

TÒA ÁN NHÂN DÂN

TỈNH TRÀ VINH

Bản án số: 114/2025/DS-PT

Ngày 10 - 4 - 2025

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 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 Văn Hùng

Ông Lê Thành Trung

- 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: Bà Võ Thị Ngọc Hân, Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 4 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 24/2024/TLPT-DS, ngày 24 tháng 02 năm 2025 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 78/2024/DS-ST, ngày 15 tháng 10 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Càng Long có kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 103/2025/QĐ-PT ngày 18 tháng 3 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Lê Văn C, sinh năm 1963. Địa chỉ: ấp L, xã N, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông Lê Văn C: Ông Nguyễn Ngọc T, sinh năm 1986. Địa chỉ: ấp T, xã P, huyện L, tỉnh Đồng Tháp. Chỗ ở hiện nay: số C ĐT H, khóm T, phường A, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp (có mặt)

- Bị đơn:

1. Ông Mai Thanh T1, sinh năm 1988. Địa chỉ: ấp C, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh (vắng mặt)

2. Bà Trần Thị Thùy L, sinh năm 1990. Địa chỉ: ấp C, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh (vắng mặt)

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn: ông Huỳnh Việt T2, sinh năm 1982. Địa chỉ: ấp S, xã L, thành phố T, tỉnh Trà Vinh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Trà Vinh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Văn T3 - Chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Trà Vinh.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Trần Vũ P – Chức vụ: Trưởng phòng Nông nghiệp và Môi trường huyện C, tỉnh Trà Vinh (vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt)

2. Bà Phạm Thị N, sinh năm 1973 (vắng mặt)

3. Bà Lê Thị N1, sinh năm 1992 (vắng mặt)

4. Ông Lê Văn T4, sinh năm 1998 (vắng mặt)

5. Ông Lê Văn Bé B, sinh năm 1987 (vắng mặt)

6. Bà Trần Thị L1, sinh năm 1952 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: ấp L, xã N, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

- Người kháng cáo: Ông Lê Văn C là nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày: Nguồn gốc phần diện tích đất này là của cha mẹ ông Lê Văn C (ông Lê Văn T5). Vào năm 1983, ông Lê Văn T5 kê khai đăng ký, sau khi ông T5 chết thì em của ông C là Lê Thanh T6 nhận thừa kế từ ông Lê Văn T5 và đến năm 2008 thì ông Lê Thanh T6 tặng cho lại cho hộ gia đình ông C đứng tên quyền sử dụng đất. Nhưng thực tế thửa đất này, ông C sử dụng từ lúc ông C còn nhỏ. Còn thửa đất số 315, tờ bản đồ số 7, diện tích 723,2m², tọa lạc tại ấp L, xã N, huyện C, tỉnh Trà Vinh có nguồn gốc của bà Trần Thị L1, hộ bà L1 sử dụng cùng thời gian với thửa đất của gia đình ông C. Đến năm 2020 thì bà L1 mới chuyển nhượng cho ông Mai Thanh T1, bà Trần Thị Thùy L. Khi ông T1, bà L nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà L1 thì gia đình ông không hay biết nên không có cấm trự giáp ranh.

Nay ông C yêu cầu ông T1, bà L trả lại diện tích đất 126,8 m² thuộc một phần thửa số 632, tờ bản đồ số 15, loại đất cây lâu năm, tọa lạc tại ấp L, xã N, huyện C, tỉnh Trà Vinh. Và yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông T1, bà L. Qua kết quả thẩm định của Văn phòng Đ chi nhánh huyện C, Ông C không có ý kiến hay yêu cầu gì. Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn yêu cầu ông C trả lại đất 277,8 m² trong tổng diện tích 723,2 m² thuộc thửa số 315 tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp L, xã N, huyện C, tỉnh Trà Vinh, ông C không thống nhất.

Tại phiên toà hôm nay, người đại diện theo uỷ quyền của ông C rút lại yêu cầu “Huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” đối với thửa đất số 315 mà Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Trà Vinh đã cấp cho ông T1, bà L đứng tên quyền sử dụng.

Tại bản tự khai và tại phiên toà hôm nay ông Huỳnh Việt T2 đại diện theo uỷ quyền bị đơn trình bày: Về nguồn gốc phần diện tích đất đang tranh chấp do bà Trần Thị Thùy L và ông Mai Thanh T1 nhận chuyển nhượng hợp pháp vào năm 2020 của bà Trần Thị L1. Nay qua yêu cầu của ông C, bị đơn không thống nhất.

Bị đơn có đơn yêu cầu phản tố yêu cầu ông Lê Văn C cùng các thành viên hộ gia đình phải trả lại diện tích đất 277,8 m² thuộc thửa 315 trong tổng diện tích 723,2 m² tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp L, xã N, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

Riêng đối với việc ông Lê Văn Bé B nhận chuyển nhượng đất của bà L1 vào năm 2018, bị đơn không có ý kiến và cũng không yêu cầu gì.

Tại các lời khai trong quá trình giải quyết án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị L1 trình bày: Vào năm 1983, bà có đi đăng ký và kê khai quyền sử dụng đất và đến năm 1996, bà được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 315, tờ bản đồ số 7, diện tích 723,2 m², tọa lạc tại ấp L, xã N, huyện C, tỉnh Trà Vinh. Ranh đất giữa bà và gia đình ông C sử dụng trước đây là bờ dừa (đất ông C sử dụng) còn đất của bà sử dụng là đất trồng lúa. Vào năm 2020, bà đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất này cho vợ chồng bà Trần Thị Thùy L và ông Mai Thanh T1. Thực tế, thửa đất này từ lúc kê khai cho đến khi bà chuyển nhượng cho ông T1, bà L diện tích đất chỉ là 723,2 m². Theo ý kiến của bà thì ông C đã quản lý, sử dụng lấn sang đất của ông T1, bà L.

Tại bản án sơ thẩm số 78/2024/DS-ST, ngày 15 tháng 10 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Càng Long đã quyết định:

Căn cứ các Điều 5, 26, 35, 39, 147, 157, 165, 227, 228, 244 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 166, 175 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 20, 166, 167, 170, 179, 188, 203 của Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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 khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn C.
2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Mai Thanh T1, bà Trần Thị Thùy L.

Buộc ông Lê Văn C cùng các thành viên hộ gia đình ông C gồm: Bà Phạm Thị N, bà Lê Thị N1, ông Lê Văn T4 trả lại cho ông Mai Thanh T1, bà Trần Thị Thùy L diện tích đất 277,8 m² (sơ đồ khu đất ký hiệu B2) thuộc một phần thửa 315, tờ bản đồ số 7 (trong đó diện tích HLATĐB là 13,1m²), loại đất cây lâu năm, tọa lạc tại ấp L, xã N, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

(Vị trí đất theo sơ đồ khu đất kèm theo Công văn số 530/CNHCL, ngày 18 tháng 12 năm 2023 của Văn phòng Đ chi nhánh huyện C, tỉnh Trà Vinh cung cấp)

Ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn: Ông Mai Thanh T1, bà Trần Thị Thùy L trả lại cho ông Lê Văn C cùng các thành viên hộ gia đình ông C gồm: bà Phạm Thị N, bà Lê Thị N1 và ông Lê Văn T4 phần đất gồm: diện tích đất 30,4 m² (sơ đồ khu đất ký hiệu A2) và diện tích 3.2 m² (sơ đồ khu đất ký hiệu A3) thuộc một phần thửa 632, tờ bản đồ số 15, loại đất cây lâu năm, tọa lạc tại ấp L, xã N, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

(Vị trí đất theo sơ đồ khu đất kèm theo Công văn số 530/CNHCL, ngày 18 tháng 12 năm 2023 của Văn phòng Đ chi nhánh huyện C, tỉnh Trà Vinh cung cấp)

Khi án có hiệu lực pháp luật các đương sự có nghĩa vụ đến cơ quan có thẩm quyền về quản lý đất đai để chỉnh lý biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng theo quy định của pháp luật về đất đai.

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 đất và huê lợi gắn liền với đất, không được thay đổi hiện trạng đất hoặc xây cất trồng thêm trong diện tích đất tranh chấp dưới bất kỳ hình thức nào khi chưa được sự đồng ý của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Đình chỉ yêu cầu giải quyết về huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do đương sự rút yêu cầu khởi kiện.

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

Ngày 18 tháng 10 năm 2024 ông Lê Văn C kháng cáo một phần bản án sơ thẩm số 78/2024/DS-ST, ngày 15 tháng 10 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Càng Long, theo hướng buộc ông Mai Thanh T1, bà Trần Thị Thùy L trả cho ông phần B2, B3 diện tích 293,2m² thuộc thửa 315.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, không rút kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết 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 khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, bác kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản 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, luật sư, ý kiến của Kiểm sát viên; Hội đồng xét xử thấy rằng:

[01] Về tố tụng: Bản án sơ thẩm áp dụng các Điều 26, 35, 39, 147, 157, 165, 227, 228, 244 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 175 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 20, 166, 167, 170, 179, 188, 203 của Luật đất đai năm 2013.

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án là đúng pháp luật.

Đơn kháng cáo của ông Lê Văn C trong hạn luật định, nên được tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận.

[02] Về nội dung:

[2.1] Xét kháng cáo của ông Lê Văn C thấy rằng: ông Lê Văn C đại diện hộ đứng tên thửa đất số 632, tờ bản đồ số 15, diện tích 6.116m², được UBND huyện C cấp giấy chứng nhận ngày 14/10/2008; giáp ranh thửa 632 của ông C là thửa 315, diện tích 723,2m² do Sở T7 cấp cho cá nhân ông Mai Thanh T1, bà Trần Thị Thùy L ngày 16/6/2020. Ông Lê Văn C khởi kiện cho rằng ông T1, bà L sử dụng thửa 315 lấn chiếm thửa 632 là 126,8m², nên yêu cầu ông T1, bà L trả phần đất 126,8m² thuộc thửa 632 cho ông. Ông T1, bà L có đơn yêu cầu phản tố yêu cầu ông C trả lại cho ông phần đất 277,8m².

Tại công văn số 350/CNHCL ngày 18/12/2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ kết quả khảo sát đo đạc phần đất tranh chấp thửa 632 và 315 như sau:

Diện tích 7361,3m² (sơ đồ khu đất ký hiệu A1) thuộc một phần thửa 632, tờ bản đồ số 15, tài liệu đo đạc năm 1996.

Diện tích 30,4m² (sơ đồ khu đất ký hiệu A2) thuộc một phần thửa 632, tờ bản đồ số 15, tài liệu đo đạc năm 1996.

Diện tích 3,2m² (sơ đồ khu đất ký hiệu A3) thuộc một phần thửa 632, tờ bản đồ số 15, tài liệu đo đạc năm 1996.

Diện tích 385,1m² (sơ đồ khu đất ký hiệu B1) thuộc một phần thửa 315, tờ bản đồ số 7, tài liệu đo đạc năm 2015.

Diện tích 277,8m² (sơ đồ khu đất ký hiệu B2) thuộc một phần thửa 315, tờ bản đồ số 7, tài liệu đo đạc năm 2015.

Diện tích 15,9m² (sơ đồ khu đất ký hiệu B3) thuộc đất kênh.

[2.2] Như vậy, diện tích cấp giấy thửa 632 và diện tích thực địa thửa 632 tăng 1.245,3m², trong khi phần đất thửa 315 giảm 44,4m². Tại phiên Tòa ông C không có tài liệu hay chứng cứ gì để chứng minh ông T1, bà L sử dụng thửa 315 lấn sang thửa 632 của ông với diện tích là 126,8m², nên án sơ thẩm xử không chấp nhận đơn khởi kiện của ông và chấp nhận đơn phản tố của ông T1, bà L là đúng pháp luật, nên kháng cáo của ông C không có căn cứ để cấp phúc thẩm chấp nhận.

[03] Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn được chấp nhận.

[04] Xét thấy, ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của Nguyễn Văn H về phần nội dung và sửa án sơ thẩm về án phí sơ thẩm là có căn cứ được chấp nhận.

[05] Về án phí phúc thẩm: Ông Lê Văn C không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm do ông là người cao tuổi theo điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận đơn kháng cáo của ông Lê Văn C.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 78/2024/DS-ST, ngày 15 tháng 10 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Càng Long.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn C.
2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Mai Thanh T1, bà Trần Thị Thùy L.

Buộc ông Lê Văn C cùng các thành viên hộ gia đình ông C gồm: Bà Phạm Thị N, bà Lê Thị N1, ông Lê Văn T4 trả lại cho ông Mai Thanh T1, bà Trần Thị Thùy L diện tích đất 277,8 m² (sơ đồ khu đất ký hiệu B2) thuộc một phần thửa 315, tờ bản đồ số 7 (trong đó diện tích HLATĐB là 13,1m²), loại đất cây lâu năm, tọa lạc tại ấp L, xã N, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

(Vị trí đất theo sơ đồ khu đất kèm theo Công văn số 530/CNHCL, ngày 18 tháng 12 năm 2023 của Văn phòng Đ chi nhánh huyện C, tỉnh Trà Vinh cung cấp)

Ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn: Ông Mai Thanh T1, bà Trần Thị Thùy L trả lại cho ông Lê Văn C cùng các thành viên hộ gia đình ông C gồm: bà Phạm Thị N, bà Lê Thị N1 và ông Lê Văn T4 phần đất gồm: diện tích đất 30,4 m² (sơ đồ khu đất ký hiệu A2) và diện tích 3.2 m² (sơ đồ khu đất ký hiệu A3) thuộc một phần thửa 632, tờ bản đồ số 15, loại đất cây lâu năm, tọa lạc tại ấp L, xã N, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

(Vị trí đất theo sơ đồ khu đất kèm theo Công văn số 530/CNHCL, ngày 18 tháng 12 năm 2023 của Văn phòng Đ chi nhánh huyện C, tỉnh Trà Vinh cung cấp)

Khi án có hiệu lực pháp luật các đương sự có nghĩa vụ đến cơ quan có thẩm quyền về quản lý đất đai để chỉnh lý biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng theo quy định của pháp luật về đất đai.

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 đất và huê lợi gắn liền với đất, không được thay đổi hiện trạng đất hoặc xây cất trồng thêm trong diện tích đất tranh chấp dưới bất kỳ hình thức nào khi chưa được sự đồng ý của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Đình chỉ yêu cầu giải quyết về huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do đương sự rút yêu cầu khởi kiện.

3. Về án phí phúc thẩm: Ông Lê Văn C không phải chịu án phí thẩm, hoàn lại cho ông Lê Văn C bằng 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tại biên lai số 0004666 ngày 21/10/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Càng Long, tỉnh Trà Vinh.

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 Càng Long;
- CCTHADS huyện Càng Long;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Phạm Văn Long