TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 458/2023/DS-PT
Ngày: 18 - 7 - 2023
V/v *"Tranh chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"*.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN 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 Dương Tuấn Vinh;
Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Thu Thủy;
Bà Nguyễn Thị Thụy Vũ.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Hữu Trung – 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 Minhtham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Khánh Toàn - Kiểm sát viên.

Ngày 13 đến ngày 18 tháng 7 năm 2023, 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: 142/2023/TLPT-DS ngày 21 tháng 3 năm 2023 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2023/DS-ST ngày 01 tháng 02 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1315/2023/QĐ-PT ngày 30 tháng 5 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Lê Hồng T, sinh năm 1962; định cư tại: B A, D, Q, Canada H 1S3; nơi thường trú tại Việt Nam: Ấp B, xã P, huyện P, tỉnh An Giang (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lê Văn N, sinh năm 1971; nơi cư trú: Số A, tổ D, ấp B, xã B, huyện P, tỉnh An Giang (theo văn bản ủy quyền ngày 08/3/2016), (có mặt).

***- Bị đơn*:**

1. Ông Lê Văn Đ, sinh năm 1967 (vắng mặt);

2. Bà Thái Thị Kim C, sinh năm 1970 (vắng mặt);

Cùng nơi cư trú: Số A, tổ D, ấp B, xã B, huyện P, tỉnh An Giang.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Ngô Văn S, sinh năm 1972; nơi cư trú: Đường N, tổ C, khóm A, thị trấn T, huyện T, tỉnh An Giang (theo văn bản ủy quyền ngày 05/5/2014), (có mặt).

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyên Văn K là Luật sư của Văn phòng Luật sư Nguyễn Đức K1 thuộc Đoàn Luật sư tỉnh A (vắng mặt).

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

1. Ủy ban nhân dân huyện P, tỉnh An Giang; trụ sở: Ấp T, thị trấn P, huyện P, tỉnh An Giang.

Người đại diện hợp pháp: Ông Phạm Hoài P, chức vụ: Phó Trưởng phóng, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện P (theo văn bản ủy quyền số: 37/GUQ-UBND ngày 06/5/2019), (vắng mặt).

2. Cục Thi hành án dân sự tỉnh An Giang; trụ sở: Số B, đường T, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang.

Người đại diện hợp pháp: Ông Trương Ngọc T1, chức vụ: Chấp hành viên Cục Thi hành án dân sự tỉnh An Giang (theo văn bản ủy quyền số: 139/GUQ-CTHADS ngày 30/12/2020), (vắng mặt).

3. Bà Võ Thị G, sinh năm 1967; định cư tại: B A, D, Q, Canada H 1S3; nơi thường trú tại Việt Nam: Ấp B, xã P, huyện P, tỉnh An Giang (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của bà Võ Thị G*:* Ông Lê Văn N, sinh năm 1971; nơi cư trú: Số A, tổ D, ấp B, xã B, huyện P, tỉnh An Giang (theo văn bản ủy quyền ngày 04/6/2021), (có mặt).

4. Bà Lê Thị Hoa C1, sinh năm 1991; nơi cư trú: Số A, tổ D, ấp B, xã B, huyện P, tỉnh An Giang (vắng mặt).

5. Ông Lê Nhựt T2, sinh năm 1993; nơi cư trú: Tổ A, ấp C, xã L, huyện T, tỉnh An Giang (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của bà Lê Thị Hoa C1, *ông* Lê Nhựt T2*:* Ông Ngô Văn S, sinh năm 1972; nơi cư trú: Đường N, tổ C, khóm A, thị trấn T, huyện T, tỉnh An Giang (theo văn bản ủy quyền ngày 05/5/2014), (có mặt).

6. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1934; nơi cư trú: Tổ D, ấp B, xã B, huyện P, tỉnh An Giang (vắng mặt).

7. Ông Lê Bửu H1, sinh năm 1962 (có mặt);

8. Bà Phạm Thị Mẫu Đ1, sinh năm 1961 (vắng mặt);

Cùng nơi cư trú: Số A, tổ D, ấp B, xã B, huyện P, tỉnh An Giang.

9. Bà Lê Thị N1, sinh năm 1965; nơi cư trú: Số A, tổ D, ấp B, xã B, huyện P, tỉnh An Giang (có mặt).

10. Ông Lê Văn N, sinh năm 1971 (vắng mặt);

11. Bà Nguyễn Thị Ú, sinh năm 1974 (vắng mặt);

Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị Ú*:* Ông Lê Văn N, sinh năm 1971 (theo văn bản ủy quyền ngày 03/6/2021), (có mặt).

Cùng nơi cư trú: Số A, tổ D, ấp B, xã B, huyện P, tỉnh An Giang

12. Ông Lê Chánh T3, sinh năm 1974 (vắng mặt);

13. Bà Nguyễn Thị Kim C2, sinh năm 1975 (vắng mặt);

Cùng nơi cư trú: Số A, tổ D, ấp B, xã B, uyện P, tỉnh An Giang.

14. Ông Lê Văn M, sinh năm 1932 (chết ngày 19/10/2019);

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Văn M*, gồm:*

14.1. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1934; nơi cư trú: Tổ D, ấp B, xã B, huyện P, tỉnh An Giang (vắng mặt);

14.2. Ông Lê Văn T4, sinh năm 1949; nơi cư trú: Khóm V, thị trấn V, huyện C, tỉnh An Giang (vắng mặt);

14.3. Ông Lê Bửu H1, sinh năm 1962; nơi cư trú: Số A, tổ D, ấp B, xã B, huyện P, tỉnh An Giang (có mặt);

14.4. Ông Lê Hồng T, sinh năm 1962; định cư tại: B A, D, Q, Canada H 1S3; đăng ký thường trú tại Việt Nam: Ấp B, xã P, huyện P, tỉnh An Giang (vắng mặt);

14.5. Bà Lê Thị N1, sinh năm 1965; nơi cư trú: Số A, tổ D, ấp B, xã B, huyện P, tỉnh An Giang (có mặt);

14.6. Ông Lê Văn Đ, sinh năm 1967; nơi cư trú: Số A, tổ D, ấp B, xã B, huyện P, tỉnh An Giang (vắng mặt);

14.7. Ông Lê Văn N, sinh năm 1971; nơi cư trú: Số A, tổ D, ấp B, xã B, huyện P, tỉnh An Giang (vắng mặt);

14.8. Ông Lê Chánh T3, sinh năm 1974; nơi cư trú: Số A, tổ D, ấp B, xã B, huyện P, tỉnh An Giang (vắng mặt);

14.9. Ông Lê Bữu T5, sinh năm 1976; nơi cư trú: Tổ D, ấp B, xã B, huyện P, tỉnh An Giang (vắng mặt);

14.10. Bà Lê Thị Xuân M1, sinh năm 1977; nơi cư trú: Tổ D, ấp B, xã B, huyện P, tỉnh An Giang (vắng mặt);

15. Ông Mai Thanh T6 (Ban), sinh năm 1974; nơi cư trú: Số F, đường Đ, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang (vắng mặt);

16. Ông Thái Văn T7, sinh năm 1978; nơi cư trú: Tổ A, ấp K, xã K, huyện C, tỉnh An Giang (vắng mặt).

- ***Người kháng cáo:*** bị đơn ông **Lê Văn Đ** và bà **Thái Thị Kim C**.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện năm 2013; đơn khởi kiện năm 2014; đơn sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện năm 2015; đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 04/7/2017; đơn sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện đề ngày 22/10/2019; đơn xác định yêu cầu khởi kiện đề ngày 15/12/2020 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Lê Hồng T *(sau đây gọi tắt là ông* T*) và người đại diện theo ủy quyền của ông* T *cùng trình bày:*

Cụ Lê Văn M và cụ Nguyễn Thị H (sau đây gọi tắt là cụ M, cụ H) có 09 người con: Ông Lê Văn T4, ông Lê Bửu H1, ông Lê Hồng T, bà Lê Thị N1, ông Lê Văn Đ, ông Lê Văn N, ông Lê Chánh T3, ông Lê Bữu T5, bà Lê Thị Xuân M1 (sau đây gọi tắt là ông T4, ông H1, ông T, bà N1, ông Đ, ông T3, ông N, ông T5, bà M1).

Cụ M và cụ H có diện tích 12.773m2 đất nông nghiệp được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là GCN QSD đất) số: 01362.QSDĐ/dC ngày 30/11/1994. Cụ M và cụ H phân chia đất cho các con, gồm: Ông H1 diện tích 411m2, bà N1 diện tích 658m2, ông Đ diện tích 560,4m2, ông N diện tích 426m2, ông T3 diện tích 486m2; thủ tục tách thửa, chuyển quyền sử dụng đất do ông Đ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền; ông H1, bà N1, ông N, ông T3 đã được cấp GCN QSD đất đúng như phần đất được cho, ông Đ được cấp GCN QSD đất diện tích 863m2 là nhiều hơn phần đất được cho.

Thời điểm cụ M và cụ H phân chia đất cho các con, không có mặt ông T tại Việt Nam (do ông T đang định cư tại Canada và đã có quốc tịch Canada). Sau đó, ông T về Việt Nam, ông T có ý định xây dựng căn nhà để cụ M và cụ H ở, đồng thời cũng là nơi cư trú khi gia đình ông T về Việt Nam. Từ đó, cụ M và cụ H bàn bạc với các con gồm: Ông H1, bà N1, ông N, ông Đ, ông T3, mỗi người tách một phần đất tặng cho ông T để ông T xây dựng nhà ở; các anh chị em đều thống nhất. Do đó, ông N tặng cho diện tích 135m2, ông H1 tặng cho diện tích 135m2, ông T3 tặng cho diện tích 228m2, bà N1 tặng cho diện tích 231m2, phần đất của ông Đ tặng cho bao nhiêu không nhớ. Thời điểm anh chị em tặng cho đất, ông T chưa nhập lại quốc tịch Việt Nam nên ông T nhờ ông Đ đứng tên GCN QSD đất và đứng tên xin giấy phép xây dựng nhà ở, tất cả người thân trong gia đình đều biết nhưng ông T và ông Đ không lập văn bản thỏa thuận.

Ông T đầu tư tiền xây dựng nhà ở trên diện tích đất do ông Đ và bà Thái Thị Kim C (sau đây gọi tắt là bà C) đứng tên 02 GCN QSD đất diện tích 863m2 và diện tích 729m2. Tổng chi phí xây dựng hoàn thành căn nhà và nội thất khoảng 130.000USD; việc chi xuất tiền bằng hình thức: Ông T trực tiếp trả tiền mua vật liệu và trả công thợ khoảng 50.000USD; giao tiền mặt cho ông Đ khoảng 50.000USD (không lập văn bản giao nhận) và gửi qua hệ thống Ngân hàng khoảng 30.000USD ông Đ nhận (không lưu giữ chứng từ).

Nhà ở xây dựng hoàn thành vào cuối năm 2004, tiệc tân gia do ông T tổ chức và phát biểu tại buổi tiệc có sự chứng kiến của nhiều người trong thân tộc và hàng xóm (có chụp ảnh lưu niệm). Cụ M, cụ H và vợ chồng ông T trực tiếp quản lý và sử dụng căn nhà, khi vợ chồng ông T sang Canada thì cụ M và cụ H

trực tiếp quản lý, sử dụng căn nhà; gia đình ông Đ không quản lý, không sử dụng căn nhà này.

Năm 2013, ông Tư n lại quốc tịch Việt Nam và đăng ký thường trú tại huyện P, tỉnh An Giang; ông T yêu cầu ông Đ chuyển sang tên quyền sử dụng đất cho ông T để ông T đăng ký quyền sở hữu nhà ở nhưng ông Đ không đồng ý nên phát sinh tranh chấp; ông T gửi đơn tại Ủy ban nhân dân (sau đây viết tắt là UBND) xã B để tranh chấp với ông Đ nhưng ông Đ đều vắng mặt tại các buổi hòa giải.

Ngày 17/6/2013, ông T nộp đơn khởi kiện đến Tòa án nhân dân (sau đây viết tắt là TAND) huyện P, vụ án được chuyển đến TAND tỉnh An Giang giải quyết theo thẩm quyền. Năm 2019 và năm 2020, ông T nộp đơn sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện đối với bị đơn là ông Đ và bà C yêu cầu:

- Công nhận cho ông T được quyền sử dụng diện tích 863m2 đất thuộc thửa số 40, tờ bản đồ số 03 và diện tích 729m2 đất thuộc các thửa đất số: 7955, 7956, 7957, 7958, tờ bản đồ số 01, đất tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện P, tỉnh An Giang.

- Công nhận cho ông T được quyền sở hữu nhà ở tại ấp B, xã B, huyện P, tỉnh An Giang (xây dựng trên thửa đất số 40, tờ bản đồ số 03 và các thửa đất số: 7955, 7956, 7957, 7958, tờ bản đồ số 01).

- Ông Đ và bà C có nghĩa vụ chuyển quyền sử dụng đất cho ông T diện tích 863m2 thuộc thửa số 40, tờ bản đồ số 03 và diện tích 729m2 thuộc các thửa đất số: 7955, 7956, 7957, 9758, tờ bản đồ số 01, đất tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện P, tỉnh An Giang.

- Ông T trả cho ông Đ giá trị quyền sử dụng diện tích 560,4m2 đất (là phần đất của ông Đ được cụ M, cụ H cho) theo giá đã định tại Biên bản định giá tài sản ngày 06/01/2022.

Vị trí nhà, đất theo các điểm ghi nhận tại Bản đồ hiện trạng khu đất do Văn phòng Đ2 (sau đây được viết tắt là VPĐKĐĐ) tỉnh An Giang lập ngày 24/8/2020.

Ông T rút một phần yêu cầu khởi kiện về yêu cầu hủy 02 GCN QSD đất do ông Đ, bà C đứng tên.

Theo Đơn trình bày ý kiến năm 2014, Bản tự khai năm 2015 và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Đ, *bà* C *và người đại diện theo ủy quyền là ông* Ngô Văn S *(sau đây gọi tắt là ông* S*) cùng trình bày:*

Ông T là con của cụ M và cụ H nhưng ông T đã biệt tích từ năm 1987; đến năm 2001, ông T trở về Việt Nam, thì gia đình mới biết ông T vượt biên và đang định cư tại Canada. Thời điểm này, ông Đ đang kinh doanh vật tư nông nghiệp và xăng dầu tại nhà của ông Đ (cặp mé sông) vi phạm Chỉ thị số 200 của Thủ tướng Chính phủ và Quyết định số 291 của UBND tỉnh A nên năm 2003, cụ M và cụ H cho ông Đ diện tích 560,4m2 đất (nằm trong diện tích 12.773m2 đất do cụ M đứng tên) để ông Đ xây dựng nhà ở và mở rộng cơ sở kinh doanh. Khi

đo đạc tổng thể diện tích đất của cụ M, thì khu đất biến động tăng thành diện tích 13.357m2 đất (tức tăng diện tích 584m2); sau đó, cụ M và cụ H đồng ý cho ông Đ thêm diện tích 302,6m2 đất nên ông Đ được cấp GCN QSD đất diện tích 863m2 đất nông nghiệp; ông Đ xin chuyển mục đích sử dụng thành đất ở và trồng cây lâu năm nên ông Đ được cấp GCN QSD diện tích 863m2 đất ở và trồng cây lâu năm thuộc thửa số 40, tờ bản đồ số 03 theo GCN QSD đất số vào sổ: 02743.QSDĐ/dC ngày 07/5/2003; ông Đ xin phép xây dựng nhà ở và được cấp Giấy phép xây nhà diện tích 194,5m2 theo Giấy phép xây dựng số: 21/GPXD ngày 09/5/2003.

Trong quá trình chuẩn bị xây dựng nhà thì ông T về Việt Nam, ông T tự nguyện hùn vào số tiền 300.000.000 đồng để ông Đ xây dựng căn nhà lớn hơn cho cha, mẹ cùng ở và cũng là nơi cư ngụ của gia đình ông T khi về Việt Nam; ông Đ đồng ý theo đề xuất của ông T, thay đổi kết cấu nhà theo thiết kế của ông T đưa ra. Do xây dựng căn nhà lớn hơn theo ý của ông T nên đã lấn qua một phần đất của ông H1, ông N, bà N1, ông T3; từ đó, ông H1, bà N1, ông N, ông T3, mỗi người tặng cho ông Đ một phần đất; ngày 07/9/2004, ông Đ được cấp GCN QSD đất diện tích 729m2 thuộc tờ bản đồ số 01, các thửa số: 7955, 7956, 7957, 7958. Như vậy, ông Đ và bà C có phần đất tổng cộng là 1.592m2 theo 02 GCN QSD đất số vào sổ: 02743.QSDĐ/dC ngày 07/5/2003 với diện tích 863m2 (cụ M và cụ H tặng cho) và số vào sổ: 03088.QSDĐ/dC ngày 07/9/2004 với diện tích 729m2 đất (ông H1, bà N1, ông N và ông T3 tặng cho); trên đất có vật kiến trúc, gồm: 01 nhà ở với tổng chi phí xây dựng là 1.130.000.000 đồng (trong đó, ông T có hùn 300.000.000 đồng); nhà kho và khuôn viên lò sấy lúa tổng chi phí xây dựng là 320.000.000 đồng.

Sau khi xây dựng hoàn thành căn nhà, ông T yêu cầu ông Đ giao toàn bộ hóa đơn, chứng từ mua vật liệu xây dựng và nội thất cho ông T xem và ông Tư g luôn hóa đơn, chứng từ nên ông Đ không lưu giữ hóa đơn, chứng từ về việc xây dựng căn nhà.

Ông Đ và ông T phát sinh tranh chấp tài sản của Công ty T9 tại huyện T nên cũng phát sinh tranh chấp vụ án này đến nay.

Do có mâu thuẫn với ông T nên kể từ khi xây dựng hoàn thành căn nhà đến nay, gia đình ông Đ không quản lý, không sử dụng căn nhà.

Từ sau khi cụ M chết (năm 2019) thì ông Đ quản lý nhà và đất nhưng nhà không ở mà sử dụng để chứa vật dụng chế biến thức ăn chăn nuôi. Hiện lò sấy lúa không hoạt động, ông Đ sử dụng khuôn viên lò sấy làm chuồng nuôi heo.

Nay ông Đ và bà C không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông T.

Ông Đ, bà C thống nhất vị trí nhà, đất theo Bản đồ hiện trạng khu đất do VPĐKĐĐ tỉnh An Giang lập ngày 24/8/2020; thống nhất Biên bản định giá tài sản ngày 06/01/2022.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- *Theo bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án, cụ* M *trình bày:* Thống nhất như ý kiến và yêu cầu của ông T.

- *Ông* N *và bà* Nguyễn Thị Ú *(sau đây gọi tắt là bà* Ú*) trình bày:* Thống nhất như ý kiến và yêu cầu của ông T. Yêu cầu hủy 02 GCN QSD đất do ông Đ và bà C đứng tên.

- *Ông* H1 *và bà* Phạm Thị Mẫu Đ1 *(sau đây gọi tắt là bà* Đ1*) trình bày:* Thống nhất như ý kiến và yêu cầu của ông T.

- *Bà* N1 *trình bày:* Thống nhất như ý kiến và yêu cầu của ông T.

- *Cụ* H*:* Không gửi văn bản trình bày ý kiến.

- *Ông* T3 *và bà* C2*:* Không gửi văn bản trình bày ý kiến.

- *Theo bản tự khai đề ngày 10/3/2015, bà* Lê Thị Hoa C1 *và ông* Lê Nhựt T2 *cùng trình bày:* Thống nhất như ý kiến trình bày của ông Đ, bà C.

- *Theo văn bản số: 1191/UBND – TNMT ngày 11/5/2018,* UBND huyện P*, tỉnh An Giang trình bày:*

Cụ M đứng tên diện tích 12.773m2 đất 2L theo GCN QSD đất số: 01362.QSDĐ/dC do UBND huyện P cấp ngày 30/11/1994. Ngày 03/3/2003, cụ M lập hợp đồng tặng quyền sử dụng đất cho: Ông Đ diện tích 863m2 đất thuộc thửa số 7947, tờ bản đồ số 01, được cấp GCN QSD đất ngày 07/4/2003; ông H1 diện tích 411m2 đất thuộc thửa số 7949, tờ bản đồ số 01, được cấp GCN QSD đất ngày 07/4/2003; ông N diện tích 426m2 đất thuộc thửa số 7946, tờ bản đồ số 01, được cấp GCN QSD đất ngày 07/4/2003; ông T3 diện tích 486m2 đất thuộc thửa số 7948, tờ bản đồ 01, được cấp GCN QSD đất ngày 07/4/2003; bà N1 diện tích 658m2 đất thuộc thửa số 7945, tờ bản đồ số 01, được cấp GCN QSD đất ngày 07/4/2003.

Sau đó, ông Đ nộp đơn xin chuyển mục đích sử dụng đất thổ cư và trồng cây lâu năm. Ngày 07/5/2003, UBND huyện P cấp đổi GCN QSD đất cho ông Đ diện tích 863m2 (600m2 đất ở và 263m2 đất trồng cây lâu năm) thuộc thửa số 40, tờ bản đồ số 03 theo GCN QSD đất số vào sổ: 02743.QSDĐ/dC.

Ngày 19/5/2004, ông N lập hợp đồng chuyển quyền sử dụng cho ông Đ diện tích 135m2 đất; ngày 01/6/2004, ông H1 lập hợp đồng chuyển quyền sử dụng cho ông Đ diện tích 135m2 đất; ngày 01/6/2004, ông T3 lập hợp đồng chuyển quyền sử dụng cho ông Đ diện tích. 228m2 đất; ngày 01/6/2004, bà N1 lập hợp đồng chuyển quyền sử dụng cho ông Đ diện tích 231m2 đất. Ngày 07/9/2004, UBND huyện P cấp GCN QSD đất cho ông Đ, bà C diện tích 729m2 đất 2L thuộc các thửa: 7955, 7956, 7957, 7958, tờ bản đồ số 01.

Trình tự, thủ tục cấp GCN QSD đất cho ông Đ và bà C diện tích 863m2 đất thổ cư và cây lâu năm; diện tích 729m2 đất 2L là đúng quy định của pháp luật.

- Theo Văn bản số: 291/CTHADS-NV ngày 31/12/2019 và Văn bản số: 09/CTHADS-NV ngày 10/10/2022, Cục Thi hành án dân sự tỉnh An Giang (sau đây viết tắt là Cục THADS tỉnh A*) trình bày:*

Cục THADS tỉnh A thi hành Quyết định số: 05/2015/QĐST-KDTM ngày 02/4/2015 của TAND huyện Phú Tân về công nhận sự thỏa thuận giữa: Ngân hàng N3 (sau đây gọi tắt là Ngân hàng) với ông Đ, bà C về nợ vốn gốc và lãi là 1.554.583.000 đồng và lãi tiếp theo. Tài sản thế chấp gồm: Diện tích 863m2 đất thổ cư, cây lâu năm và diện tích 729m2 đất 2L tọa lạc xã B, huyện P, tỉnh An Giang theo 02 GCN QSD đất do ông Đ và bà C đứng tên; diện tích 103.407m2 đất rừng trồng tọa lạc xã L, huyện T, tỉnh An Giang theo 03 GCN QSD đất do ông Đ và bà C đứng tên.

Ngoài ra, ông Đ và bà C phải thi hành theo các Quyết định thi hành án số: 473/QĐ-CTHA ngày 17/8/2015 trả cho ông Thái Văn T7 (sau đây gọi tắt là ông T7) 2.000.000.000 đồng; Quyết định thi hành án số: 473/QĐ-CTHA ngày 17/8/2015 trả cho ông Mai Thanh T6 (Ban) (sau đây gọi tắt là ông T6) 411.875.000 đồng.

Quá trình thi hành án, Chấp hành viên đã kê biên, xử lý toàn bộ tài sản bảo đảm thế chấp cho Ngân hàng; một phần tài sản kê biên đã bán đấu giá thành là diện tích 103.407m2 đất rừng trồng với số tiền là 3.365.500.000 đồng; sau khi hoàn tất số nợ cho Ngân hàng, khoản tiền còn lại chi trả cho ông T7 là 960.000.000 đồng và ông T6 là 197.700.000 đồng; ông Đ và bà C còn phải thi hành cho ông T7 số tiền 1.040.000.000 đồng, ông T6 số tiền 214.175.000 đồng.

Cục THADS tỉnh A chưa xử lý tài sản: Diện tích 863m2 đất thổ cư, cây lâu năm và diện tích 729m2 đất 2L tọa lạc xã B, huyện P, tỉnh An Giang theo 02 GCN QSD đất do ông Đ và bà C đứng tên; căn nhà trên đất chưa có giấy chứng nhận quyền sở hữu, do Tòa án giải quyết vụ tranh chấp giữa ông T và ông Đ liên quan đến nhà, đất nêu trên.

Cục THADS tỉnh A đang tạm quản lý bản chính 02 GCN QSD đất diện tích 863m2 đất thổ cư, cây lâu năm và diện tích 729m2 đất 2L tọa lạc xã B, huyện P, tỉnh An Giang (do Ngân hàng B).

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2023/DS-ST ngày 01 tháng 02 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang đã quyết định:

1. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Hồng T về yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: 02743.QSDĐ/dC ngày 07/5/2003 do ông Lê Văn Đ đứng tên và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: 03088.QSDĐ/dC ngày 07/9/2004 do ông Lê Văn Đ và bà Thái Thị Kim C đứng tên.

2. Đình chỉ xét xử yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn N và bà Nguyễn Thị Ú về yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: 02743.QSDĐ/dC ngày 07/5/2003 do ông Lê Văn Đ đứng tên và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: 03088.QSDĐ/dC ngày 07/9/2004 do ông Lê Văn Đ và bà Thái Thị Kim C đứng tên.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Hồng T.

4. Ông Lê Hồng T được quyền sử dụng diện tích 863m2 đất ở và trồng cây lâu năm thuộc thửa đất số 40, tờ bản đồ số 03 và diện tích 723m2 đất trồng lúa thuộc các thửa: 7955, 7956, 7957, 7958, tờ bản đồ số 01; được quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất gồm: Nhà ở diện tích xây dựng 205,3m2, diện tích sử dụng 410,6m2, kết cấu: Một trệt, một lầu, móng, cột, đà, sàn bê tông cốt thép, tường xây gạch, mái bê tông cốt thép; nhà kho diện tích 11,9m2 (Bản đồ hiện trạng khu đất lập ngày 24/8/2020 ghi nhận là nhà bê tông); lò sấy diện tích 291,7m2 (Bản đồ hiện trạng khu đất lập ngày 24/8/2020 ghi nhận là nhà tạm). Nhà và đất tại ấp B, xã B, huyện P, tỉnh An Giang theo Bản đồ hiện trạng khu đất do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ2 lập ngày 24/8/2020.

5. Ông Lê Hồng T có nghĩa vụ trả cho ông Lê Văn Đ và bà Thái Thị Kim C số tiền 600.000.000 đồng (gồm: Giá trị quyền sử dụng diện tích 863m2 đất, diện tích 723m2 đất, nhà kho, lò sấy).

6. Ông Lê Hồng T có quyền và nghĩa vụ đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền kê khai, đăng ký biến động chuyển quyền sử dụng đất diện tích 863m2 đất ở và trồng cây lâu năm thuộc thửa đất số 40, tờ bản đồ số 03 (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: 02743.QSDĐ/dC ngày 07/5/2003 do ông Lê Văn Đ đứng tên); diện tích 723m2 đất trồng lúa thuộc các thửa: 7955, 7956, 7957, 7958, tờ bản đồ số 01 (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: 03088.QSDĐ/dC ngày 07/9/2004 do ông Lê Văn Đ và bà Thái Thị Kim C đứng tên) theo Bản đồ hiện trạng khu đất do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ2 lập ngày 24/8/2020.

(có kèm Bản đồ hiện trạng khu đất do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ2 lập ngày 24/8/2020).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 12/02/2023, phía bị đơn - ông Lê Văn Đ và bà Thái Thị Kim C có kháng kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Phía bị đơn trình bày:

Nhà và đất là của gia đình chúng tôi, đã được nhà nước cấp Giấy chứng nhận hợp pháp, phía nguyên đơn không có chứng cứ gì chứng minh chúng tôi đứng tên giùm, chúng tôi là người trực tiếp đứng ra cất nhà, quá trình xây nhà ông T có cho một số tiền nhưng không phải là tiền góp để xây cất. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo, sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

Phía nguyên đơn trình bày:

Bản án sơ thẩm là có căn cứ, đề nghị không chấp nhận kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

- Về việc chấp hành pháp luật: Hội đồng xét xử phúc thẩm và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng các quy định pháp luật.

- Về nội dung:

Theo các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện phần nhà đất tranh chấp đã được cha mẹ cho nguyên đơn là ông Lê Văn T8, nguyên đơn là người bỏ tiền ra cất căn nhà hiện tại, phía bị đơn không cư trú trên căn nhà, nhân chứng và các anh em trong nhà đều thừa nhận căn nhà và đất là của ông Lê Văn T8. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Đơn kháng cáo của ông Lê Văn Đ và bà Thái Thị Kim C làm trong hạn luật định và hợp lệ nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung kháng cáo:

Phía ông Đ, bà C kháng cáo đề nghị bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn T8, sửa bản án sơ thẩm, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Đương sự thống nhất Bản đồ hiện trạng khu đất do Văn phòng đăng ký đất đai (VPĐKĐĐ) tỉnh An Giang lập ngày 24/8/2020 và Biên bản định giá tài sản ngày 06/01/2022. Các đương sự không yêu cầu đo đạc, định giá, thẩm định giá lại tài sản tranh chấp. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ Bản đồ hiện trạng khu đất do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ2 lập ngày 24/8/2020 xác định vị trí nhà, đất tranh chấp; căn cứ Biên bản định giá tài sản ngày 06/01/2022 xác định giá trị nhà, đất tranh chấp.

[2.2] Về diện tích 863m2 đất:

Theo tài liệu, chứng cứ do VPĐKĐĐ huyện P cung cấp thể hiện: Ngày 30/11/1994, UBND huyện P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) đất cho cụ Lê Văn M diện tích 12.773m2 đất 2L + NĐ thuộc tờ bản đồ số 01, gồm các thửa số 113 (diện tích 2.260m2, loại đất 2L); thửa số 6454 (diện tích 10.441m2, loại đất 2L); thửa số 6850 (diện tích 72m2, loại đất NĐ).

Ngày 03/3/2003, cụ M lập hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất thửa số 113 tặng cho: Ông H1, ông Đ, ông N, ông T3 và bà N1. Tuy nhiên, đo đạc thực tế thì khu đất có biến động tăng nên cụ M có đơn đăng ký biến động đất đai;

UBND huyện P ban hành Quyết định số: 129/QĐ.UB ngày 18/3/2003 về việc điều chỉnh quyền sử dụng đất cho cụ M từ diện tích 12.773m2 đất 2L + NĐ tăng lên là diện tích 13.357m2 đất 2L + NĐ (tăng 584m2). Như vậy, quyền sử dụng hợp pháp của cụ M là diện tích 13.357m2 đất 2L + NĐ tại xã B.

Sau đó, cụ M tách chuyển quyền sử dụng đất tặng cho:

Bà Năm diện tích 658m2 đất 2L (được cấp GCN QSD đất ngày 07/4/2003); ông N diện tích 426m2 đất 2L (được cấp GCN QSD đất ngày 07/4/2003); ông T3 diện tích 486m2 đất 2L (được cấp GCN QSD đất ngày 07/4/2003); ông H1 diện tích 411m2 đất 2L (được cấp GCN QSD đất ngày 07/4/2003); ông Đ diện tích 863m2 đất 2L. Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ M với bà N1, ông H1, ông N, ông T3, ông Đ đã phát sinh hiệu lực kể từ ngày bà N1, ông H1, ông N, ông T3, ông Đ được cấp GCN QSD đất. Đến nay, giữa cụ M với bà N1, ông H1, ông N, ông T3, ông Đ không phát sinh tranh chấp.

Theo ý kiến của ông T8 trình bày là ông Đ được cha mẹ là cụ M và cụ H cho diện tích 560,4m2 theo Tờ cho đất năm 2000 và năm 2003. Xét thấy, Tờ cho đất đề ngày 07/02/2000 và ngày 07/02/2003, cụ M và cụ H tặng cho ông Đ diện tích 560,4m2 đất, tuy cụ M và cụ H có ký tên nhưng việc tặng cho diện tích 560,4m2 đất không có công chứng, chứng thực của cơ quan có thẩm quyền và chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng diện tích 560,4m2 đất theo quy định của Luật Đất đai; hơn nữa, cụ M và cụ H có quyền định đoạt và có quyền thay đổi ý chí từ tặng cho diện tích 560,4m2 tăng lên diện tích 863m2; thực tế hợp đồng tặng cho diện tích 863m2 đất giữa cụ M, cụ H với ông Đ lập năm 2003 đúng quy định của pháp luật về hình thức và nội dung (có xác nhận của UBND xã B và có chứng thực của UBND huyện P, chứng thực của Phòng Xây dựng và Phát triển Nông nghiệp huyện P); ông Đ đã đăng ký vào sổ địa chính và được cấp GCN QSD đất; ông Đ tiếp tục thực hiện chuyển đổi mục đích sử dụng đất từ loại đất 2L thành đất ONT + CLN và được cấp đổi GCN QSD đất ngày 07/5/2003; từ thời điểm tặng cho quyền sử dụng đất đến nay, cụ M và cụ H không khiếu nại và không tranh chấp với ông Đ về diện tích 863m2 đất.

Như vậy, có cơ sở xác định ông Đ là chủ sử dụng hợp pháp diện tích 863m2 đất ONT + CLN tại xã B Đông theo GCN QSD đất số: 02743.QSDĐ/dC ngày 07/5/2003 như ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang.

Ông T8 không cung cấp tài liệu, chứng cứ về việc cụ M và cụ H có tặng cho ông T8 diện tích 302,6m2 đất (trong tổng diện tích 863m2); ông T8 không cung cấp tài liệu, chứng cứ về việc nhờ ông Đ đứng tên GCN QSD diện tích 302,6m2 đất. Do đó, bản án sơ thẩm không chấp nhận ý kiến của ông T8 và ông N (là người đại diện của ông T8) về việc ông Đ có quyền sử dụng diện tích 560,4m2 đất (trong tổng diện tích 863m2), ông T8 có quyền sử dụng diện tích 302,6m2 đất (trong tổng diện tích 863m2) là có cơ sở.

[2.3] Về diện tích 729m2 đất:

Qua đối chiếu hồ sơ cấp GCN QSD đất diện tích 729m2 đất 2L thuộc các thửa: 7955, 7956, 7957, 7958, tờ bản đồ số 01 theo GCN QSD đất số: 03088.QSDĐ/dC ngày 07/9/2004 là trên cơ sở hợp đồng tặng cho giữa vợ chồng ông Đ với vợ chồng ông N; vợ chồng ông H1; vợ chồng ông T3; bà N1. Tuy nhiên, qua đo đạc thực tế, thửa đất số 7958 diện tích là 225m2 (giảm 06m2 so với GCN QSD đất). Như vậy, diện tích 729m2 đất 2L theo đo đạc thực tế là 723m2 đất; đương sự yêu cầu giải quyết trong phạm vi 723m2 đất 2L theo GCN QSD đất số: 03088.QSDĐ/dC ngày 07/9/2004 do ông Đ và bà C đứng tên.

Xét về hình thức của hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Đ với vợ chồng ông N, vợ chồng ông H1, vợ chồng ông T3, bà N1 là đúng pháp luật; tuy nhiên, xét về nội dung, thì ý chí của vợ chồng ông N, vợ chồng ông H1, vợ chồng ông T3, bà N1 là tặng cho ông T8 quyền sử dụng đất để ông T8 xây dựng nhà để cụ M và cụ H ở an dưỡng tuổi già và đồng thời cũng để gia đình ông T8 có nơi cư ngụ khi về Việt Nam theo trình bày của cụ M, ông H1, bà N1, ông N là: *"Ông* T8 *có ý xây dựng nhà để cho cha mẹ ở và gia đình ông* T8 *có nơi ở khi về Việt Nam nhưng cha mẹ đã phân chia đất cho ông* Đ*, ông* N*, ông* H1*, ông* T3*, bà* N1 *và thủ tục chuyển quyền sử dụng đã xong nên anh chị em cùng thỏa thuận và thống nhất là: Ông* Đ*, ông* N*, ông* H1*, ông* T3*, bà* N1 *mỗi người tách một phần đất tặng cho lại ông* T8 *để ông* T8 *xây nhà nhưng do ông* T8 *chưa nhập lại quốc tịch Việt Nam nên nhờ ông* Đ *đứng tên GCN QSD đất giùm cho ông* T8*"*.

Hơn nữa, về thực tế, ông Đ đã được cụ M và cụ H tặng cho diện tích 863m2 đất là nhiều hơn so với phần đất của ông N, ông H1, ông T3, bà N1 nên không có việc ông H1, ông N, ông T3, bà N1 tặng cho vợ chồng ông Đ phần đất như ông Đ trình bày. Trong quá trình giải quyết vụ án, ông Đ đã thừa nhận việc ông T8 có ý xây dựng căn nhà để cụ M, cụ H ở cùng gia đình ông T8 (khi gia đình ông T8 về Việt Nam). Đồng thời, tại phiên tòa, ông S trình bày: *"Nếu không có việc ông* T8 *hùn tiền và xây dựng căn nhà lớn hơn theo ý kiến thiết kế của ông* T8 *thì không có việc anh chị em tặng đất cho ông* Đ*"*. Điều này cho thấy, mục đích và nội dung của giao dịch tặng cho quyền sử dụng đất xác lập năm 2004 giữa vợ chồng ông Đ với vợ chồng ông N, vợ chồng ông H1, bà N1 mà vợ chồng ông N, vợ chồng ông H1, vợ chồng ông T3, bà N1 mong muốn đạt được là để ông T8 có đất xây dựng căn nhà để cụ M, cụ H ở cùng gia đình ông T8 (khi gia đình ông T8 về Việt Nam) phù hợp với quy định tại Điều 132 của Bộ luật Dân sự năm 1995 (có hiệu lực tại thời điểm các bên xác lập giao dịch).

Mặt khác, lời khai của ông Đ và ông S (là người đại diện của ông Đ, bà C) về diện tích 729m2 không thống nhất (khi khai do cụ M và cụ H cho thêm; khi khai do anh chị em cho) được thể hiện tại Đơn ý kiến đề ngày 12/3/2014, tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải ngày 17/12/2020, ngày 18/02/2021, ngày 22/11/2022.

Do đó, ý kiến trình bày của ông T8 về việc vợ chồng ông H1, vợ chồng ông N, vợ chồng ông T3, bà N1 tặng đất cho ông T8 diện tích 729m2 (đo đạc thực tế là 723m2) nhưng GCN QSD đất ông Đ đứng tên là có cơ sở như ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang.

[2.4] Về nhà ở:

Theo lời khai của cụ M, ông H1, ông N, bà N1: *"Ông* T8 *có ý xây dựng nhà để cho cha mẹ ở và gia đình ông* T8 *có nơi ở khi về Việt Nam nhưng cha mẹ đã phân chia đất cho ông* Đ*, ông* N*, ông* H1*, ông* T3*, bà* N1 *và thủ tục chuyển quyền sử dụng đã xong nên anh chị em cùng thỏa thuận và thống nhất là: Ông* Đ*, ông* N*, ông* H1*, ông* T3*, bà* N1 *mỗi người tách một phần đất tặng cho lại ông* T8 *để ông* T8 *xây nhà nhưng do ông* T8 *chưa nhập lại quốc tịch Việt Nam nên nhờ ông* Đ *đứng tên GCN QSD đất. Ông* T8 *chi tiền xây dựng toàn bộ căn nhà, ông* Đ *chỉ đứng tên giấy phép xây dựng giùm cho ông* T8 *vì thời điểm xây dựng nhà, ông* T8 *chưa nhập lại quốc tịch Việt Nam. Căn nhà xây dựng hoàn thành và đưa vào sử dụng thì cụ* M *và cụ* H *trực tiếp quản lý và sử dụng, khi gia đình ông* T8 *về Việt Nam thì ở tại căn nhà này. Vợ chồng ông* Đ *không ở tại căn nhà này và không sử dụng căn nhà này, vì vợ chồng ông* Đ *có căn nhà khác sử dụng ổn định từ lâu".*

Lời khai của ông Trần Hoàng S1 và ông Lê Văn N2 (là anh em cô cậu và chú bác với ông T8 và ông Đ): *"Anh chị em của ông* T8*, mỗi người cắt một phần đất cho ông* T8 *để ông* T8 *cất nhà nhưng vì thời gian đó ông* T8 *là Việt kiều nên nhờ ông* Đ *đứng tên nhà đất. Ông* Đ *lo thủ tục xây nhà, khi nhà xây xong, ông* T8 *có mời dự tiệc tân gia, bà con ai cũng biết. Khi về Việt Nam, vợ chồng ông* T8 *ở tại căn nhà đó, mẹ của ông* T8 *có ngủ tại căn nhà đó một thời gian, khi mẹ ông* T8 *già yếu thì nhà đó đóng cửa, không ai ở. Vợ chồng ông* Đ *không ở tại nhà đó mà có căn nhà dưới mé sông".*

Lời khai của ông Lê Trường X và ông Lê Đẳng G1 (là anh em chú bác với ông T8 và ông Đ): *"Khi nhà xây hoàn thành, ai đứng tên thì chúng tôi không biết nhưng khi làm tiệc tân gia thì ông* T8 *có mời chúng tôi dự, khi ông* T8 *về Việt Nam thì ở tại căn nhà đó, còn vợ chồng ông* Đ *thì chúng tôi không thấy ở tại căn nhà đó".*

Trong quá trình giải quyết vụ án, ông Đ và người đại diện của ông Đ đã thừa nhận kết cấu căn nhà được xây dựng theo ý chí của ông T8, mục đích xây dựng căn nhà để cụ M, cụ H an dưỡng tuổi già và là nơi cư trú của gia đình ông T8 khi trở về Việt Nam; ông Đ đã thừa nhận ông T8 lưu giữ toàn bộ hóa đơn, chứng từ về chi phí xây dựng nhà; đồng thời, ông Đ và người đại diện của ông Đ thừa nhận từ khi căn nhà xây dựng hoàn thiện và đưa vào sử dụng, thì vợ chồng ông Đ và các con của Đ cũng không cư ngụ tại căn nhà này; từ khi ông T8 khởi kiện đến nay, thì vợ chồng ông Đ và các con của Đ cũng không cư ngụ tại căn nhà này.

Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 06/01/2022 và Biên bản định giá tài sản ngày 06/01/2022 thì căn nhà không có người ở, đang trong tình trạng xuống cấp, một số vật dụng nội thất hư hỏng, không còn sử dụng được.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ông Đ và người đại diện theo ủy quyền của ông Đ khi thì trình bày ông Tư hùn 300.000.000 đồng để xây dựng nhà, khi thì trình bày ông T8 cho ông Đ 300.000.000 đồng để ông Đ xây dựng nhà. Tuy nhiên, ông T8 không thừa nhận; ông Đ không cung cấp tài liệu, chứng cứ về việc ông Tư hùn 300.000.000 đồng, cũng không cung cấp tài liệu, chứng cứ về việc ông T8 cho ông Đ 300.000.000 đồng.

Từ những chứng cứ như : ông Đ thừa nhận ông T8 lưu giữ hóa đơn, chứng từ về chi phí xây dựng nhà, mua nội thất; sự việc gia đình ông Đ không ở tại căn nhà; qua lời khai của cụ M (là cha của nguyên đơn và bị đơn), lời khai của các anh chị em của nguyên đơn và bị đơn, lời khai của những người thân tộc của nguyên đơn và bị đơn, cấp sơ thẩm xác định căn nhà của ông T8 là có căn cứ.

[3] Căn nhà của ông T8 xây dựng trên một phần diện tích 863m2 đất thửa số 40 (thuộc quyền sử dụng của ông Đ như nhận định tại mục [2.2]) và một phần trên diện tích 723m2 đất (theo đo đạc thực tế) thuộc thửa 7955, 7956 (thuộc quyền sử dụng của ông T8 như nhận định tại mục [2.3] nên ông T8 yêu cầu được quyền sử dụng diện tích 863m2 đất thửa số 40 và diện tích 723m2 đất (theo đo đạc thực tế) thuộc các thửa: 7955, 7956, 7957, 7958 và quyền sở hữu nhà ở gắn liền với đất là phù hợp với hiện trạng thực tế.

Tuy ông T8 chỉ thừa nhận ông Đ có quyền sử dụng diện tích 560,4m2 (trong tổng diện tích 863m2 thuộc thửa 40) và tuy diện tích 723m2 đất (theo đo đạc thực tế) thuộc thửa 7955, 7956, 7957, 7958 thuộc quyền sử dụng của ông T8 nhưng tại phiên tòa, ông N (là người đại diện của ông T8) tự nguyện trả cho ông Đ, bà C toàn bộ giá trị quyền sử dụng diện tích 863m2 và diện tích 723m2 đất (theo đo đạc thực tế), trả cho ông Đ, bà C giá trị nhà kho và lò sấy, tổng cộng là 600.000.000 đồng.

Tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải ngày 17/12/2020 và ngày 18/02/2021, ông Đ và bà C (do ông S1 đại diện) đã đồng ý giao diện tích 863m2 đất và diện tích 723m2 đất cho ông T8 được quyền sử dụng, yêu cầu ông T8 hoàn trả giá quyền sử dụng đất theo giá do Hội đồng định giá đã định; đồng ý giao nhà kho và khuôn viên lò sấy cho ông T8 được quyền sở hữu, yêu cầu ông T8 hoàn trả số tiền xây dựng ban đầu là 320.000.000 đồng. Theo Biên bản định giá tài sản ngày 06/01/2022, diện tích 863m2 đất trị giá là 110.835.000 đồng, diện tích 729m2 đất trị giá là 26.244.000 đồng, tổng cộng là 137.079.000 đồng; cộng 320.000.000 đồng (là tiền đầu tư xây dựng nhà kho và khuôn viên lò sấy như ông Đ yêu cầu) thì tổng giá trị đất, nhà kho, khuôn viên lò sấy là 457.079.000 đồng nhưng ông N (đại diện của ông

T8) tự nguyện trả cho ông Đ và bà C số tiền 600.000.000 đồng là nhiều hơn số tiền ông Đ và bà C yêu cầu do đó Hội đồng xét xử ghi nhận.

Đối với việc ông Đ thế chấp quyền sử dụng hai lô đất 863m2 và 729m2 nói trên cho Ngân hàng N3 để vay tiền, Tòa án có nhận được công văn số 629/CTHADS-NV ngày 13/7/2023 xác nhận phía ông Đ đã thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ, cơ quan Thi hành án đã giải tỏa kê biên đối với hai thửa đất này, do đó việc giải quyết cho ông Lê Văn T8 được quyền sử dụng hai thửa đất nói trên không ảnh hưởng gì đến việc Thi hành án.

Căn cứ những nhận định trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T8: Ông T8 được quyền sử dụng diện tích 863m2 đất ONT + CLN thuộc thửa 40 và diện tích 723m2 đất 2L (theo đo đạc thực tế) thuộc thửa 7955, 7956, 7957, 7958; ông T8 được quyền sở hữu nhà ở diện tích xây dựng là 205,3m2, diện tích sử dụng là 410,6m2, kết cấu: 01 trệt, 01 lầu, móng, cột, đà, sàn bê tông cốt thép, tường xây gạch, mái bê tông cốt thép; ông T8 được quyền sở hữu nhà kho diện tích 11,9m2 (theo Bản đồ hiện trạng khu đất lập ngày 24/8/2020 ghi nhận là bê tông) và lò sấy (theo Bản đồ hiện trạng khu đất lập ngày 24/8/2020 ghi nhận là nhà tạm). Ông T8 có nghĩa vụ trả cho ông Đ, bà C giá trị quyền sử dụng đất (diện tích 863m2 và diện tích 723m2), giá trị nhà kho diện tích 11,9m2 (theo Bản đồ hiện trạng khu đất lập ngày 24/8/2020 ghi nhận là nhà bê tông) và lò sấy diện tích 291,7m2 (theo Bản đồ hiện trạng khu đất lập ngày 24/8/2020 ghi nhận là nhà tạm), tổng cộng là 600.000.000 đồng.

[4] Do không được chấp nhận kháng cáo, ông Lê Văn Đ, bà Thái Thị Kim C phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Các nội dung khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị, Hội đồng xét xử không xét.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận kháng cáo của ông Lê Văn Đ và bà Thái Thị Kim C; giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 04/2023/DS-ST ngày 01 tháng 02 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang;

Căn cứ:

- Khoản 1, khoản 2 và khoản 4 Điều 91, khoản 3 Điều 228, khoản 2 Điều 244 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Điều 189, khoản 1 Điều 221 của Bộ luật Dân sự;

- Khoản 12 Điều 3 của Luật Nhà ở;

- Điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 4 Điều 26; điểm a khoản 2 Điều 27 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, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Hồng T về yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: 02743.QSDĐ/dC ngày 07/5/2003 do ông Lê Văn Đ đứng tên và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: 03088.QSDĐ/dC ngày 07/9/2004 do ông Lê Văn Đ và bà Thái Thị Kim C đứng tên.

2. Đình chỉ xét xử yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn N và bà Nguyễn Thị Ú về yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: 02743.QSDĐ/dC ngày 07/5/2003 do ông Lê Văn Đ đứng tên và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: 03088.QSDĐ/dC ngày 07/9/2004 do ông Lê Văn Đ và bà Thái Thị Kim C đứng tên.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Hồng T.

4. Ông Lê Hồng T được quyền sử dụng diện tích 863m2 đất ở và trồng cây lâu năm thuộc thửa đất số 40, tờ bản đồ số 03 và diện tích 723m2 đất trồng lúa thuộc các thửa: 7955, 7956, 7957, 7958, tờ bản đồ số 01; được quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất gồm: Nhà ở diện tích xây dựng 205,3m2, diện tích sử dụng 410,6m2, kết cấu: Một trệt, một lầu, móng, cột, đà, sàn bê tông cốt thép, tường xây gạch, mái bê tông cốt thép; nhà kho diện tích 11,9m2 (Bản đồ hiện trạng khu đất lập ngày 24/8/2020 ghi nhận là nhà bê tông); lò sấy diện tích 291,7m2 (Bản đồ hiện trạng khu đất lập ngày 24/8/2020 ghi nhận là nhà tạm). Nhà và đất tại ấp B, xã B, huyện P, tỉnh An Giang theo Bản đồ hiện trạng khu đất do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ2 lập ngày 24/8/2020.

5. Ông Lê Hồng T có nghĩa vụ trả cho ông Lê Văn Đ và bà Thái Thị Kim C số tiền 600.000.000 đồng (gồm: Giá trị quyền sử dụng diện tích 863m2 đất, diện tích 723m2 đất, nhà kho, lò sấy).

6. Ông Lê Hồng T có quyền và nghĩa vụ đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền kê khai, đăng ký biến động chuyển quyền sử dụng đất diện tích 863m2 đất ở và trồng cây lâu năm thuộc thửa đất số 40, tờ bản đồ số 03 (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: 02743.QSDĐ/dC ngày 07/5/2003 do ông Lê Văn Đ đứng tên); diện tích 723m2 đất trồng lúa thuộc các thửa: 7955, 7956, 7957, 7958, tờ bản đồ số 01 (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: 03088.QSDĐ/dC ngày 07/9/2004 do ông Lê Văn Đ và bà Thái Thị Kim C đứng tên) theo Bản đồ hiện trạng khu đất do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ2 lập ngày 24/8/2020.

(có kèm Bản đồ hiện trạng khu đất do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ2 lập ngày 24/8/2020).

7. Về chi phí tố tụng: Ông Lê Hồng T tự nguyện chịu toàn bộ chi phí tố tụng là 15.471.000 đồng (ông Lê Văn N là người đại diện đã nộp đủ).

8. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Lê Hồng T được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Lê Hồng T (do ông Lê Văn N đại diện) được nhận lại 30.000.000 đồng (Ba mươi triệu đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 04668 ngày 13/02/2014 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh An Giang.

- Ông Lê Hồng T (do ông Lê Văn N đại diện) được nhận lại 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự đã nộp theo Biên lai thu số 0016113 ngày 01/9/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Tân, tỉnh An Giang.

- Ông Lê Văn N và bà Nguyễn Thị Ú được nhận lại 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự đã nộp theo Biên lai thu số 0007102 ngày 01/10/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Tân, tỉnh An Giang.

- Ông Lê Văn Đ và bà Thái Thị Kim C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 600.000 đồng (Sáu trăm nghìn đồng).

9. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Thái Thị Kim C và ông Lê Văn Đ mỗi đương sự phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp lần lượt theo biên lai thu số 0000113, 0000114 ngày 13 tháng 02 năm 2023 của Cục thi hành án dân sự tỉnh An Giang. Ông Đ và bà C đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

10. Về nghĩa vụ chậm thi hành án: Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Trường hợp bản án 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 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 cấp cao tại TPHCM;
- TAND tỉnh An Giang;

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

- Cục THADS tỉnh An Giang;
- Các đương sự;
- Lưu: HS, VP, (TVN).

Dương Tuấn Vinh