

Bản án số: 251/2024/DS-PT

Ngày: 06 – 5 - 2024

V/v Tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất, bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng, công nhận QSD đất và 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 Chung Văn Kết

Các Thẩm phán: Ông Hoàng Minh Thịnh

Ông Vũ Đức Toàn

- Thư ký phiên tòa: Ông Bùi Danh Quốc Khánh - 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 Nguyễn Văn Đức - Kiểm sát viên.

Trong ngày 24 tháng 4 và ngày 06 tháng 5 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 428/2023/TLPT-DS ngày 31 tháng 7 năm 2023 về việc “*Tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng, yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2023/DS-ST ngày 29 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1363/2024/QĐPT-DS ngày 05 tháng 4 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Dương Thành T (tên gọi khác là Thanh T1), sinh năm 1963

1.2. Bà Huỳnh Ngọc H (tên gọi khác là H1), sinh năm 1965

Cùng nơi cư trú: Số A, K2, 02, hẻm P, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T1, bà H: Bà Lê Thị Q, sinh năm 1947; Nơi cư trú: Ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (Văn bản ủy quyền ngày 10/6/2022,

có mặt).

2. Bị đơn:

2.1. Ông Phạm Văn T2, sinh năm 1968; Nơi cư trú: Ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng

2.2. Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1961

2.3. Bà Trần Thị Thanh N, sinh năm 1963

Cùng nơi cư trú: Ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện theo ủy quyền của ông S, bà N: Ông Kim Điền P, sinh năm 1993; Nơi cư trú: Số B, ấp B, thị trấn P, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (Văn bản ủy quyền ngày 08/8/2019, có mặt).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: (vắng mặt)

3.1. Bà Lê Thị Q, sinh năm 1947; Nơi cư trú: Ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng

3.2. Bà Huỳnh Thị Đ, sinh năm 1956 (đã chết ngày 27/11/2020).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Đ:

- Ông Nguyễn Hoàng Q1, Nơi cư trú: Số C, quốc lộ A, khóm A, phường F, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng

- Ông Nguyễn Trung L, sinh năm 1976; Nơi cư trú: Ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng

3.3. Ông Nguyễn Trung L, sinh năm 1976; Nơi cư trú: Ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng

3.4. Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Sóc Trăng; Nơi cư trú: Ấp A, thị trấn P, huyện T, tỉnh Sóc Trăng

Người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân huyện T: Ông Trần Văn C - Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện T (Văn bản ủy quyền ngày 12/10/2022)

3.5. Ông Nguyễn Văn L1

3.6. Bà Lê Thị H2

Cùng trú tại: Ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

4. Người kháng cáo: Bà Lê Thị Q đại diện hợp pháp của nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn ông Dương Thành T, bà Huỳnh Ngọc H trình bày như sau:*

Năm 1992, Nhà nước có chủ trương cấp đất cho giáo viên nghèo. Vợ chồng ông T, bà H được cấp các thửa số 131, thửa số 139 và thửa số 13, cùng tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. Do vợ chồng ông, bà không

tiện canh tác nên mới giao lại cho mẹ ruột là bà Lê Thị Q canh tác để trồng lá dứa nước. Đến ngày 22/4/1995, được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (QSDĐ), do ông T đại diện hộ đứng tên với tổng diện tích là 10.520m², loại đất mùa (trong đó, gồm thửa số 131 diện tích 3.000m²; thửa số 139 diện tích 2.800m² và thửa số 13 diện tích 4.720m²). Sau khi được cấp giấy chứng nhận thì đến năm 1996 ông, bà về tỉnh Long An để sinh sống nên giao toàn bộ các thửa đất nêu trên cho mẹ ruột là bà Q canh tác và quản lý. Đến khoảng tháng 12/1996, vợ chồng ông Nguyễn Văn S và bà Trần Thị Thanh N ngang nhiên vào bao chiếm phần đất có diện tích 4.720m², tại thửa số 13 để sử dụng, lúc này bà Q có ra ngăn cản nhưng ông S và bà N vẫn ngang nhiên bao chiếm và cho rằng phần đất này của gia đình bà N. Sau đó, bà Q có gửi đơn đến ban hòa giải ấp để yêu cầu giải quyết nhưng Ban nhân dân ấp không tiếp nhận đơn của bà Q. Sau khi bao chiếm thì vợ chồng ông S và bà N quản lý, sử dụng cho đến nay.

Đến năm 2005, bà Q chuyển nhượng 02 công tầm cây tại thửa số 131, diện tích là 2.800m² cho bà Huỳnh Thị Đ và có đưa giấy chứng nhận cho bà Đ để làm thủ tục tách thửa sang tên. Đồng thời, bà Đ tự ý đưa giấy chứng nhận của ông T cho ông Phạm Văn T2 lập hợp đồng chuyển nhượng với diện tích là 3.900m² là một phần diện tích đất thuộc thửa số 13 và giả mạo chữ ký của ông T, bà H để làm thủ tục chuyển nhượng QSDĐ.

Đến năm 2007, thì bà Q có gửi đơn yêu cầu UBND xã T, huyện T giải quyết buộc ông S và bà N trả lại đất nhưng UBND xã T không giải quyết vì cho rằng phần đất đã hoàn tất thủ tục chuyển nhượng cho ông T2 đứng tên, nên bà Q không có quyền yêu cầu.

Nhà nước cấp đất cho bà H là phần đất do bà Q chỉ đo đạc thực tế ngày 20/7/2022, nhưng khi đó do Nhà nước cấp giấy chứng nhận là thuộc một phần thửa số 13, diện tích 2.515,9m² (trong đó, đã tách một phần thành thửa số 509, diện tích 1.695,9m²) và một phần thửa số 14, diện tích 2.204,2m². Bà Q khẳng định phần đất tranh chấp có diện tích 4.720m² là thuộc một phần thửa số 13 (đã tách một phần thành thửa số 509) và một phần thửa số 14 là đất do Nhà nước cấp cho bà H.

Nay các nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đề ngày 23/3/2005 đứng tên ông T, bà H với ông T2, vì lý do giả mạo chữ ký, chữ viết của vợ chồng ông, bà để ký hợp đồng chuyển nhượng phần đất có diện tích đất 3.900m², thuộc thửa số 13, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

2. Buộc ông S và bà N phải trả lại cho ông T, bà H phần đất tổng diện tích 4.720,1m² nay thuộc một phần thửa số 13 (đã tách một phần thành thửa số 509) và một phần thửa số 14; theo kết quả đo đạc thực tế một phần thửa số 13, diện tích 2.515,9m² (đã tách một phần thành thửa số 509, diện tích 1.695,9m²) và một phần thửa số 14, diện tích 2.204,2m².

3. Buộc ông S và bà N phải bồi thường thiệt hại từ ngày vào bao chiếm sử dụng đất năm 1996 đến nay là 26 năm, nhưng chỉ lấy 21 năm với số tiền 157.000.000 đồng.

** Theo đơn yêu cầu phản tố đề ngày 08/8/2019 của các bị đơn bà Trần Thị Thanh N, ông Nguyễn Văn S và đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày: Phần đất thuộc thửa số 13, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng thì trên thực tế ông S, bà N chỉ sử dụng diện tích là 2.420m² (gồm thửa số 13 và thửa số 509). Phần đất này trước kia là đất hoang hóa do ông S, bà N khai phá và canh tác sử dụng liên tục từ năm 1988 cho đến nay không có tranh chấp với ai.*

Đến nay thì ông S, bà N có yêu cầu được cấp giấy chứng nhận QSDĐ thì mới phát hiện ông T đã được cấp giấy chứng nhận bao trùm lên phần đất của ông, bà với diện tích là 2.420m² từ khi nào mà ông, bà không hề hay biết. Phần đất này do ông, bà khai phá và sử dụng liên tục đến nay đã 30 năm nên theo quy định của pháp luật đất đai thì ông, bà đã đủ điều kiện được công nhận QSDĐ, nhưng không hiểu lý do gì mà ông T lại được cấp giấy chứng nhận, hơn nữa tuy ông T đã được cấp giấy chứng nhận nhưng ông T không có canh tác trên phần đất này.

Việc ông, bà canh tác trên phần đất này có nhiều người biết rõ như ông Võ Văn B (Phó Ban N3), cư trú tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng; ông Nguyễn Văn C1, cư trú tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

Sau khi phát hiện việc ông T được cấp giấy chứng nhận bao trùm lên đất của ông, bà thì ông, bà có yêu cầu ông T làm thủ tục tách trả lại đất cho ông, bà nhưng ông T không đồng ý và Ủy ban nhân dân xã T cũng không đồng ý xét đơn yêu cầu cấp giấy chứng nhận cho ông, bà vì cho rằng đất đang tranh chấp.

Việc ông T, bà H khởi kiện yêu cầu ông, bà trả lại đất và bồi thường thiệt hại thì ông, bà không đồng ý vì không có bao chiếm đất của ông T, bà H. Nay ông S, bà N phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Hủy một phần giấy chứng nhận QSDĐ tại thửa số 13, tờ bản đồ số 03, đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho hộ ông T.

2. Công nhận cho ông S, bà N phần đất có diện tích là 2.420m², tại thửa số 13 và thửa số 509, đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

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

- Bà Lê Thị Q là mẹ ruột của bà H trình bày: Thống nhất với yêu cầu khởi kiện của ông T, bà H và có lời trình bày như tại phiên tòa nêu trên.

- Bà Huỳnh Thị Đ: Không có ý kiến.

- Ông Nguyễn Trung L trình bày: Bà Huỳnh Thị Đ là mẹ ruột của ông. Vào năm 2004, ông Huỳnh Văn K và con là Huỳnh Ngọc T3 chuyển nhượng cho mẹ của ông 02 công tằm cấy đất ruộng, phần đất này do ông Dương Thành T đứng tên giấy chứng nhận thuộc thửa số 131, diện tích là 3.000m², do vậy ông mới gặp ông K và bà Q để mượn giấy chứng nhận để tách. Do trước đó ông T2 có nhận

chuyển nhượng đất của ông T4 nhưng đất lại do ông K đứng tên nên ông T2 cùng với ông đến nhà của ông K mượn giấy chứng nhận để tách, khi đó do giấy chứng nhận của ông K đã thế chấp cho ngân hàng nên ông K đưa giấy chứng nhận của ông T cho ông T2 tách quyền sử dụng luôn. Ông K ký tên cho ông làm thủ tục cấp giấy chứng nhận.

- Ông Nguyễn Văn L1 trình bày: Nguyên vào năm 1995, ông đăng ký và được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận QSDĐ số 00097/D0841922 ngày 22/4/1995 gồm 03 thửa đất như sau:

Thửa số 270, diện tích 2.680m²; thửa số 133, diện tích 13.000m² và thửa số 14, diện tích 7.800m², cùng tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. Ông sử dụng ổn định đến năm 2000, ông chuyển nhượng hết thửa số 133 cho ông Lê Hoàng N1. Còn lại thửa số 270 gia đình ông vẫn còn sử dụng. Riêng thửa số 14 từ trước đến nay gia đình ông không có sử dụng, do trước đây Nhà nước cấp nhằm cho gia đình ông, thực tế thửa số 14 là của gia đình ông S và bà N cư ngụ cùng ấp sử dụng ổn định từ năm 1988 đến nay.

- Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Sóc Trăng trình bày: Tại Công văn số 390/UBND-VP ngày 28/8/2020 của UBND huyện T (BL số 554) xác định: Hộ ông Dương Thành T đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ tại thửa số 13, diện tích 4.720m², loại đất: Mù, đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T. Đến năm 2005, hộ ông T chuyển nhượng cho hộ ông Phạm Văn T2 tại thửa số 13, diện 3.900m² và được cấp giấy chứng nhận QSDĐ số H00278/AC002882. Như vậy, hộ ông T chỉ còn lại diện tích 820m² và đã được chỉnh lý biến động ở phía sau trang tư của giấy chứng nhận. Về việc cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản căn cứ Quyết định kê biên số 07/QĐ-CCTHADS và Thông báo số 22/TB-THADS ngày 15/01/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thạnh Trị không có kê biên thửa số 13 và 509.

Tại Công văn số 501/UBND-VP ngày 12/10/2020 của UBND huyện T (BL số 546) xác định: Thửa số 13, diện tích 4.720m² cấp cho ông T vào ngày 22/4/1995, trong đơn xin đăng ký QSDĐ ghi nhận nguồn gốc là đất cấp. Tại thời điểm cấp giấy cho ông T cấp theo đại trà, căn cứ pháp lý là sổ mục kê ruộng đất và đơn đăng ký được Hội đồng đăng ký đất đai xã xét duyệt, trình tự thủ tục đúng theo quy định tại thời điểm cấp.

Tại Công văn số 658/UBND-VP, ngày 25/10/2020 của UBND huyện T (BL số 569) xác định: Căn cứ theo các hướng tứ cạnh của Tòa án thẩm định vị trí sử dụng đất thực tế của ông T2, UBND huyện không xác định được số thửa. Trường hợp giấy chứng nhận QSDĐ đã cấp cho ông T2 tại thửa số 509 không đúng vị trí sử dụng đất thực tế, sau khi bản án có hiệu lực pháp luật và có yêu cầu thì xem xét và hướng dẫn trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật.

Tại Công văn số 141/UBND-VP ngày 17/02/2023 của UBND huyện T xác định: Tại thời điểm năm 1995, khi cấp giấy chứng nhận cho hộ ông T tại thửa số 13, diện tích 4.720m², đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng không có kiểm tra hiện trạng thực tế thửa đất, căn cứ vào sổ mục kê và bản đồ giải thửa làm cơ sở cho việc cấp giấy. Tại thời điểm lập thủ tục cấp giấy chứng nhận cho

ông T2 không có kiểm tra đo đạc hiện trạng thực tế, dựa trên hình thể thửa đất trong bản đồ giải thửa và giấy chứng nhận để tách thửa.

** Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2023/DS-ST ngày 29 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng, quyết định:*

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn ông Dương Thành T (T) và bà Huỳnh Ngọc H (H1) về việc yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Văn S và bà Trần Thị Thanh N phải trả lại cho ông, bà phần đất tổng diện tích 4.720,1m², thuộc một phần thửa đất số 13 (đã tách ra một phần thành thửa đất số 509) và một phần thửa đất số 14, cùng tờ bản đồ số 03 nêu trên và yêu cầu ông Nguyễn Văn S và bà Trần Thị Thanh N bồi thường thiệt hại 21 năm với tổng số tiền là 157.000.000 đồng (Một trăm năm mươi bảy triệu đồng). Phần đất không chấp nhận có số đo tứ cận như sau: Hướng Đông giáp với phần đất còn lại của thửa đất số 14, có số đo 91,11m. Hướng Tây giáp với đất ông Trịnh Văn L2, ông Nguyễn Văn C2, có số đo 24,92m + 25,04m + 10,11m + 7,10m + 7,77m + 9,46m + 5,53m. Hướng Nam giáp với đất bà Đặng Kim N2, có số đo 34,02m + 24,18m. Hướng Bắc giáp đất ông Hà Văn C3, có số đo 14,66m + 24,32m.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn ông Dương Thành T (T) và bà Huỳnh Ngọc H (H1). Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Dương Thành T5 và bà Huỳnh Ngọc H3 với ông Phạm Văn T2 lập ngày 23/3/2005 đối với thửa đất số 13, tờ bản đồ số 03, diện tích 3.900m², tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng là vô hiệu.

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của các bị đơn ông Nguyễn Văn S và bà Trần Thị Thanh N.

- Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 20/6/2005 cho ông Phạm Văn T2 đối phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích 1.695,9m², thuộc một phần thửa đất số 509, tờ bản đồ số 03 (tách ra từ thửa số 13, tờ bản đồ số 03), tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng và hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 22/4/1995 cho hộ ông Dương Thành T5 đối phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích 2.515,9m², thuộc một phần thửa đất số 13, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

- Công nhận cho ông Nguyễn Văn S và bà Trần Thị Thanh N phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích 2.515,9m², thuộc một phần thửa đất số 13 và một phần thửa đất số 509 (tách ra từ thửa đất số 13), cùng tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. Phần đất có số đo tứ cận như sau: Hướng Đông giáp với thửa đất số 14, có số đo 23,99m + 66,80m. Hướng Tây giáp với đất ông Trịnh Văn L2, ông Nguyễn Văn C2, có số đo 24,92m + 25,04m + 10,11m + 7,10m + 7,77m + 9,46m + 5,53m. Hướng Nam giáp với đất bà Đặng Kim N2, có số đo 34,02m. Hướng Bắc giáp đất ông Hà Văn C3, có số đo 14,66m (Đính kèm sơ đồ hiện trạng thửa đất ngày 20/7/2022 - BL số 878, tại vị trí số 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 15, 14).

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, việc thi hành án và quyền kháng cáo vụ án theo luật định.

* *Sau khi xét xử sơ thẩm:* Ngày 17/6/2023, bà Lê Thị Q là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có đơn kháng cáo đề nghị hủy bản án sơ thẩm.

* *Tại phiên tòa phúc thẩm:*

- Những người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm: Thẩm phán, Hội đồng xét xử tiến hành đúng theo quy định của pháp luật tố tụng và các đương sự cũng chấp hành đúng với quyền và nghĩa vụ của các đương sự được pháp luật quy định. Đồng thời đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm bác kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Trên cơ sở nội dung vụ án, căn cứ vào các tài liệu trong hồ sơ vụ án đã được tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1]. Về tố tụng:

Tại phiên tòa, những người tham gia tố tụng đã được tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đối với các đương sự theo quy định.

[2]. Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, thấy rằng:

[2.1]. Về nguồn gốc đất:

- Hồ sơ và chứng cứ thể hiện: Phần đất tranh chấp có diện tích 4.720,1m² trước năm 1992 là đất hoang hóa; Nhà nước có lập danh sách cấp đất cho nguyên đơn Dương Thành T, bà Huỳnh Ngọc H, nhưng ông T, bà H cũng như gia đình bà Q không ai trực tiếp quản lý, sử dụng đất.

Năm 1996 thì bị đơn ông Nguyễn Thanh S1, bà Trần Thị Thanh N là người trực tiếp quản lý, sử dụng canh tác cho đến nay.

- Đến năm 2018, Cơ quan Thi hành án dân sự huyện Thạnh Trị kê biên đất của bà N để thi hành án thì lúc này bà Q mới biết đất đã được cấp giấy chứng nhận cho hộ ông T, nên dựa vào giấy chứng nhận được cấp để khởi kiện yêu cầu đòi lại đất.

- Theo xác nhận của những người làm chứng có đất giáp ranh và sinh sống tại địa phương như: Ông Hồng Tấn T6, ông Võ Văn B (BL số 548), ông Nguyễn Văn B1, ông Hà Văn C3 (BL số 549 - 552), ông Nguyễn Văn C2 (BL số 574 - 576), ông Huỳnh Văn T7 (BL số 869 – là Phó ban nhân dân ấp T, xã T năm 1990), ông Huỳnh Văn T8 (BL số 870 - ấp Đội trưởng ấp T, xã T bấy giờ) đều xác nhận: “Phần đất tranh chấp giữa các bên trước năm 1992 là đất hoang hóa, vào khoảng

năm 1992 ở ấp có lập danh sách cấp cho ông T nhưng thực tế không thấy ông T hay gia đình bà Q canh tác ngày nào; sau đó ông B1 vào sử dụng khoảng 01 - 02 năm thì thấy ông S1, bà N vào canh tác cho đến nay”.

- Tại Công văn số 501/UBND-VP ngày 12/10/2020 và Công văn số 141/UBND-VP ngày 17/02/2023 của UBND huyện T xác định: Thửa số 13, diện tích 4.720m² cấp cho hộ ông T vào ngày 22/4/1995 là cấp theo đại trà, không có kiểm tra hiện trạng thực tế thửa đất.

[2.2]. Như vậy, căn cứ vào nguồn gốc đất và quá trình quản lý sử dụng thì việc UBND huyện T cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho hộ ông T vào năm 1995 là không đúng chủ thể quản lý, sử dụng đất, không đúng quy định tại khoản 1 Điều 73 của Luật Đất đai năm 1993. Vì vậy, Tòa sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu đòi lại đất của các nguyên đơn là có căn cứ.

[2.3]. Do không chấp nhận yêu cầu đòi đất của nguyên đơn nên các yêu cầu kháng cáo khác liên quan việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà H với ông Phạm Thành T9, yêu cầu bồi thường thiệt hại 21 năm với tổng số tiền là 157.000.000 đồng của nguyên đơn cũng không được chấp nhận.

[2.4]. Đối với việc bà Q trình bày tại phiên tòa phúc thẩm có liên quan đến Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đề ngày 23/3/2005 đứng tên ông T, bà H với ông T9, vì lý do giả mạo chữ ký, chữ viết của vợ chồng ông, bà đổi phần đất diện tích chuyển nhượng 3.900m², thuộc thửa số 13, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng; Thấy rằng, bản án sơ thẩm cũng đã nhận định: “...không có việc chuyển nhượng đất xảy ra trên thực tế giữa ông T, bà H với ông T9 và ông T9 cũng không có quản lý, sử dụng thửa đất theo Hợp đồng chuyển nhượng đã lập, nên đây là hợp đồng giả tạo nhằm che dấu một giao dịch khác dẫn đến bị vô hiệu theo quy định tại khoản 1 Điều 124 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Do đó, không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập và cũng không gây thiệt hại gì, nên không đặt ra xem xét bồi thường thiệt hại khi giao dịch dân sự vô hiệu...” từ đó tuyên bố giao dịch trên bị vô hiệu là có căn cứ. Các đương sự không có kháng cáo phần này.

[3]. Từ những nhận định trên, không có căn cứ để Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của các nguyên đơn. Quan điểm của Viện kiểm sát tại phiên tòa đề nghị bác kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm là phù hợp.

[4]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông T, bà H phải chịu 300.000 đồng án phí.

[5]. Các phần khác của án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực thi hành kể từ khi hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Dương Thành T (T) và bà Huỳnh Ngọc H (H3). Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 29/2023/DS-ST ngày 29 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

2. Tuyên xử:

2.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn ông Dương Thành T (T) và bà Huỳnh Ngọc H (H3). Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Dương Thanh T5 và bà Huỳnh Ngọc H3 với ông Phạm Văn T2 lập ngày 23/3/2005 đối với thửa đất số 13, tờ bản đồ số 03, diện tích 3.900m², tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng là vô hiệu.

2.2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn ông Dương Thành T (T) và bà Huỳnh Ngọc H (H3) về việc yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Văn S và bà Trần Thị Thanh N phải trả lại cho ông, bà phần đất tổng diện tích 4.720,1m², thuộc một phần thửa đất số 13 (đã tách ra một phần thành thửa đất số 509) và một phần thửa đất số 14, cùng tờ bản đồ số 03 nêu trên và yêu cầu ông Nguyễn Văn S và bà Trần Thị Thanh N bồi thường thiệt hại 21 năm với tổng số tiền là 157.000.000 đồng (Một trăm năm mươi bảy triệu đồng). Phần đất không chấp nhận có số đo tứ cận như sau: Hướng Đông giáp với phần đất còn lại của thửa đất số 14, có số đo 91,11m. Hướng Tây giáp với đất ông Trịnh Văn L2, ông Nguyễn Văn C2, có số đo 24,92m + 25,04m + 10,11m + 7,10m + 7,77m + 9,46m + 5,53m. Hướng Nam giáp với đất bà Đặng Kim N2, có số đo 34,02m + 24,18m. Hướng Bắc giáp đất ông Hà Văn C3, có số đo 14,66m + 24,32m.

2.3. Chấp nhận yêu cầu phân tố của các bị đơn ông Nguyễn Văn S và bà Trần Thị Thanh N.

- Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 20/6/2005 cho ông Phạm Văn T2 đối phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích 1.695,9m², thuộc một phần thửa đất số 509, tờ bản đồ số 03 (tách ra từ thửa số 13, tờ bản đồ số 03), tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng và hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 22/4/1995 cho hộ ông Dương Thanh T5 đối với phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích 2.515,9m², thuộc một phần thửa đất số 13, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

- Công nhận cho ông Nguyễn Văn S và bà Trần Thị Thanh N phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích 2.515,9m², thuộc một phần thửa đất số 13 và một phần thửa đất số 509 (tách ra từ thửa đất số 13), cùng tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. Phần đất có số đo tứ cận như sau: Hướng Đông giáp với thửa đất số 14, có số đo 23,99m + 66,80m. Hướng Tây giáp với đất ông Trịnh Văn L2, ông Nguyễn Văn C2, có số đo 24,92m + 25,04m + 10,11m + 7,10m + 7,77m + 9,46m + 5,53m. Hướng Nam giáp với đất bà Đặng Kim N2, có số đo 34,02m. Hướng Bắc giáp đất ông Hà Văn C3, có số đo 14,66m (*Đính kèm sơ đồ hiện trạng thửa đất ngày 20/7/2022 - BL số 878, tại vị trí số 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 15, 14*).

3. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Nguyên đơn ông Dương Thành T (T), bà Huỳnh Ngọc H (H3) phải chịu 600.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được khấu trừ vào số tiền đã nộp tại biên lai thu tiền số 0009386 ngày 26/6/2023 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Sóc Trăng (đã nộp xong).

4. Các phần khác của án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực thi hành kể từ khi hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

5. 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;
- Dương sự;
- Lưu: DS, VP, 23bTNB.

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

Chung Văn Kết