TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH LONG AN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 08/2022/DS-PT.
Ngày: 12/01/2022.
V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phùng Thị Cẩm Hồng

Các Thẩm phán: 1. Bà Huỳnh Thị Hồng Vân

2. Ông Đặng Văn Những

- ***Thư ký phiên tòa:*** Ông Nguyễn Chiêu Linh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Kim Chung - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 01 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 114/2021/TLPT-DS ngày 12 tháng 5 năm 2021 về việc *"Tranh chấp quyền sử dụng đất, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".*

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2021/DS-ST ngày 23 tháng 3 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện C bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 161/2021/QĐ-PT ngày 15 tháng 06 năm 2021; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 177/2021/QĐ-PT ngày 02 tháng 7 năm 2021; thông báo về việc mở lại phiên tòa phúc thẩm số 106/2021/QĐ-PT ngày 25 tháng 10 năm 2021 và thông báo về việc mở lại phiên tòa phúc thẩm số 02/2022/QĐ-PT ngày 04 tháng 01 năm 2021, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn V, sinh năm: 1960;

Địa chỉ: Số A đường C, khu phố D, phường T, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Lê Thanh P, sinh năm 1979.

Địa chỉ: Số H, đường D, phường T, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: Ông Nguyễn Kim S, sinh năm: 1968;

Địa chỉ: Số E, ấp G, xã L, huyện C, tỉnh Long An.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Vương Xuân K - chi nhánh Văn phòng Luật sư K tại Sài Gòn - thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hà Nội.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị M, sinh năm: 1930.

Địa chỉ: Số J, khu phố C, Phường A, quận B, thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm: 1960.

Địa chỉ: Số A đường C, khu phố D, phường T, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. UBND huyện C, tỉnh Long An

Địa chỉ: Khu 1A, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp theo pháp luật: Ông Hùng Văn Quang H - chức vụ: Chủ tịch.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền: Ông Phan Văn T - chức vụ: Phó chủ tịch.

4. Ủy ban nhân dân xã L, huyện C, tỉnh Long An.

Địa chỉ: Số C, ấp Y, xã T, huyện C, tỉnh Long An.

5. Bà Nguyễn Thị Ngọc L, sinh năm: 1976.

Địa chỉ: Số E, ấp G, xã L, huyện C, tỉnh Long An.

Người kháng cáo: Ông Nguyễn Kim S, bà Nguyễn Thị Ngọc L.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 13/6/2019, đơn khởi kiện bổ sung ngày 16/6/2020 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Văn V có người đại diện theo ủy quyền ông Lê Thanh P trình bày: Ông V có đứng tên quyền sử dụng đất tại thửa đất số 2184, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp E, xã L, huyện C, tỉnh Long An vị trí đất tại khu A và khu B theo Mảnh trích đo địa chính số 04 LS-2020 do Công ty TNHH đo đạc nhà đất H đo vẽ được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C phê duyệt ngày 17/3/2020 (sau đây gọi tắt là Mảnh trích đo số 04LS-2020) và Mảnh trích đo địa chính số 05-BSLS-220 do Công ty TNHH đo đạc nhà đất H đo vẽ ngày 21/7/2020 (sau đây gọi tắt là Mảnh trích đo số 05-BSLS-2020). Nguồn gốc thửa đất này là của bà nội Ông V là cụ Bùi Thị K cho cha mẹ Ông V là ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị M. Năm 1996, bà M đi đăng ký kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất này. Năm 2006, bà M tặng cho Ông V nhưng hình thức thể hiện là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử

dụng đất và Ông V đã được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Từ năm 1978, bà M cùng vợ của Ông V là bà Nguyễn Thị H ở căn nhà trên thửa đất số 2184; căn nhà trên đất tranh chấp là của bà M xây dựng, năm 1998, chồng của bà M là ông T chết, bà M lên Thành phố Hồ Chí Minh ở. Tuy nhiên, gia đình của Ông V vẫn về thăm và quản lý nhà đất. Ngày 30/4/2019, ông S tiến hành san lấp ao để trồng rau màu nên vợ chồng Ông V có khiếu nại đến UBND xã L đã tiến hành hòa giải nhưng kết quả không thành. Do đó, Ông V khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc ông Nguyễn Kim S trả cho Ông V diện tích đất 1035m^2, vị trí đất tại khu A và khu B theo Mảnh trích đo số 04 LS-2020 và 05-BSLS-2020, thuộc thửa đất số 2184, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp E, xã L, huyện C, tỉnh Long An đất do ông Nguyễn Văn V đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, yêu cầu trả lại hiện trạng đất như ban đầu.

Trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện của nguyên đơn trình bày: Ông V xin rút và thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện như sau: Phần đất là căn nhà tại vị trí khu B theo Mảnh trích đo số 04 LS-2020 và 05-BSLS-2020 hiện tại ông S không chiếm sử dụng mà bỏ trống do đó Ông V rút lại một phần yêu cầu khởi kiện tại khu B.

Đối với đất tại khu A theo Mảnh trích đo số 05-BSLS-2020 trước đây hiện trạng là đất ao, nay ông S tự ý san lấp để trồng hoa màu nên Ông V không đồng ý bồi hoàn tiền chi phí san lấp cho ông S. Đối với cây trồng trên đất gồm có: 01 cây sung loại A, 01 cây chùm ruột, 03 cây mãng cầu ta, 01 cây dừa, 01 cây khế, 01 cây hoàng hậu, 08 bụi chuối. Những cây trồng này giá trị không lớn và không có căn cứ rõ ràng để chứng minh là ai trồng nên Ông V không tranh chấp. Nếu ông S cho rằng toàn bộ cây trồng do mình trồng thì ông S tự di dời toàn bộ cây trồng trên đất ra khỏi phần đất tranh chấp để trả đất cho Ông V.

Tại đơn phản tố ngày 20/7/2020 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Nguyễn Kim S trình bày: Nguồn gốc đất tranh chấp là của cụ nội là cụ Bùi Thị K để lại. Khoảng năm 1972, cụ K có cho vợ chồng ông T, bà M một phần đất khoảng 100m^2 tại thửa đất số 2184 để xây dựng nhà ở, vị trí tại khu B theo Mảnh trích đo, phần còn lại của thửa đất số 2184 vị trí khu A theo theo Mảnh trích đo thì ông Nguyễn Văn B (ba của ông) là con trai út của bà K nên sống cùng nhà với bà K. Đến khi bà K chết thì ông B tiếp tục quản lý sử dụng. Khoảng năm 1981-1982, bà K tặng cho toàn bộ quyền sử dụng đất cho ông B, trong đó có phần đất đang tranh chấp này, đến năm 1998 ông B chết thì ông tiếp tục quản lý sử dụng cho đến nay.

Năm 2001 ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thửa đất 2184 nằm liền kề với thửa đất số 2181 của ông, một phần đất này làm lối đi vào nhà của bà M và ông B, đến năm 1993 ông B xây dựng nhà mới và mở lối đi khác nên gia đình ông sử dụng lối đi mới vào nhà (phần đất giáp giữa thửa 2181 và thửa 2184). Năm 1996, bà M làm sân lấn lên khu A và phần đất này là thuộc thửa đất số 2181, nhưng sau này không biết vì sao lại cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 2184. Trên đất tranh chấp có căn nhà cấp 4 của bà M nhưng do nhà hư mục thì năm 1996 bà M xây dựng lại hiện trạng như hiện

nay. Tất cả các cây trồng trên đất là do ông trồng (trừ cây khế là của ông T trồng).

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ông V, ông chỉ đồng ý trả cho nguyên đơn một phần 100m^2 trên đất có một căn nhà tại khu B (trả bằng giá trị đất được định giá theo Chứng thư thẩm định giá); còn phần đất còn lại ông không đồng ý giao trả và ông có yêu cầu phản tố như sau:

Yêu cầu hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị M và ông Nguyễn Văn V được chứng thực tại UBND xã L ngày 15/3/2006 đối với thửa đất số 2184, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp E, xã L, huyện C, tỉnh Long An.

Yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 206379 số vào sổ cấp giấy 00880 QSDĐ/0404LA do UBND huyện C cấp ngày 10/9/1996 cho bà Nguyễn Thị M đối với thửa đất số 2184, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp E, xã L, huyện C, tỉnh Long An.

Yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 700435 số vào sổ cấp giấy H 00574 do UBND huyện C cấp ngày 19/4/2006 cho ông Nguyễn Văn V đối với thửa đất số 2184, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp E, xã L, huyện C, tỉnh Long An.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị Ngọc L trình bày: Bà là vợ của ông S, bà thống nhất với lời trình bày của ông S.

2. Bà Nguyễn Thị H trình bày: Bà là vợ của ông Nguyễn Văn V và thống nhất với toàn bộ lời trình bày của ông P là người đại diện theo ủy quyền của Ông V. Phần đất tranh chấp tại thửa 2184 do mẹ chồng của bà là bà Nguyễn Thị M cho vợ chồng bà vào năm 2006, nhưng chỉ để cho một mình Ông V đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên bà yêu cầu Tòa án buộc vợ chồng ông S trả lại đất cho Ông V, riêng mọi nghĩa vụ phát sinh từ thửa đất 2184 này, bà đồng ý liên đới cùng Ông V chịu trách nhiệm.

3. Bà Nguyễn Thị M trình bày: Bà được mẹ chồng là cụ Bùi Thị K cho thửa đất 2184 để cất nhà ở và canh tác 02 thửa ruộng gần đó (thửa 2191 và 2423). Năm 1996, bà đi đăng ký kê khai xin cấp GCNQSDĐ đúng trình tự thủ tục và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 10/9/1996 theo GCNQSDDĐ số I 206379, số vào sổ 00880 QSDĐ/0404-LA gồm các thửa 2184, 2191 và 2423. Thời gian sau khi chồng bà chết bà lên thành phố Hồ Chí Minh sống cùng các con và thỉnh thoảng vẫn về thăm quê và biết ông S có trồng trọt nuôi cá trên đất của mình nhưng do chưa có nhu cầu sử dụng nên cũng vẫn để ông S sử dụng bình thường. Năm 2006, bà tặng cho thửa đất 2184 cho Ông V và phân chia tài sản cho các người con còn lại. Việc chia đất cho các con cũng như Ông V được sự thống nhất của gia đình, không có tranh chấp nên thủ tục chuyển nhượng là hợp pháp theo quy định pháp luật. Do đó, việc ông S cho rằng bà chuyển nhượng đất cho Ông V là không hợp pháp và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng từ bà sang Ông V, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất của bà và của Ông V là không có căn cứ, yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật và bà M xin được vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng tại Tòa án.

4. UBND huyện C người đại diện do ông Phan Văn T - Phó Chủ tịch UBND huyện C trình bày: Đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết vụ án theo thẩm quyền. Ông T có đơn yêu cầu vắng mặt.

5.UBND xã L có văn bản yêu cầu giải quyết vắng mặt và tại Công văn số 85/UBND ngày 29/7/2020 Ủy ban nhân dân xã L cung cấp cho Tòa án những thông tin và ý kiến như sau: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị M và ông Nguyễn Văn V được chứng thực tại UBND xã L ngày 15/3/2016 đối với thửa đất số 2184, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp E, xã L, huyện C, tỉnh Long An là đúng quy định pháp luật. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 206379, số vào sổ cấp giấy 00880 QSDĐ/0404-LA do UBND huyện C cấp ngày 10/9/1996 cho bà Nguyễn Thị M đối với thửa đất 2184, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp E, xã L, huyện C, tỉnh Long An là đúng quy định pháp luật. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 700435 số vào sổ cấp giấy H 00574 do UBND huyện C cấp ngày 19/4/2006 cho ông Nguyễn Văn V đối với thửa đất 2184, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp E, xã L, huyện C, tỉnh Long An là đúng quy định pháp luật. Từ những nhận định trên đại diện UBND xã L kiến nghị đến Tòa án nhân dân huyện C bác đơn yêu cầu của ông Nguyễn Kim S.

Vụ án được Tòa án nhân dân huyện C tiến hành hòa giải nhưng các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 11/2021/DS-ST ngày 23/03/2021 của Tòa án nhân dân huyện C.

Căn cứ các Điều 26, 34, 35, 147, 157, 165, 166, 217, 218, 219, 227, 228 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 163, 164, 166 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 26, 99, 166, 202, 203 của Luật đất đai năm 2013; 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:

Chấp nhận yêu cầu rút lại một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn V về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất" đối với ông Nguyễn Kim S.

Đình chỉ việc giải quyết vụ án đối với việc ông Nguyễn Văn V yêu cầu ông Nguyễn Kim S trả lại phần đất có diện tích 96,1 m^2 tại vị trí Khu B theo Mảnh trích đo số 04LS-2020, 05BSLS-2020.

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn V về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất" đối với ông Nguyễn Kim S.

Buộc ông Nguyễn Kim S và bà Nguyễn Thị Ngọc L di dời 01 cây sung loại A, 01 cây chùm ruột loại A, 03 cây mãng cầu ta loại D, 01 cây dừa loại D, 01 cây hoàng hậu loại A và 08 bụi chuối loại A trả lại cho ông Nguyễn Văn V

938, 9 m^2 đất thuộc thửa đất số 2184, tờ bản đồ số 02 loại đất ở tại nông thôn tại ấp E, xã L, huyện C, tỉnh Long An do ông Nguyễn Văn V đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có vị trí tại Khu A theo Mảnh trích đo số 04LS-2020, 05-BSLS-2020.

Buộc ông Nguyễn Văn V và bà Nguyễn Thị H liên đới hoàn trả lại cho ông Nguyễn Kim S giá trị san lấp ao là 101.890.600 đồng (một trăm lẻ một triệu tám trăm chín mươi nghìn sáu trăm đồng).

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Kim S đối với ông Nguyễn Văn V, bà Nguyễn Thị M.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Bản án chưa có hiệu lực pháp luật.

Ngày 04/4/2021, ông Nguyễn Kim S và bà Nguyễn Thị Ngọc L kháng cáo nội dung không đồng ý với bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa phúc thẩm bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì phần đất này bà M và Ông V không có sử dụng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, bị đơn không rút đơn kháng cáo, các đương sự không đề nghị thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án, không cung cấp thêm chứng cứ mới.

Nguyên đơn người đại diện là ông Lê Thanh P: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông S và bà L vì phần đất này Ông V đã được bà M cho, Ông V đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất này.

Bị đơn ông Nguyễn Kim S và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ngọc L: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ông V vì phần đất này vợ chồng ông S, bà L đã canh tác, sử dụng từ trước đến nay, bà M và Ông V không có sử dụng phần đất tranh chấp này.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn phát biểu:

Về tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm không có thẩm quyền giải quyết vụ án, chưa đủ điều kiện để tòa sơ thẩm thụ lý vụ án yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chưa xác định đúng và đủ người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án, cho người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn tham gia tố tụng vượt quá phạm vi ủy quyền, Tòa sơ thẩm vi phạm quy định về lấy lời khai đương sự, không tổ chức đối chất, sử dụng hai Mảnh trích đo địa chính chưa có giá trị pháp lý để làm chứng cứ giải quyết vụ án, sử dụng chứng thư thẩm định giá chưa có giá trị pháp lý, Tòa sơ thẩm chưa thu thập đầy đủ tài liệu, chứng cứ có liên quan đến việc tranh chấp đã đưa vụ án ra xét xử.

Về nội dung: Tòa sơ thẩm nhận định nguồn gốc sử dụng đất tranh chấp thiếu căn cứ, đánh giá giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Nguyễn

Thị M hợp pháp là không có căn cứ, đánh giá hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà M và Ông V hợp pháp là không có căn cứ, đánh giá giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ông V hợp pháp là không có căn cứ và buộc bị đơn phải hoàn trả cho nguyên đơn chi phí đo vẽ là không có cơ sở pháp lý.

Từ những phân tích trên Đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo quy định.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, Thẩm phán và Hội đồng xét xử tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Ông S, bà L kháng cáo bản án sơ thẩm và yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết lại theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn V, vì phần đất Ông V đang tranh chấp thì từ năm 1977 cho đến nay bà Nguyễn Thị M (mẹ ông V) và Ông V không có sử dụng.

Thấy rằng nguồn gốc đất là của bà K là bà nội của các đương sự. Ông S cho rằng bà nội chỉ cho bác dâu bà Nguyễn Thị M (là mẹ Ông V) 100m^2 đất (khu B) để cất nhà ở chứ không cho phần đất đang tranh chấp, vị trí A. Nhưng ông S cũng không đưa ra được chứng cứ chứng minh là bà K chỉ cho 100m^2. Trong khi thực tế, bà M cất nhà ở đó, khi đăng ký kê khai đất phía bà K, ông B (cha của ông S) cũng không có khiếu nại. Cho nên bà M đăng ký kê khai thời điểm năm 1996 là đúng đối tượng. Hơn nửa phần đất tranh chấp được xác định là đất ONT nên bị đơn cho rằng bà M, Ông V không có sử dụng và được công nhận đất là không phù hợp. Mặt khác, phía Ông V cũng xác định vì quá thân thích nên mới để cho ông S sử dụng đến khi thấy ông S thay đổi hiện trạng đất, san lấp đất nên Ông V khởi kiện yêu cầu giải quyết để xác định chủ quyền là phù hợp.

Tại Tòa phía Ông V đồng ý hoàn trả phần đất san lấp như án sơ thẩm nêu riêng cây trồng trên đất ông đồng ý hoàn trả bằng giá trị cây trồng. Do đó để giải quyết toàn diện vụ án và thuận lợi khi thi hành án. Đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyên này của Ông V.

Về cách tuyên án: Bị đơn có ba yêu cầu phản tố nhưng phần quyết định tuyên của bản án không nêu cụ thể việc chấp nhận hay không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn. Ông V rút một phần yêu cầu khởi kiện được chấp nhận nên đình chỉ phần rút yêu cầu nhưng lại tuyên chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ông V là chưa chính xác.

Từ những phân tích trên: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự sửa một phần bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Kim S và bà Nguyễn Thị Ngọc L làm đúng theo quy định tại Điều 272, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] Đối với bà Nguyễn Thị M, đại diện Ủy ban nhân dân huyện C và đại diện Ủy ban nhân dân xã L vắng mặt nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt, căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt những người này.

[2] Xét đối với yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Kim S và bà Nguyễn Thị Ngọc L thấy rằng: Phần đất tranh chấp có vị trí tại khu A diện tích đo đạc thực tế là 938,9m^2, loại đất ở tại nông thôn, thuộc tờ bản đồ số 02, đất tọa lạc tại ấp E, xã L, huyện C, tỉnh Long An.

[2.1] Các bên đương sự trình bày thống nhất phần đất đang tranh chấp tại thửa đất số 2184 có nguồn gốc của cụ Bùi Thị K để lại. Năm 1996, bà M là con dâu của cụ K đi đăng ký kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đến năm 2006 bà M chuyển nhượng lại cho con trai là ông Nguyễn Văn V, quyền sử dụng đất hiện tại do ông S và bà L đang quản lý sử dụng. Quyền sử dụng đất hiện tại do ông Nguyện Văn Việt đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[2.2] Căn cứ Công văn số 95/UBND ngày 20/8/2020 của UBND xã L có nội dung: *"Trước khi bà M được cấp GCNQSDĐ thì thửa đất số 2184 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bất kỳ ai cả. Trước năm 1997, bà M là người đứng tên trong sổ bộ địa chính và sổ mục kê đối với thửa đất 2184. Năm 1997, bà M được cấp GCNQSDĐ là cá nhân tự đi đăng ký kê khai và được cấp đại trà. Lúc cấp GCNQSDĐ cho bà M UBND xã có thành lập Hội đồng xét cấp giấy chứng nhận có tiến hành kiểm tra xác minh thực tế người quản lý sử dụng đất thửa 2184"*.

[2.3] Căn cứ Công văn số 193/UBND ngày 31/12/2020 của UBND xã L có nội dung: "*từ năm 1975 đến năm 2006 bà M là người nộp thuế sử dụng đất ở. Từ năm 2006 khi bà M chuyển nhượng đất cho Ông V đến nay ông Nguyễn Văn V là người nộp thuế sử dụng đất ở đối với thửa 2184, tờ bản đồ số 2, diện tích theo GCNQSDĐ là 1177 m^2, loại đất ở tại nông thôn do UBND huyện C cấp GCNQSDĐ cho Ông V vào ngày 19/4/2006"* có căn cứ để chứng minh thửa đất 2184 do bà M quản lý sử dụng ổn định, lâu dài trước thời điểm năm 1996, 1997 đến năm 2006 bà M chuyển nhượng đất cho Ông V thì Ông V quản lý sử dụng đất và đóng thuế sử dụng đất ở. Tại công văn số 85/UBND ngày 29/7/2020 của UBND xã L có căn cứ xác định hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà M, hồ sơ chuyển nhượng đất từ bà M sang cho Ông V và hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Ông V là hoàn toàn hợp pháp, đúng theo trình tự pháp luật quy định.

[2.4] Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, và kết quả xác minh của Tòa án có căn cứ để xác định bà M được cụ K cho thửa đất số 2184 đến năm 1996, bà M đi đăng ký kê khai và được UBND huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, năm 2006, bà M chuyển nhượng thửa đất 2184 cho con

trai là Ông V. Khi bà M và Ông V được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không có ai tranh chấp, khiếu nại. Từ năm 1975 đến năm 2006 bà M là người nộp thuế sử dụng đất ở và từ năm 2006 đến nay thì Ông V là người nộp thuế sử dụng đất đối với thửa đất 2184. Bà M sống tại thửa đất 2184 từ năm 1975 đến khi ông T chết, năm 1998 bà M lên Thành phố Hồ Chí Minh sinh sống nhưng gia đình vẫn đi lại, quản lý sử dụng đất, đến khi bà M chuyển nhượng đất cho Ông V thì gia đình Ông V vẫn về thăm đất thường xuyên. Đến năm 2019, ông S san lấp phần đất ao tại khu A theo Mảnh trích đo số 05-BSLS-2020 để trồng hoa màu thì hai bên mới xảy ra tranh chấp. Do đó, có đủ căn cứ để chứng minh thửa đất số 2184 là của gia đình bà M, Ông V và đã sử dụng ổn định lâu dài đến năm 2019 ông S mới san lấp đất và quản lý sử dụng.

[2.5] Trong quá trình giải quyết vụ án, ông Nguyễn Kim S thừa nhận cụ K có cho bà M phần đất để bà M xây dựng nhà ở có vị trí tại khu B theo Mảnh trích đo số 04 LS-2020 và 05 BSLS-2020 nhưng không thừa nhận là có cho khu A theo Mảnh trích đo số 04LS-2020 và 05-BSLS-2020 mà cho rằng toàn bộ phần đất tại khu A này là do cụ K cho cha của ông là ông Nguyễn Văn B quản lý sử dụng, khi ông B chết thì ông là con trai út nên ông tiếp tục quản lý sử dụng nên phần đất tại khu A này thuộc quyền sử dụng của ông S. Tuy nhiên, sau khi ông B chết có để lại quyền sử dụng đất cho ông S và gia đình ông S có xảy ra tranh chấp thừa kế, cụ thể tại Bản án dân sự phúc thẩm số 255/DS-PT ngày 6/9/2004 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An đã giải quyết tranh chấp thừa kế giữa bà Võ Thị M với ông Nguyễn Kim S nội dung vụ án đã xác định quyền sử dụng đất của ông B để lại cho ông S tổng diện tích là 15.608m^2 (trong đó gồm các thửa đất 2181, 2182, 2183, 1893, 1894) nhưng không có thửa đất 2184. Ngoài ra tại phiên tòa phúc thẩm, ông S cũng xác định từ trước tới nay ông B chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 2184 và khi tranh chấp thừa kế cũng không có tiến hành đo thực tế diện tích đất tranh chấp chỉ giải quyết theo diện tích đất mà ông B được cấp giấy tổng diện tích là 15.608m^2, không có thửa đất 2184 đang tranh chấp. Mặt khác ông S cũng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình. Do đó, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông S và bà L.

[2.6] Ngoài ra, tại phiên tòa phúc thẩm Ông V đồng ý hoàn trả chi phí phần đất san lấp 101.890.600đồng cho ông S và bà L và trên phần đất tranh chấp hiện tại có các cây trồng gồm: 01 cây sung loại A, 01 cây chùm ruột loại A, 03 cây mãng cầu ta loại D, 01 cây dừa loại D, 01 cây khế loại A, cây hoàng hậu loại A và 08 bụi chuối loại A. Tại phiên tòa phúc thẩm ông P đại diện cho Ông V đồng ý bồi thường toàn bộ giá trị các cây trồng trên đất cho ông S và bà L là 3.980.000đồng. Xét thấy, sự tự nguyện này là phù hợp và thuận lợi trong việc thi hành án, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy cần ghi nhận sự tự nguyện này của Ông V.

[2.7] Xét về cách tuyên án tại Quyết định của bản án sơ thẩm: Bị đơn có yêu cầu phản tố nhưng phần quyết định tuyên của bản án không nêu cụ thể việc chấp nhận hay không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn. Nguyên đơn Ông V rút một phần yêu cầu khởi kiện được Tòa sơ thẩm chấp nhận nên đình chỉ phần

rút yêu cầu nhưng lại tuyên chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ông V là chưa chính xác.

[2.8] Đối với lời trình bày của ông S và phát biểu của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông S xét thấy:

[2.8.1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án ông S có yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn V theo quy định tại khoản 4 Điều 34 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Xét thấy, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ông V thông qua hợp đồng quyền sử dụng đất. Căn cứ vào tiểu mục II.2 của công văn số 64/TANDTC-PC ngày 3/4/2019 của Tòa án nhân dân Tối Cao quy định trong trường hợp yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có căn cứ cũng không cần phải hủy mà cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ căn cứ vào Bản án, Quyết định của Tòa án điều chỉnh biến động để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên thẩm quyền giải quyết vụ án vẫn thuộc Tòa án nhân dân cấp Huyện.

[2.8.2] Trong quá trình giải quyết vụ án ông Nguyễn Kim S yêu cầu Tòa án xác minh nguồn gốc đất tranh chấp đất tại thửa 2184 của bà M ở đâu mà có, lý do vì sao bà M chỉ được bà K cho 100m^2 đất tại khu B nhưng lại được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với hết thửa đất 2184 với tổng diện tích 1,177m^2, đồng thời yêu cầu Tòa án xác minh lại việc bà M chuyển nhượng thửa đất số 2184 cho Ông V có đúng trình tự pháp lý hay không? vấn đề này được xác định như sau: ông S luôn cho rằng bà K chỉ cho bà M 100m^2 đất tại khu B nhưng đây chỉ là quan điểm cá nhân của ông S, sự việc này không được bà M và Ông V thừa nhận, ông S hoàn toàn không cung cấp được chứng cứ nào chứng minh lời trình bày này của mình là có căn cứ. Trong suốt quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành thu thập chứng cứ, xác minh và làm rõ vấn đề này và nguồn gốc đất tại thửa đất 2184 của bà M đã được UBND xã L xác định rõ tại các công văn số 85/UBND ngày 29/7/2020, số 95/UBND ngày 20/8/2020 và số 193/UBND ngày 31/12/2020 nên không cần phải xác minh thêm.

[2.8.3] Đối với việc ông S cho rằng bà M chuyển nhượng đất cho Ông V mà không có sự đồng ý của những người con chung của bà M và ông T là không hợp pháp nên yêu cầu hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị M và ông Nguyễn Văn V được chứng thực tại UBND xã L ngày 15/3/2006 đối với thửa đất số 2184, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp E, xã L, huyện C, tỉnh Long An. Xét thấy, những người con của ông T và Mười gồm bà Nguyễn Thị T (đã chết và có chồng là ông Tạ Học N), ông Nguyễn Văn V và ông Nguyễn Văn E đều thừa nhận biết và đồng ý việc bà M chuyển nhượng đất cho Ông V, hoàn toàn không có tranh chấp nên không có căn cứ để xem xét hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng theo yêu cầu của ông S.

[3] Từ những phân tích trên: Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ và phù hợp với quy định của pháp luật; bác toàn bộ yêu cầu của bị đơn là phù hợp. Do đó, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Kim S và bà Nguyễn Thị Ngọc L và phát biểu của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông S.

[4] Quan điểm của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An là có căn cứ.

[5] Các Quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Kim S và bà Nguyễn Thị Ngọc L không phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Kim S và bà Nguyễn Thị Ngọc L.

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 11/2021/DS-ST ngày 23/3/2021 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Long An.

Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 147, Điều 148, Điều 157, Điều 165, Điều 217 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ Điều 166, Điều 202, Điều 203 của Luật đất đai năm 2013.

Căn cứ Điều 26, Điều 29 của 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. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn V về việc yêu cầu ông Nguyễn Kim S trả lại phần đất có diện tích 96,1m^2, thuộc một phần thửa đất số 2184, tờ bản đồ số 02, loại đất ở tại nông thôn, đất tọa tại ấp E, xã L, huyện C, tỉnh Long An tại vị trí Khu B theo Mảnh trích đo địa chính số 04LS-2020 do Công ty TNHH đo đạc nhà đất H đo vẽ được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C phê duyệt ngày 17/02/2020 và Mảnh trích đo địa chính số 05-BSLS-2020 do Công ty TNHH đo đạc nhà đất H đo vẽ ngày 21/7/2020.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn V về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất" đối với ông Nguyễn Kim S.

2.1. Buộc ông Nguyễn Kim S và bà Nguyễn Thị Ngọc L trả lại cho ông Nguyễn Văn V diện tích đất 938,9m^2, thuộc một phần thửa đất số 2184, tờ bản đồ số 02, loại đất ở tại nông thôn, đất tọa lạc tại ấp E, xã L, huyện C, tỉnh Long An do ông Nguyễn Văn V đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng.

2.2. Vị trí đất tại khu A theo Mảnh trích đo địa chính số 04LS-2020 do Công ty TNHH đo đạc nhà đất H đo vẽ được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C phê duyệt ngày 17/02/2020 và theo Mảnh trích đo địa chính phân khu số 05-BSLS-2020 do Công ty TNHH đo đạc nhà đất H đo vẽ ngày 21/7/2020.

2.3. Buộc ông Nguyễn Văn V và bà Nguyễn Thị H liên đới hoàn trả lại cho ông Nguyễn Kim S giá trị san lấp ao là 101.890.600đồng và giá trị các cây trồng trên đất gồm 01 cây sung loại A, 01 cây chùm ruột loại A, 03 cây mãng cầu ta loại D, 01 cây dừa loại D, 01 cây hoàng hậu loại A và 08 bụi chuối loại A có giá trị tổng cộng là 3.980.000đồng.

2.4. Ông Nguyễn Văn V và bà Nguyễn Thị H được quản lý và sử dụng tất cả các cây trồng trên đất gồm 01 cây sung, 01 cây chùm ruột, 03 cây mãng cầu ta, 01 cây dừa, 01 cây hoàng hậu và 08 bụi chuối.

3. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Kim S đối với ông Nguyễn Văn V, bà Nguyễn Thị M.

4. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, thẩm định giá: Tổng chi phí tại Tòa án cấp sơ thẩm và cấp phúc thẩm là 25.000.000đồng. Buộc ông Nguyễn Kim S và bà Nguyễn Thị Ngọc L phải liên đới chịu toàn bộ. Số tiền này ông Nguyễn Văn V đã tạm ứng 22.000.000 đồng. Do đó, buộc ông S và bà L phải có nghĩa vụ liên đới trả lại cho Ông V số tiền 22.000.000đồng.

5. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người đươc thi hành án cho đến khi thi hành án xong các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án phải chịu thêm khoản tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền theo quy định tại khoản 2 Điều 357 của Bộ luật Dân sự.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

6.1. Ông Nguyễn Kim S phải chịu 300.000đồng án phí về việc tranh chấp quyền sử dụng đất đối với ông Nguyễn Văn V và 300.000đồng án phí về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với ông Nguyễn Văn V, tổng cộng án phí là 600.000đồng, được khấu trừ vào 300.000đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai số 0008698 ngày 21/7/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C, ông S phải nộp tiếp 300.000đồng.

6.2. Ông Nguyễn Văn V là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được miễn toàn bộ án phí. Hoàn lại Ông V 1.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai số 0001413 ngày 09/7/2019 và 45.330.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai số 0008547 ngày 15/6/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C.

7. Về án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn trả cho ông Nguyễn Kim S và bà Nguyễn Thị Ngọc L mỗi người 300.000đồng tiền tạm ứng án phí, theo các biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0009655 và 0009656 cùng ngày 05/04/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C.

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

9. 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 thoả 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, Điều 7,

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./.

Nơi nhận:
-TAND cấp cao tại TP.HCM;
-VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện C;
- Chi cục THADS huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu HS, lưu án văn.

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

Phùng Thị Cẩm Hồng