quản lý, sử dụng phần đất mô mả thân tộc có diện tích 603,2m<sup>2</sup> và một phần lối đi vào mô mả.

Bà Từ Thị Thanh N, bà Từ Thị Ú, Từ Thị Út N1 được quyền quản lý sử dụng phần đất mô mả thân tộc có diện tích 603,2m<sup>2</sup> (Phần A2), và phần lối đi vào mô mả có diện tích 55,3m<sup>2</sup> (Phần A3) thuộc một phần thửa 368, tờ bản đồ số 4, trong tổng diện tích thực đo 4.453,2m<sup>2</sup> loại đất cây lâu năm tọa lạc ấp N, xã T, huyện C, tỉnh Trà Vinh do bà Hà Thị M đứng tên. Bà Từ Thị Thanh N, bà Từ Thị Ú, bà Từ Thị Út N1 được quyền kê khai đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định.

(Phần diện tích đất 603,2m<sup>2</sup> (Phần A2), diện tích 55,3m<sup>2</sup> (Phần A3) có tứ cận theo sơ đồ khu đất kèm theo công văn số 75/CNHCN, ngày 09/5/2024 của Văn phòng Đ chi nhánh huyện C).

Để đảm bảo cho việc thi hành án, khi án có hiệu lực pháp luật, các đương sự có nghĩa vụ giữ nguyên hiện trạng, không được thay đổi đất và các tài sản trên đất dưới bất kỳ hình thức nào khi chưa được sự đồng ý của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí thẩm định, lãi chậm trả và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 30/7/2024, các nguyên đơn bà Từ Thị Út N1, Từ Thị Thanh N, Từ Thị Ú kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy giấy chứng nhận cấp cho bà Hà Thị M. Buộc hộ ông Thạch Oanh N2 phải di dời mô mả, nhà cửa, chuồng trại, cây trái trên đất trả cho nguyên đơn Từ Thị Thanh N, Từ Thị Út N1, Từ Thị Ú diện tích 4.453,2m<sup>2</sup>, thửa 368, tờ bản đồ số 4, tọa lạc ấp N, xã T, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, không rút đơn kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về nội dung vụ án.

Ý kiến của Kiểm sát viên: Về tố tụng Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký đã tiến hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 1 Điều 308 bác kháng cáo của các nguyên đơn, giữ y án sơ thẩm.

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Qua xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày tranh luận của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên; Hội đồng xét xử thấy rằng:

[01] Về tố tụng: Nguyên đơn bà Từ Thị Thanh N có mặt, Bà Từ Thị Ú, Từ Thị Út N1, ông Thạch Oanh N2 vắng mặt nhưng có người đại diện theo ủy quyền có mặt, nên căn cứ Điều 296 BLTTDS 2015 xét xử theo quy định của pháp luật.

Đơn Kháng cáo của các nguyên trong hạn luật định, nên được cấp phúc thẩm chấp nhận.

[02] Xét kháng cáo của bà Từ Thị Thanh N, Từ Thị Ú, Từ Thị Út N1 thấy rằng:

[2.1] Nguyên đơn cho rằng thửa 368, tờ bản đồ số 4, diện tích 4.453,2m<sup>2</sup>, tọa lạc ấp N xã T, huyện C có nguồn gốc là của ông Từ Bá B1 là cha của các nguyên đơn cho bà Tăng Thị T2 ở nhờ, nhưng các nguyên đơn không có giấy tờ gì chứng minh là thửa đất trên là của ông Từ Bá B1 và cũng không có giấy tờ gì để chứng minh là cho bà T2 ở nhờ, Bà M con bà T2 không thừa nhận là ở nhờ.

[2.2] Phía bị đơn cho rằng thửa đất tranh chấp là của địa chủ Từ Bá Dậu là địa chủ giao cho bà T2 quản lý có thu thuế, không phải là đất của ông Từ Bá B1 như nguyên đơn trình bày. Đối với các phần mộ của gia đình nguyên đơn được chôn cất trên một phần thửa 368 là do gia đình nguyên đơn hỏi bà T2 cho chôn.

[3] Về quá trình sử dụng đất và kê khai đăng ký phần đất tranh chấp: Theo các tài liệu thu thập có trong hồ sơ vụ án thì phần đất tranh chấp gia đình nguyên đơn không có kê khai và đăng ký theo tư liệu năm 1983, 1995 và cũng không quản lý sử dụng từ trước năm 1975 và sau năm 1975 cho đến nay. Trong khi đó, gia đình bị đơn (bà T2, con là bà M) sử dụng liên tục từ trước năm 1975 cho đến nay, đã kê khai đăng ký đất năm 1983 và năm 1995, bà T2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 09/5/1996. Năm 2000, bà T2 chết, phần đất được chuyển thừa kế cho bà Hà Thị M đứng tên ngày 17/5/2018. Quá trình sử dụng, kê khai đăng ký phần đất tranh chấp của bà T2, bà M liên tục, ổn định, lâu dài không có tranh chấp, phía nguyên đơn cũng thừa nhận sự việc này, nên án sơ thẩm số 46/2024/DS-ST ngày 16/7/2024 của Tòa án nhân dân huyện Cầu Ngang vận dụng tương tự án lệ số 33/2020/AL, được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 05 tháng 02 năm 2020 và được công bố theo quyết định số 50/QĐ-CA, ngày 25 tháng 02 năm 2020 của Chánh án tòa án nhân dân tối cao xét xử theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ.

[4 Ý kiến của kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 1 Điều 308 BLTTDS 2015 xử bác yêu cầu kháng cáo của các nguyên đơn bà Từ Thị Ú, bà Từ Thị Út N1, bà Từ Thị Thanh N là có căn cứ, được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Về án phí phúc thẩm: Bà Từ Thị Út N1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định pháp luật.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Không chấp nhận kháng cáo của các nguyên đơn bà Từ Thị Thanh N, bà Từ Thị Út N1, bà Từ Thị Út .

Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 46/2024/DS-ST, ngày 16 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Cầu Ngang.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Từ Thị Thanh N, bà Từ Thị Ú, Từ Thị Út N1 về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 368, tờ bản đồ số 4, diện tích 5.370m<sup>2</sup> do bà Hà Thị M đứng tên loại đất cây lâu năm tọa lạc ấp N, xã T, huyện C, tỉnh Trà Vinh và buộc gia đình ông Thạch O Na di dời nhà, chuồng bò, chuồng heo, mồ mả trả đất cho nguyên đơn được quyền quản lý sử dụng.

Ghi nhận việc bị đơn đồng ý cho nguyên đơn được quyền quản lý, sử dụng phần đất mồ mả thân tộc có diện tích 603,2m<sup>2</sup> và một phần lối đi vào mồ mả.

Bà Từ Thị Thanh N, bà Từ Thị Ú, Từ Thị Út N1 được quyền quản lý sử dụng phần đất mồ mả thân tộc có diện tích 603,2m<sup>2</sup> (Phần A2) và phần lối đi vào mồ mả có diện tích 55,3m<sup>2</sup> (Phần A3) thuộc một phần thửa 368, tờ bản đồ số 4, trong tổng diện tích thực đo 4.453,2m<sup>2</sup> loại đất cây lâu năm tọa lạc ấp N, xã T, huyện C, tỉnh Trà Vinh do bà Hà Thị M đứng tên. Bà Từ Thị Thanh N, bà Từ Thị Ú, bà Từ Thị Út N1 được quyền kê khai đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định.

(Phần diện tích đất 603,2m<sup>2</sup> (Phần A2), diện tích 55,3m<sup>2</sup> (Phần A3) có tứ cận theo sơ đồ khu đất kèm theo công văn số 75/CNHCN, ngày 09/5/2024 của Văn phòng Đ chi nhánh huyện C).

Để đảm bảo cho việc thi hành án, khi án có hiệu lực pháp luật, các đương sự có nghĩa vụ giữ nguyên hiện trạng, không được thay đổi đất và các tài sản trên đất dưới bất kỳ hình thức nào khi chưa được sự đồng ý của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

Về án phí phúc thẩm: Buộc bà Từ Thị Út N1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*), nhưng được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0004239, ngày 31/7/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cầu Ngang.

Các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ khi hết hạn kháng cáo, kháng nghị.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy 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 quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Trà Vinh;
- TAND huyện Cầu Ngang;
- CCTHADS huyện Cầu Ngang;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

**Phạm Văn Long**