

Bản án số: 395/2024/DS-PT

Ngày 28 tháng 5 năm 2024.

V/v: “Tranh chấp tuyên bố hợp đồng chuyển đổi QSDĐ là vô hiệu, đòi lại QSDĐ bị lấn chiếm và yêu cầu công nhận QSDĐ, hủy một phần GCN.QSDĐ”.

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: Bà Lê Thị Tuyết Trinh

Các Thẩm phán: Bà Phạm Thị Duyên

Ông Mai Xuân Thành

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Trọng Tâm - 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 Đỗ Thành Đạt - Kiểm sát viên.

Ngày 28 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 phúc thẩm thụ lý số 854/2023/TLPT-DS ngày 19 tháng 12 năm 2023 về việc “Tranh chấp tuyên bố hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất là vô hiệu, đòi lại quyền sử dụng đất bị lấn chiếm và yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất, hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 76/2023/HC-ST ngày 27 tháng 9 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 1395/2024/QĐPT-HC ngày 02 tháng 5 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Lương Văn M; Địa chỉ: Số G, ấp M, xã M, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Kim Điền P, sinh năm 1993; Địa chỉ: Ấp C, thị trấn H, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

- Bị đơn:

1. Ông Võ Văn D (Dal); Địa chỉ: Số G, ấp M, xã M, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

2. Bà Nguyễn Kim T (Hấy); Địa chỉ: Số G, ấp M, xã M, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

3. Ông Võ Tấn T1; Địa chỉ: Số G, ấp M, xã M, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

4. Ông Võ Tấn P1; Địa chỉ: Số G, ấp M, xã M, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

5. Bà Nguyễn Thị Bé H; Địa chỉ: Số G, ấp M, xã M, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của các bị đơn: Ông Võ Tấn P1; Địa chỉ: Số G, ấp M, xã M, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

- Các người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Lê Thị H1; Địa chỉ: Số G, ấp M, xã M, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

2. Ông Lương Văn S; Địa chỉ: Số G, ấp M, xã M, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

3. Ông Lương Văn T2; Địa chỉ: Số G, ấp M, xã M, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

4. Ông Lương Văn C; Địa chỉ: Số G, ấp M, xã M, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

5. Ông Lương Văn B; Địa chỉ: Số G, ấp M, xã M, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

6. Ông Lương Văn H2; Địa chỉ: Số G, ấp M, xã M, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

7. Ông Lương Văn H3; Địa chỉ: Số G, ấp M, xã M, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

- Bà H1, ông S, ông T2, ông C, ông H3, ông H2, ông B ủy quyền cho ông Lương Văn M theo văn bản ủy quyền ngày 26/9/2023 (vắng mặt).

8. Ông Lương Văn H4; Địa chỉ: ấp M, xã M, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng; (chết).

- Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Lương Văn H4:

8.1. Bà Trần Thị L; Địa chỉ: ấp M, xã M, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

8.2. Bà Lương Thị H5; Địa chỉ: ấp M, xã M, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

8.3. Ông Lương Văn P2; Địa chỉ: ấp M, xã M, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

8.4. Bà Lương Thị Mỹ T3; Địa chỉ: ấp M, xã M, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

8.5. Ông Lương Tự D1; Địa chỉ: ấp M, xã M, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

8.6. Bà Lương Hồng H6; Địa chỉ: ấp M, xã M, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

8.7. Ông Lương Hữu N; Địa chỉ: ấp M, xã M, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

9. Bà Trần Thị L; Địa chỉ: ấp M, xã M, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

10. Ngân hàng N4; Địa chỉ: Số B, L, phường T, quận B, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hồ Bửu Á, Nhân viên xử lý nợ Ngân hàng N4 – Chi nhánh thị xã N (vắng mặt).

11. Ủy ban nhân dân thị xã N, tỉnh Sóc Trăng; Địa chỉ: khóm C, phường A, thị xã N, Sóc Trăng.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Huỳnh Anh V, Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã N (vắng mặt).

12. Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Sóc Trăng; Địa chỉ: ấp A, thị trấn P, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Văn C1, Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện T.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn là ông Lương Văn M.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo đơn khởi kiện ngày 05/02/2018, trong quá trình giải quyết vụ cũng như tại phiên tòa nguyên đơn trình bày:*

Ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 25, diện tích 3.070m² thửa đất số 24 diện tích 1.750m², thửa đất số 42, diện tích 18.010m². Tổng diện tích 03 thửa là 22.830m², cùng thuộc tờ bản đồ số 06, đất tọa lạc tại ấp M, xã M, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

Vào khoảng năm 1994 do không có đường nước lên ruộng thửa đất số 42 nên mẹ ông là bà Nguyễn Thị M1 (đã chết) có đổi 01 phần đất để làm đường nước sử dụng với ông Võ Văn D (D), lúc này đất còn do ông D đứng tên sử dụng, ông có lấy 01 phần đất là con mương của ông D, diện tích khoảng 270m² (ngang 03m, dài 90m), thửa 41, tờ bản đồ số 06, đất tọa lạc tại ấp M, xã M, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (hiện tại do ông Võ Tấn P1 đứng tên sử dụng), còn ông D lấy một phần đất tại thửa 42 của ông có diện tích 360m² (ngang 12m, dài 30m), đến năm 2003 ông D cho con trai tên Võ Tấn P1 và dâu là bà Nguyễn Thị Kim H7 phần đất đã đổi với ông (360m²) để cất nhà ở riêng.

Đến năm 2013 một số hộ dân có bốc 08 cái mả (đã chôn cất trước năm 1975), giáp với nhà ông Võ Tấn P1 và bà Nguyễn Thị Kim H7 nên ông P1 và bà H7 đã lấn chiếm thêm phần đất tại thửa 42 của ông khoảng 540m² (ngang 18m, dài 30m), phần diện tích đất đổi là 360m² + diện tích ông P1 và bà H7 đã lấn

chiếm $540\text{m}^2 = 900\text{m}^2$ (ngang 30m, dài 30m), tại thửa đất số 42, tờ bản đồ số 06, đất tọa lạc tại M, xã M, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

Đến năm 2014 thì vợ chồng ông Võ Văn D (D5), bà Nguyễn Kim T cùng các con tên Võ Tấn P1, dâu Nguyễn Thị Kim H7 và Võ Tấn T1 đứng ra ngăn cản không cho ông sử dụng cái mương nước. Cái mương nước vào năm 1994 mẹ ông là bà Nguyễn Thị M1 có đôi 01 phần đất để làm đường nước sử dụng với ông Võ Văn D (D), gia đình ông D lấy lại đường nước không cho ông sử dụng. Hiện nay con đường mương có diện tích 270m^2 tại thửa 41 do gia đình ông D sử dụng. Phần đất có diện tích 900m^2 tại thửa 42 do vợ chồng ông P1 và bà H7 cất nhà bán kiên cố để ở (cột đúc, nóc tôn, vách lá). Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 42, tờ bản đồ số 06, diện tích 18.010m^2 tọa lạc tại ấp M, xã M, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng ông đang thế chấp tại Ngân hàng N5 để vay số tiền 200.000.000 đồng, vay vào ngày 28/4/2017, hạn trả ngày 27/4/2020.

Việc bị đơn cho rằng, bị đơn sử dụng phần đất tranh chấp từ năm 1982 là không có căn cứ, và cho rằng phần đất sang nhượng của ông N1 và bà M1 là không đúng, lúc vợ chồng nguyên đơn đi Cà Mau sinh sống thì mẹ chồng bà H1 đổi đất với ông D. Khi đi Cà Mau thì cũng đi đi về về nên vợ chồng tôi vẫn biết sự việc đổi đất. Tuy nhiên chỉ đôi 01 phần diện tích cặp ranh ông D, phần đất còn lại thì vợ chồng ông sử dụng để làm lúa. Đến năm 2004 thì tôi mới về nhà ở luôn, năm 2005 thì ông D cho ông P1 phần đất đổi, sau đó ông P1 cất nhà lấn hết phần đất tranh chấp, do thấy diện tích không lớn, và ông D đã giao tôi sử dụng phần đất đường nước cũng được. Nhưng năm 2016 gia đình ông D không cho ông sử dụng đường nước này nên hai bên phát sinh tranh chấp. Do gia đình ông P1 bà H7 không cho ông sử dụng đường nước nữa nên đề nghị trả lại đất theo bằng khoán cho gia đình ông.

Tại biên bản hòa giải ngày 18/7/2018 cũng như tại phiên tòa hôm nay ông Lương Văn M rút lại yêu cầu tuyên hợp đồng đổi đất giữa mẹ ông tên Nguyễn Thị M1 (đã chết) và ông Võ Văn D (Dal) phần đất là đường mương có diện tích 270m^2 , ngang 03m, dài 90m, thửa 41, tờ bản đồ số 06, đất tọa lạc ấp M, xã M, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng xác lập năm 1994 là vô hiệu. Ông đồng ý trả lại con đường mương cho gia đình ông D.

Yêu cầu buộc vợ chồng Võ Tấn P1 và bà Nguyễn Thị Kim H7 trả lại cho ông phần đất lấn chiếm thêm diện tích theo đo đạc thực tế, tại thửa đất số 42, tờ bản đồ số 06, đất tọa lạc tại ấp M, xã M, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng do ông đứng tên quyền sử dụng đất.

- Tại đơn phản tố ngày 28/6/2018, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn ông Võ Văn D (D) cũng như người đại diện theo ủy quyền ông Võ Tấn P1 trình bày:

Vào tháng 07/1982 vợ chồng ông Lương Văn N2 và bà Nguyễn Thị M1 (ông N2 bà M1 là cha mẹ của ông Lương Văn M) có chuyển nhượng diện tích đất là 01 công đất tầm điền (tương ứng 1000m^2) tọa lạc tại ấp M, xã M, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (huyện T cũ) với giá là 30 gia lúa cho con trai là ông Lương Văn H4 và con dâu Trần Thị L, nhưng vợ chồng H4 và L không đủ số lúa nên chỉ sang

nhượng một nửa diện tích với số lúa là 15 gạ, còn lại một nửa diện tích ông D cũng nhận sang lại với giá 15 gạ lúa.

Sau khi sang nhượng ông D đã giao đủ số lúa cho ông N2 và bà M1, thì được ông N2 cặm ranh giao đất cho ông với vợ chồng H4 và L. Sau đó để cho liền canh liền cư thì giữa ông D với ông H4, bà L đã thỏa thuận trao đổi một nửa diện tích đất của ông H4, bà L nhận sang nhượng của cha mẹ là ông N2, bà M1 lại cho ông D quản lý sử dụng, ông D giao lại cho ông H4 bà L một phần diện tích đất tương ứng giáp ranh với phần diện tích đất sau hè của ông H4 bà L.

Sau khi trao đổi đất với vợ chồng ông H4 bà L thì gia đình ông D nhận toàn bộ diện tích đất sang nhượng này. Vào năm 1982 gia đình ông D có đào 03 cái đĩa để tiện sử dụng, sau đó gia đình ông D cải tạo lên liếp trồng C2 tứ quý (Chanh không hạt). Do trên đất này có 04 ngôi mộ không biết của ai, khi ông D quản lý sử dụng cũng trừ phần diện tích 04 ngôi mộ này không sử dụng.

Đến tháng 03 năm 2005, gia đình hay người thân tộc của 04 ngôi mộ này đã đến bốc 04 ngôi mộ lấy hài cốt mang về chôn cất thì sau 02 tháng ông D thuê xe ủi toàn bộ cây Chanh, san bằng phẳng cho vợ chồng con trai là Võ Tấn P1 và Nguyễn Thị Kim H7 cất nhà ở, xây dựng chuồng nuôi heo, xây dựng hồ nuôi ba ba trên toàn bộ phần đất này đến tháng 06/2016 không có tranh chấp với ai.

Sau khi ông N2, bà M1 và ông H4 chết thì ông Lương Văn M đứng ra tranh chấp cho rằng gia đình ông D đã tự trao đổi đất với vợ chồng ông H4, bà L rồi tự lấn chiếm 900m² đất. Bản thân vợ chồng ông Lương Văn M và bà H1 đã trên 35 năm nay không có canh tác sử dụng trên phần đất này, đến năm 1994 khi có đoàn kê khai đăng ký quyền sử dụng đất (Đăng ký đại trà) thì ông M đã kê khai đăng ký đăng ký trù lên phần diện tích đất của ông D. Gia đình ông D sử dụng phần đất này từ xưa cho đến nay, do thấy diện tích nhỏ nên cũng không đi đăng ký quyền sử dụng đất. Bà H1 cho rằng ông D đổi đất với cha mẹ ông M là không có, bị đơn hoàn toàn không biết sự việc này, việc bên ông M sử dụng đường nước này là trước đây gia đình ông có cho bên ông M đi nhờ đường nước nhưng bên ông M kiểm chuyện không đáp bờ mà còn đào thêm, thuốc gà, thuốc cá bên gia đình ông nuôi nên gia đình ông không cho đi nhờ đường nước nữa.

Nay ông Võ Văn D (D5) yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Công nhận quyền sử dụng đất diện tích theo đo đạc thực tế thuộc thửa đất số 42, tờ bản đồ số 06, đất tọa lạc tại ấp M, xã M, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng là thuộc quyền quản lý sử dụng của ông Võ Văn D.

- Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D0415622 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho hộ ông Lương Văn M vào ngày 28/10/1994 tại thửa đất số 42, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại ấp M, xã M, thị xã N (huyện T cũ), tỉnh Sóc Trăng.

Đại diện Ngân hàng N4 – Chi nhánh thị xã N ông Hồ Bửu Á ý kiến trình bày:

Việc ông Lương Văn M có vay tiền của Ngân hàng và có giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong đó có thửa đất đang tranh chấp cho Ngân hàng theo quy định thì số tiền vay ông M vay thấp nên Ngân hàng chỉ giữ giấy chứng nhận chứ không có đăng ký thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong sổ diện tích đất của ông M thì ngoài thửa đất tranh còn có các thửa khác nếu như trong trường hợp ông M không trả nợ vay thì Ngân hàng có thể khởi kiện hoặc Ngân hàng có thể không tiếp tục cho vay nếu có biến động về tài sản. Trong trường hợp này ông M vẫn thực hiện nghĩa vụ của bên vay cho ngân hàng đúng, đủ nên Ngân hàng không có yêu cầu gì.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị L trình bày trong quá trình giải quyết vụ án:

Vào năm 1981-1982 má chồng bà là bà M1 có sang cho bà 1 gốc 4 bên ông D2 1 gốc 4 đất với giá 30 giạ lúa bên bà giao 15 giạ, ông D2 giao 15 giạ lúa và do gà vịt qua phá quá nên bà đổi phần đất bà sang của bà M1 cho ông 8 Dal coi như phần nửa công đất này ông D2 sử dụng cất nhà cửa từ khi sang đất cho đến nay, đất thì có phần đất cặp bên ông D2 có 4 cái mã nên má chồng bà cho luôn bên ông D2, sau này người ta lấy cốt bên ông Dal b ra làm ruộng luôn. Phần đất này bên ông M không có sử dụng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 76/2023/HC-ST ngày 27/9/2023, Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng quyết định:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, khoản 4 Điều 34 khoản 3 Điều 35, khoản 1 Điều 91, khoản 2 Điều 92, Điều 147, Điều 165, khoản 2 Điều 227, Điều 228, Điều 229, Điều 235, khoản 2 Điều 244, Điều 266, Điều 271, 273, 280 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Áp dụng Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; Áp dụng điểm Điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 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. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lương Văn M về việc yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng đổi đất giữa mẹ ông tên Nguyễn Thị M1 (đã chết) và ông Võ Văn D (Dal) phần đất là đường mương có diện tích 270m², ngang 03m, dài 90m, thửa 41, tờ bản đồ số 06, đất tọa lạc ấp M, xã M, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng xác lập năm 1994 là vô hiệu.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lương Văn M về việc yêu cầu các bị đơn ông Võ Văn D, bà Nguyễn Kim T (H), ông Võ Tấn T1, ông Võ Tấn P1 và bà Nguyễn Thị Bé H trả lại cho ông phần đất diện tích theo đo đạc thực tế 979.6m² tại thửa đất số 42, tờ bản đồ số 06, đất tọa lạc tại ấp M, xã M, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng do ông đứng tên quyền sử dụng đất.

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Võ Văn D (D5) về việc yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận quyền sử dụng đất diện tích đo đạc thực tế là 979,6m² thuộc thửa đất số 42, tờ bản đồ số 06, đất tọa lạc tại ấp M, xã M, thị xã

N, tỉnh Sóc Trăng là thuộc quyền quản lý sử dụng của ông Võ Văn D. Phần đất có tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp đất ông Võ Văn Ú có số đo 0.7m + 29m + 2.8m;
- Hướng Tây giáp đất ông Lương Văn M có số đo 0.8m + 29,9m + 0.5m;
- Hướng Nam giáp đất Trần Thị H8 có số đo 28.5m;
- Hướng Bắc giáp đất ông Võ Văn Ú có số đo 34.4m.

(có sơ đồ kèm theo)

4. Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D0415622 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho hộ ông Lương Văn M vào ngày 28/10/1994 tại thửa đất số 42, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại ấp M, xã M, thị xã N (huyện T cũ), tỉnh Sóc Trăng có diện tích 979,6m². Có tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp đất ông Võ Văn Ú có số đo 0.7m + 29m + 2.8m;
- Hướng Tây giáp đất ông Lương Văn M có số đo 0.8m + 29.9m + 0.5m;
- Hướng Nam giáp đất Trần Thị H8 có số đo 28.5m;
- Hướng Bắc giáp đất ông Võ Văn Ú có số đo 34.4m

(có sơ đồ kèm theo)

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí; về chi phí thẩm định, định giá và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 12/10/2023, nguyên đơn là ông Lương Văn M kháng cáo bản án sơ thẩm. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ hồ sơ vụ án, xét xử lại vụ án theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông Kim Điền P trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, xem xét lại toàn bộ hồ sơ vụ án, xét xử lại vụ án theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ông Võ Tấn P1 trình bày: Đề nghị Hội đồng xét không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

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: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn là ông Lương Văn M, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét khách quan, toàn diện và đầy đủ chứng cứ Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

Về tố tụng:

+ Đơn kháng cáo của ông Lương Văn M làm trong hạn luật định và hợp lệ được xem xét tại cấp phúc thẩm theo quy định tại Điều 273, 280 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

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

+ Nguyên đơn ông Lương Văn M khởi kiện yêu cầu phía bị đơn trả lại cho ông phần đất diện tích theo đo đạc thực tế 979,6m² tại thửa đất số 42, tờ bản đồ số 06, đất tọa lạc tại ấp M, xã M, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng do ông đứng tên quyền sử dụng đất (QSDĐ). Ông Võ Văn D3 phản tố, yêu cầu Tòa án công nhận diện tích 979,6m² đất tranh chấp tại thửa đất số 42 là thuộc quyền quản lý sử dụng của ông D và hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCN.QSDĐ) số D0415622 do UBND huyện T cấp cho hộ ông Lương Văn M vào ngày 28/10/1994 tại thửa đất số 42, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại ấp M, xã M, thị xã N (huyện T cũ), tỉnh Sóc Trăng. Theo đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp, thời hiệu khởi kiện và thụ lý giải quyết là đúng theo quy định tại 26, 34, 35 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung:

[1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[1.1] Về nguồn gốc đất: Quá trình giải quyết vụ án các đương sự thống nhất diện tích đất tranh chấp theo đo đạc thực tế là 979,6 m², thuộc thửa số 42, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại ấp M, xã M, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng; có tứ cận: Hướng Đông giáp đất ông Võ Văn Ú có số đo 0.7m + 29m + 2.8m; Hướng Tây giáp đất ông Lương Văn M có số đo 0.8m + 29,9m + 0.5m; Hướng Nam giáp đất Trần Thị H8 có số đo 28.5m; Hướng Bắc giáp đất ông Võ Văn Ú có số đo 34.4m. Phần đất này có nguồn gốc của của ông Lương Văn N2 và bà Nguyễn Thị M1 (là cha mẹ của nguyên đơn).

[1.2] Về quá trình sử dụng đất:

Ông Lương Văn M cho rằng, trong quá trình sử dụng đất vào khoảng năm 1994 do không có đường nước dẫn lên phần ruộng thuộc thửa đất số 42 của ông M nên bà M1 (mẹ ông M) đã đổi 01 phần đất thuộc thửa 42 cho ông D có diện tích 360m² (ngang 12m, dài 30m), đến năm 2003 ông D cho con trai tên Võ Tấn P1 và dâu là bà Nguyễn Thị Kim H7 phần đất này; còn ông D đổi cho ông M phần diện tích khoảng 270m² (ngang 03m, dài 90m), thuộc thửa 41 để ông M làm đường nước sử dụng. Tuy nhiên, ngoài lời trình bày ông M không cung cấp được tài liệu, chứng cứ để chứng minh và bị đơn cũng không thừa nhận việc này.

Còn phía ông D thì cho rằng vào tháng 07/1982, vợ chồng ông Lương Văn N2 và bà Nguyễn Thị M1 có chuyển nhượng phần diện tích đất khoảng 01 công tằm điền tọa lạc tại ấp M, xã M, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng cho con trai là ông Lương Văn H4 và con dâu bà Trần Thị L. Nhưng do lúc này ông H4 và L không đủ số lúa để trả cho ông N2 bà M1 nên chỉ sang nhượng một nửa diện tích đất với số lúa là 15 gạ và một nửa diện tích còn lại thì ông D thỏa thuận nhận sang lại với giá 15 gạ lúa. Sau khi sang nhượng 1 nửa diện tích đất trên, ông D muốn để liền canh liền cư nên giữa ông D với ông H4, bà L đã thỏa thuận trao đổi một nửa diện tích đất mà ông H4, bà L nhận sang nhượng của ông N2, bà M1 cho ông D quản lý sử dụng, còn ông D giao lại cho ông H4 bà L một phần diện tích đất tương ứng có vị trí giáp ranh với phần diện tích đất sau hè của ông H4 bà L. Việc chuyển nhượng đất, trao đổi đất giữa các bên không có lập giấy tờ, không có ai chứng kiến.

Xét thấy; theo lời trình bày của bà Trần Thị L là con dâu của ông N2 bà M1 và là người nhận chuyển nhượng đất từ ông N2, bà M1 và sau đó trao đổi đất với ông D xác định: “*Năm 1982 tôi và ông D3 hùn mỗi người 15 gạ lúa sang 0,5 công tằm cấy phần đất tranh chấp cấp nhà ông D3, sau đó đổi đất cho liền với đất nhà ông D3, sau khi sang ông D3 cất nhà sử dụng đến nay*”.

Tại biên lấy lời khai ngày 14/01/2021 đối với bà Lương Thị H9 (là chị ruột của ông M), thể hiện: “*Nguồn gốc đất là của ba má tôi, tôi biết là ba má tôi sang sau tiếp thu chứ không nhớ năm nào cho ông 8 Dal khoản 1 gốc tư giá 30 gạ lúa, còn việc ông D3 với ông Hoàng đổi đất như thế nào thì tôi không biết. Đất này có mấy cái mã sau khi người ta lấy cốt thì bên ông D3 ủi ra làm luôn, thời điểm đó vợ chồng ông M cũng ở nhà cũng không có đi đâu*”.

Tại biên bản xác minh ngày 14/01/2021 đối với Võ Văn N3 là người sống ở địa phương và có quan hệ bà con thân tộc với nguyên đơn, thể hiện: “*Theo tôi biết phần đất này là của ông N2, bà M1 sang cho ông D3, sau đó thì đổi với bên ông H4, ông M không có sử dụng phần đất này*”.

Tại biên bản lấy khai ngày 14/01/2021 đối với ông Võ Văn Đ cũng là người sống ở địa phương và có quan hệ bà con thân tộc với nguyên đơn, thể hiện: “*Tôi biết trước đây đất này của ông N2 và bà M1 có sang cho ông 8 Dal còn việc đổi đất như thế nào giữa bên ông D3 và ông H4 thì tôi không biết*”.

Tại biên bản xác minh ngày 14/01/2021 đối với ông Dương Văn C3 là người làm cơ sở ấp từ năm 1983-1986, thể hiện: “*Tôi biết là trước năm 1984 thì bà M1 và ông N2 có sang đất cho ông Tám D4, còn việc bên ông D4 với ông H4 có đổi đất gì không thì tôi không biết*”.

Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 19/4/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng thể hiện trên phần đất tranh chấp có diện tích 979,6m², thuộc thửa 42, tờ bản đồ số 6, bị đơn đã xây dựng căn nhà cấp 4, chuồng heo, hầm ba ba, cũng như trồng các cây lâu năm 03 cây mít loại A, 01 cây bưởi loại A, 01 bụi tre 2m² và 08 cây chuối các loại. Quá trình bị đơn sử dụng từ năm 1982 đến khi nguyên đơn khởi kiện là hơn 30 năm không có ai tranh chấp hay ngăn cản gì đối

với bị đơn. Còn phía nguyên đơn từ năm 1982 đã không có quản lý, sử dụng đối với phần đất này.

Qua lời khai của những người làm chứng là anh chị em trong họ hàng thân tộc của ông M cùng thực tế quá trình sử dụng đất cho thấy phần đất tranh chấp là do ông D và bà L cùng nhận chuyển nhượng từ ông N2 bà M1 vào năm 1982 với giá 30 gia lúa và để liền canh liền cư nên bà L và ông D có sự hoán đổi đất với nhau, theo đó ông D được quản lý sử dụng hết phần đất tranh chấp khoảng 1 công tằm điền; sau khi hoán đổi ông D đã đầu tư cải tạo đất, cất nhà ở, nuôi heo, làm chuồng nuôi ba ba, trồng cây phía nguyên đơn cũng biết nhưng không có ý kiến gì ngăn cản hay phản đối.

Do đó, việc nguyên đơn cho rằng phần đất tranh chấp do bà M1 hoán đổi với ông D là 360m², quá trình sử dụng ông D tự ý lấn chiếm thêm 540m² nên yêu cầu phía ông D, ông P1, bà H1 (là con của ông D) trả lại phần đất theo đo đạc thực tế 979,6m², tại thửa đất số 42, tờ bản đồ số 06, đất tọa lạc tại ấp M, xã M, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng là không có cơ sở chấp nhận.

[2] Xét yêu cầu của bị đơn về việc yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất diện tích theo đo đạc thực tế 979,6m² thuộc thửa đất số 42, tờ bản đồ số 06, đất tọa lạc tại ấp M, xã M, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng là thuộc quyền quản lý sử dụng của ông Võ Văn D (Dal); Hủy một phần GCN.QSSĐ số D0415622 do UBND huyện T cấp cho hộ ông Lương Văn M vào ngày 28/10/1994 tại thửa đất số 42, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại ấp M, xã M, thị xã N (huyện T cũ), tỉnh Sóc Trăng.

[2.1] Như đã phân tích nêu trên; Phần đất tranh chấp được ông D nhận chuyển nhượng hợp pháp và quản lý, sử dụng từ năm 1982 đến nay. Nên ông D yêu cầu Tòa án công nhận QSDĐ diện tích theo đo đạc thực tế 979,6m² thuộc thửa đất số 42, tờ bản đồ số 06, đất tọa lạc tại ấp M, xã M, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng là thuộc quyền quản lý sử dụng của ông Võ Văn D là có căn cứ chấp nhận.

[2.2] Tại Công văn số 733/UBND-VP ngày 17/8/2022 của UBND huyện T thì không có hồ sơ lưu trữ đối với việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông M.

Tại Công văn số 384/TNMT, ngày 03/8/2023 của Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã N thể hiện việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lương Văn M tại thửa số 42, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp M, xã M, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng thì không có đo đạc thực tế, không có xác nhận giáp ranh của chủ sử dụng liền kề; việc cấp giấy chứng nhận là cấp theo bản đồ giải thửa được ký duyệt ngày 06/9/1994 và theo nguyên đơn cũng thừa nhận việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 42 cho nguyên đơn thì không có đo đạc mà cấp theo không ảnh.

Qua đó cho thấy, trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận cho ông M đối với thửa 42 là không đúng quy định của pháp luật dẫn đến việc cấp chồng lên phần đất tranh chấp do Võ Văn D quản lý, sử dụng. Do đó, bị đơn yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D0415622 do UBND huyện T cấp cho hộ ông Lương Văn M vào ngày 28/10/1994 tại thửa đất số 42, tờ bản đồ số

06, tọa lạc tại ấp M, xã M, thị xã N (huyện T cũ), tỉnh Sóc Trăng là có căn cứ chấp nhận.

Tuy nhiên, theo Công văn số 837/TCQLĐĐ-CDKĐĐ ngày 11/5/2021 của T4 thuộc Bộ T5 thì không cho phép hủy một phần GCN.QSĐĐ.

Mà trong trường hợp này ông D được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký kê khai và cấp GCN.QSĐĐ đối với phần đất tranh chấp có diện tích đo đạc thực tế là 979,6m² tại thửa đất số 42, tờ bản đồ số 06, đất tọa lạc tại ấp M, xã M, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng. Đồng thời, Cơ quan có thẩm quyền cấp GCN.QSĐĐ căn cứ vào Bản án có hiệu lực pháp luật để điều chỉnh cập nhật biên động và cấp mới GCN.QSĐĐ theo quy định của pháp luật và theo Bản án. Ông Võ Văn D và ông Lương Văn M được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền kê khai, đăng ký cấp GCN.QSĐĐ, cập nhật biên động GCN.QSĐĐ theo quy định tại Điều 84 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thì hành một số điều của Luật Đất đai và khoản 5 Điều 9 Thông tư 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ T5.

Theo đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Lương Văn M nêu trên là không phù hợp với quy định của pháp luật đất đai, gây khó khăn cho quá trình thi hành án. Nên Hội đồng xét xử điều chỉnh lại phần tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Tòa án cấp sơ thẩm; Tòa án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm về tuyên hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[3] Từ những phân tích và nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử thống nhất với quan điểm của đại diện Viện kiểm sát giữ nguyên bản án sơ thẩm. Tuy nhiên cần điều chỉnh lại cách tuyên án cho đúng quy định.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lương Văn M thuộc đối tượng được miễn tiền án phí phúc thẩm.

[5] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm về chi phí tố tụng, án phí không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 9 Điều 26, khoản 4 Điều 34 khoản 3 Điều 35, khoản 1 Điều 91, khoản 2 Điều 92, Điều 147, Điều 165, khoản 2 Điều 227, Điều 228, Điều 229, Điều 235, khoản 2 Điều 244, Điều 266, Điều 271, 273, 280 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 100, Điều 203 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Điều 84 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014;

Căn cứ Điều 9 Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ T5;

Căn cứ 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. Không chấp nhận kháng cáo của ông Lương Văn M; Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 76/2023/DS-ST ngày 27/9/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lương Văn M về việc yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng đổi đất giữa mẹ ông tên Nguyễn Thị M1 (đã chết) và ông Võ Văn D (Dal) phần đất là đường mương có diện tích 270m², ngang 03m, dài 90m, thửa 41, tờ bản đồ số 06, đất tọa lạc ấp M, xã M, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng xác lập năm 1994 là vô hiệu.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lương Văn M về việc yêu cầu các bị đơn ông Võ Văn D, bà Nguyễn Kim T (H), ông Võ Tấn T1, ông Võ Tấn P1 và bà Nguyễn Thị Bé H trả lại cho ông phần đất diện tích theo đo đạc thực tế 979,6m² tại thửa đất số 42, tờ bản đồ số 06, đất tọa lạc tại ấp M, xã M, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng do ông đứng tên quyền sử dụng đất.

4. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Võ Văn D (D5) về việc yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận quyền sử dụng đất diện tích đo đạc thực tế là 979,6m² thuộc thửa đất số 42, tờ bản đồ số 06, đất tọa lạc tại ấp M, xã M, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng là thuộc quyền quản lý sử dụng của ông Võ Văn D. Phần đất có tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp đất ông Võ Văn Ú có số đo 0.7m + 29m + 2.8m;
- Hướng Tây giáp đất ông Lương Văn M có số đo 0.8m + 29,9m + 0.5m;
- Hướng Nam giáp đất Trần Thị H8 có số đo 28.5m;
- Hướng Bắc giáp đất ông Võ Văn Ú có số đo 34.4m.

(có sơ đồ kèm theo)

Ông Võ Văn D được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký kê khai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

5. Ông Lương Văn M được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để cập nhật biên động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật và theo Bản án phúc thẩm.

6. Trường hợp bên phải thi hành án không giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bên được thi hành án có quyền yêu cầu Cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh cập nhật biên động, thu hồi, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp (hoặc một phần diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp) theo quyết định của Bản án này.

7. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lương Văn M thuộc đối tượng được miễn tiền án phí phúc thẩm.

8. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời 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, người phải Thi hành án 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 và 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:

- Tòa án nhân dân tối cao; (1)
- VKSNDCC tại TP.Hồ Chí Minh; (1)
- TAND tỉnh Sóc Trăng; (1)
- VKSND tỉnh Sóc Trăng; (1)
- Cục THADS tỉnh Sóc Trăng; (1)
- Nguyên đơn; (1)
- Bị đơn; (5)
- NCQLNVLQ; (12)
- Lưu VT (5), HS (2) (BA- Tâm).

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

Lê Thị Tuyết Trinh