

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

Bản án số: 274/2024/DS-PT.

Ngày: 13-6-2024

*V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất,
tranh chấp hợp đồng tặng cho
quyền sử dụng đất, 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 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. Ông Đặng Văn Những
2. Bà Trịnh Thị Phúc

- Thư ký phiên tòa: Bà Mai Yến Khanh - 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.

Trong các ngày 12 và 13 tháng 6 năm 2024 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 165/2024/TLPT-DS ngày 15 tháng 4 năm 2024 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2024/DS-ST ngày 26 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 186/2024/QĐ-PT ngày 06 tháng 5 năm 2024, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Huỳnh Tấn M, sinh năm 1959.

Địa chỉ: Tổ H, ấp V, xã P, huyện C, tỉnh Long An.

2. *Bị đơn:* Ông Nguyễn Hồng Q, sinh năm 1974.

Địa chỉ: ấp V, xã P, huyện C, tỉnh Long An.

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

3.1. Ông Huỳnh Phước Đ, sinh năm 1979.

Địa chỉ: ấp V, xã P, huyện C, tỉnh Long An.

3.2. Bà Lê Thị T, sinh năm 1975.

Địa chỉ: ấp V, xã P, huyện C, tỉnh Long An.

3.3. Ủy ban nhân dân huyện C.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Anh Đ1 - Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện C.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Hoài T1 - Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện C. (Theo Giấy ủy quyền ngày 13/11/2023).

3.4. Bà Nguyễn Thị T2, sinh năm 1959. Địa chỉ: ấp V, xã P, huyện C, tỉnh Long An. (vợ ông M)

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị T2: Ông Huỳnh Tấn M, sinh năm 1959; Địa chỉ: ấp V, xã P, huyện C, tỉnh Long An. (Theo Hợp đồng ủy quyền ngày 13-11-2023)

4. *Người kháng cáo:* ông Huỳnh Tấn M, ông Huỳnh Phước Đ

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn ông Huỳnh Tấn M trình bày: Nguồn gốc phần đất này là của ông Huỳnh Văn T3 (cha ông M) để lại cho ông, gia đình ông sử dụng phần đất này từ trước năm 1975 đến nay. Đến năm 1997, ông T3 chết, giao lại cho ông phần đất thuộc các thửa số 781, 782, 783, cùng tờ bản đồ số 3, ba thửa đất này nằm liền kề nhau. Trước giải phóng, ông T3 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến khoảng năm 1995-1996, khi làm sổ lại, cha ông để lại các thửa đất này cho ông đứng tên. Tuy nhiên, khi làm giấy lại thì sót thửa đất số 783, chỉ làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với hai thửa đất số 781, 782. Năm 2009, khi tách thửa chia cho các con thì mới phát hiện phần đất thuộc thửa số 783 chưa kê khai, chưa được đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến năm 2016, ông phát hiện phần đất này do ông Nguyễn Hồng Q đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên hai bên xảy ra tranh chấp cho đến nay. Hiện các thửa đất số 781, 782 chỉ còn lại một phần do ông Đ đứng tên, phần còn lại đã chuyển nhượng cho người khác.

Phần đất tranh chấp này trước đây, gia đình ông trồng lúa, sau đó không trồng lúa được nên trồng lá. Đến năm 2002, ông cho con là ông Huỳnh Phước Đ đào ao nuôi tôm trên phần đất này. Hiện tại phần đất tranh chấp ông Huỳnh Phước Đ đang quản lý, sử dụng. Nay ông khởi kiện yêu cầu:

- Xác định phần đất tranh chấp tại vị trí khu D, diện tích đo thực tế 255,5m² và vị trí khu Đ, diện tích đo thực tế là 122m², đất thuộc một phần thửa số 783, thuộc tờ bản đồ số 3, đất tại xã P, huyện C, tỉnh Long An theo Mạnh trích đo địa chính số 77-2022 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 30-12-2022 thuộc quyền sử dụng của ông Huỳnh Phước Đ.

- Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 783, diện tích 377,5m², thuộc tờ bản đồ số 3, loại đất trồng cây hàng năm khác, đất tọa lạc tại ấp V, xã P, huyện C, tỉnh Long An do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Nguyễn Hồng Q.

- Vô hiệu một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị T4 với ông Nguyễn Hồng Q đối với thửa đất số 783, diện tích 377,5m²,

thuộc tờ bản đồ số 3, loại đất trồng cây hàng năm khác, đất tại ấp V, xã P, huyện C, tỉnh Long An.

Bị đơn ông Nguyễn Hồng Q trình bày: Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông M, ông Đ. Nguồn gốc phần đất này là của bà Nguyễn Thị T4 (bà ngoại của ông) sử dụng trồng lúa, trồng lá, sau đó bà ngoại già để lại cho ông vào khoảng năm 1997-1998. Theo ông biết, trước đây bà ngoại ông có được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau đó đến khoảng năm 1998, bà ngoại ông có đến Ủy ban nhân dân xã làm thủ tục tặng cho phần đất thuộc thửa số 783 này lại cho ông. Các giấy tờ quyền sử dụng đất của bà ngoại ông đã nộp ra xã làm thủ tục, hiện giờ gia đình ông không còn giữ.

Đến năm 1998, ông được Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với nhiều thửa đất, trong đó có thửa đất số 783, diện tích 814m², loại đất vườn, đất tại ấp V, xã P, huyện C, tỉnh Long An và cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 12/8/2013.

Từ khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông không trồng lúa, chỉ trồng lá, và để mọi người xung quanh đồn lá sử dụng. Bà ngoại ông vẫn ở phần đất thổ giáp ranh với phần đất đang tranh chấp. Đến năm 2009, bà ngoại mới dọn đến ở chung với vợ chồng ông. Khi gia đình ông dọn ra nơi khác ở, khoảng năm 2012, ông Đ về ở gần phần đất này, có đào ao xung quanh phần gò bằng tay, ở giữa vẫn là ruộng lá, ông nghĩ ông Đ ở gần nên cho đào ụ đậu xuống, nuôi cá. Việc ông Đ sử dụng phần đất này không có hỏi ý kiến ông. Đến năm 2019, ông Đ cho kobe vào đào ao hết phần đất tranh chấp nên ông có vào ngăn cản. Phần đất này của ông tiếp giáp với phần đất của ông Đ. Do bà ngoại ông lớn tuổi nên không canh tác phần đất này, gia đình ông thì buôn bán ở nơi khác, cách xa phần đất này, nên không có điều kiện sử dụng mà để trống, cây cối mọc um tùm. Quá trình sử dụng đất, ông Đ ở gần đã đào ao, nuôi tôm, cá và lấn ranh đất của ông. Nay ông yêu cầu ông Huỳnh Phước Đ phải khôi phục lại hiện trạng ban đầu với khối lượng đất san lấp như chứng thư thẩm định giá, vị trí đất tại khu Đ ông không yêu cầu khôi phục vì hiện trạng có ½ là đất gò (là ụ xuống trước đây của ông Đ), ½ là đất ao; đồng thời yêu cầu ông Đ trả lại phần đất tranh chấp cho ông, ông xác định phần đất tranh chấp có diện tích là 377,5m² tương ứng với vị trí tại khu D và khu Đ theo Mạnh trích đo địa chính số 77-2022 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 30-12-2022.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Phước Đ trình bày: Vào khoảng năm 2000, cha ông là ông Huỳnh Tấn M cho ông một phần gò và một cái ao trồng lá giáp phần đất gò. Ông cất nhà trên phần đất gò và sử dụng phần đất lá. Lúc đầu ông đồn lá sử dụng. Đến năm 2002, ông đồn lá, đào ao bằng tay nuôi tôm. Sau đó, ông cho kobe vào đào ao rộng ra, ông không nhớ cụ thể là năm nào. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hồng Q, ông không đồng ý. Vì phần đất này là của cha ông là ông Huỳnh Tấn M cho ông và ông đang quản lý, sử dụng. Ông thống nhất và đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Tấn M, đồng thời ông có yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án:

- Xác định phần đất tranh chấp tại vị trí khu D, diện tích đo thực tế 255,5m² và vị trí khu Đ, diện tích đo thực tế là 122m², đất thuộc một phần thửa số 783, thuộc tờ bản đồ số 3, đất tại xã P, huyện C, tỉnh Long An theo Mạnh trích đo địa chính số 77-2022 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 30-12-2022 thuộc quyền sử dụng của ông.

- Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 783, diện tích 377,5m², thuộc tờ bản đồ số 3, loại đất trồng cây hàng năm khác, đất tọa lạc tại ấp V, xã P, huyện C, tỉnh Long An do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Nguyễn Hồng Q.

- Vô hiệu một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị T4 với ông Nguyễn Hồng Q đối với thửa số 783, diện tích 377,5m², thuộc tờ bản đồ số 3, loại đất trồng cây hàng năm khác, đất tại ấp V, xã P, huyện C, tỉnh Long An.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị T trình bày: Bà là vợ của ông Nguyễn Hồng Q, bà thống nhất với lời trình bày của ông Q. Bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông M và ông Đ.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2024/DS-ST ngày 26/01/2024 của Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc đã tuyên:

Căn cứ khoản 3, khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 228, khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 95, 166, 170, 203 Luật Đất đai; Điều 175 Bộ luật Dân sự; 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 xét xử yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Tấn M, ông Huỳnh Phước Đ về việc “Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất” với ông Nguyễn Hồng Q.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Tấn M và ông Huỳnh Phước Đ về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” với ông Nguyễn Hồng Q, đối với phần đất có diện tích 122m², thuộc một phần thửa đất số 783, tờ bản đồ số 03, đất ấp V, xã P, huyện C, tỉnh Long An.

Xác định ông Huỳnh Phước Đ được quyền sử dụng phần đất có diện tích là 122m², thuộc một phần thửa đất số 783, tờ bản đồ số 03, đất tại ấp V, xã P, huyện C, tỉnh Long An, tương ứng vị trí Đ theo Mạnh trích đo địa chính số 77-2022 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 30-12-2022.

Trên cơ sở bản án có hiệu lực pháp luật, Ủy ban nhân dân huyện C, cơ quan quản lý nhà nước về đất đai điều chỉnh, hợp thửa đất, cấp lại quyền sử dụng đất cho ông Huỳnh Phước Đ và ông Nguyễn Hồng Q theo quy định của pháp luật về đất đai.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Tấn M, ông Huỳnh Phước Đ về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” với ông Nguyễn Hồng Q đối phần đất diện tích 255,5m², thuộc một phần thửa đất số 783, tờ bản đồ số 03, đất tại ấp V, xã P, huyện C, tỉnh Long An tương ứng vị trí D theo Mảnh trích đo địa chính số 77-2022 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 30/12/2022.

4. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hồng Q về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” với ông Huỳnh Phước Đ.

Ông Huỳnh Phước Đ có trách nhiệm trả lại cho ông Nguyễn Hồng Q phần đất có diện tích 255,5m² thuộc một phần thửa 783, tờ bản đồ số 3, đất tại ấp V, xã P, huyện C, tỉnh Long An, tương ứng vị trí D theo Mảnh trích đo địa chính số 77-2022 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 30/12/2022. Đồng thời ông Huỳnh Phước Đ có trách nhiệm thanh toán cho ông Nguyễn Hồng Q chi phí khôi phục lại hiện trạng của phần đất nêu trên với số tiền là 30.600.000 đồng.

5. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hồng Q về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” với ông Huỳnh Phước Đ đối với diện tích đất 122m², thuộc một phần thửa 783, tờ bản đồ số 03, đất tại ấp V, xã P, huyện C, tỉnh Long An tương ứng vị trí Đ theo Mảnh trích đo địa chính số 77-2022 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 30/12/2022.

Bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo, quyền yêu cầu thi hành án đối với các đương sự.

Ngày 29/01/2024, ông Huỳnh Tấn M và ông Huỳnh Tấn Đ2 có đơn kháng cáo một phần bản án dân sự sơ thẩm, đề nghị Tòa phúc thẩm xem xét sửa bản án sơ thẩm theo hướng xác định vị trí đất tại khu D, diện tích đo thực tế là 255,5m² là của ông Đ2 và cho ông Đ2 tiếp tục quản lý và sử dụng, kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn ông Huỳnh Tấn M và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Phước Đ không rút đơn khởi kiện, không rút đơn kháng cáo, bị đơn ông Nguyễn Hồng Q vẫn giữ nguyên ý kiến trình bày. Các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ông Huỳnh Tấn M, ông Huỳnh Tấn Đ2 thống nhất trình bày: Các ông xác định quyền sử dụng đất này ông M quản lý, sử dụng từ trước năm 1975, đến năm 2009 ông M cho con trai là ông Đ2 tiếp tục quản lý, sử dụng ổn định, không ai có ý kiến tranh chấp hay khiếu nại gì. Ông M và ông Đ2 đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của hai ông là xác định vị trí đất tại khu D diện tích 255,5m² là của ông Đ2 và cho ông Đ2 tiếp tục quản lý và sử dụng, kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bị đơn ông Nguyễn Hồng Q trình bày: Phần đất tranh chấp tại thửa số 783

thuộc quyền sử dụng của ông, ông đã được Nhà nước cấp quyền sử dụng đất lần đầu vào năm 1998, đến năm 2013, ông tiếp tục được cấp đổi sang Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 783 theo đúng quy định pháp luật, mặc dù ông không ở gần phần đất tranh chấp, nhưng ông vẫn quản lý phần đất đang tranh chấp này. Do đó, ông không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của ông M, ông Đ2. Đề nghị, Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

Về thủ tục: Người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Ông Huỳnh Tấn M, ông Huỳnh Phước Đ. 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:

[1.1] Đơn kháng cáo của ông Huỳnh Tấn M và ông Huỳnh Phước Đ được làm đúng theo quy định tại Điều 272, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự, nên được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Về xác định quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp quyền sử dụng đất và giải quyết vụ án là phù hợp theo quy định tại Điều 26, Điều 35 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.3] Về việc vắng mặt của đương sự: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện C, ông Huỳnh Phước Đ có đơn đề nghị Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt. Căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt.

[2] Về nội dung: Ông Huỳnh Tấn M, ông Huỳnh Phước Đ kháng cáo, đề nghị xác định vị trí đất tại khu D, diện tích đo thực tế 255,5m² là của ông Đ và giao cho ông Đ tiếp tục quản lý, sử dụng, kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Căn cứ Điều 293 của Bộ luật Tố tụng dân sự, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm chỉ xem xét trong phạm vi kháng cáo của ông M, ông Đ. Xét thấy:

[2.1] Ông Nguyễn Hồng Q xác định nguồn gốc thửa đất số 783 là của bà ngoại của ông là bà Nguyễn Thị T4 (tư Tươi) đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo mẫu tỉnh. Đến khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo mẫu Trung ương, bà Tư tặng cho thửa đất nêu trên cho ông. Tuy nhiên, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T4, cũng như hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà T4 và ông thì ông đã nộp để làm thủ tục cấp quyền sử dụng đất cho ông vào năm 1998, hiện nay ông không còn lưu giữ. Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành thu thập hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Hồng Q đối với thửa đất số 783, nhưng hồ sơ bị thất lạc không tìm thấy, do đó hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị T4 và ông Nguyễn Hồng Q không thu thập được.

[2.2] Ông Huỳnh Tấn M xác định nguồn gốc phần đất tranh chấp là của ông Huỳnh Văn T3 là cha của ông Huỳnh Tấn M cho ông M quản lý, sử dụng từ năm 1980. Thời điểm đó ông T3 được cấp tổng cộng 3 thửa đất với tổng diện tích trên 7.000m². Đến năm 2008, ông M kê khai quyền sử dụng đất đối với diện tích đất của ông T3 tặng cho, và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa số 781 và 782, ông M cũng không biết khi được cấp giấy lại sót thửa đất số 783. Đến năm 2002, ông M cho đất con trai là ông Huỳnh Phước Đ. Ông Đ đào ao nuôi tôm và cá, làm ụ đậu ghe. Hiện ông Đ đang quản lý, sử dụng thửa đất số 782 liền kề với thửa đất số 783 do ông Nguyễn Hồng Q đang đứng tên quyền sử dụng đất.

[2.3] Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 06/01/2021 của Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc thể hiện vị trí đất khu Đ có một phần là đất gò và một phần là đất ao, vị trí D có hiện trạng là ao do ông Đ đào, vị trí đất tranh chấp này hiện tại do ông Đ quản lý, sử dụng. Ông Q xác định từ khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 783 từ bà Nguyễn Thị T4 vào năm 1998, ông Q không trực tiếp sử dụng đất do ông phải đi làm ăn, sau đó thì chuyển đi nơi khác ở.

[2.4] Xét thấy, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Q không có đo thực tế và không có ký giáp ranh. Ngoài ra, chi nhánh V đăng ký đất đai tại huyện C, Ủy ban nhân dân xã P đều có văn bản trả lời về việc không có lưu trữ hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Q (BL 181). Đồng thời, ông M và ông Q đều trình bày thống nhất là các bên sử dụng đất nhưng không có ranh giới. Do đó, tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Huỳnh Tấn M và ông Nguyễn Hồng Q đối với thửa số 782 và 783, không có xác định ranh sử dụng đất liền kề. Do đó, việc cấp giấy cho ông Q là chưa đúng trình tự, thủ tục quy định theo Luật Đất đai nên không thể căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho ông Q để xem xét giải quyết vụ án.

[2.5] Về quá trình sử dụng đất: Các đương sự đều xác định quyền sử dụng đất đang tranh chấp hiện tại do ông Đ đang quản lý, sử dụng. Tuy nhiên, ông M và ông Đ xác định quyền sử dụng đất này có nguồn gốc là của ông bà để lại, nên ông M quản lý sử dụng từ trước năm 1975, sau đó ông M cho đất lại ông Đ vào năm 2002 để ông Đ tiếp tục, quản lý sử dụng cho đến nay. Ông Q xác định phần đất tranh chấp là ông được bà ngoại (bà tư T5) tặng cho. Nhưng vì ông Q ở xa và bận công việc làm ăn nên ông không trực tiếp sử dụng đất. Sau khi ông Q dọn đến nơi ở khác thì chỉ còn một mình bà ngoại của ông sinh sống trên phần đất gò liền kề với phần đất đang tranh chấp. Khi bà ngoại của ông Q còn sống, thì ông Đ đã là người quản lý, sử dụng phần đất tranh chấp, nhưng ông Q cho rằng ông không biết và do không trực tiếp sử dụng đất nên ông M và ông Đ lấn qua đất của ông Q. Ngoài ra, tại phiên tòa phúc thẩm ông Q không xác định được nguồn gốc đất bà Tư T6 (là bà ngoại của ông Q) có được từ đâu. Đồng thời ông Q cũng thừa nhận không biết ranh giới của thửa đất 783 đến đâu nên ông Q đồng ý giao một phần thửa đất số 783 ở vị trí khu Đ cho ông Đ, còn vị trí khu D ông Q không đồng ý. Xét thấy, có căn cứ xác định ông M và ông Đ (con của ông M) sử dụng phần đất tranh chấp từ trước giải phóng, đến năm 2012 đào ao nuôi cá, đến năm 2019

mướn K gia cố lại ao là phù hợp với thực tế. Quá trình giải quyết đất tranh chấp ông Q không biết ranh đất của ông đến đâu, khi chỉ ranh đề đo thực tế để giải quyết tranh chấp ông Q và chủ thửa đất số 722 - tiếp giáp hướng Tây của thửa đất số 783 cũng không có sự thống nhất (BL 147). Quá trình quản lý và sử dụng đất khi ông Đ đào ao bằng tay để nuôi cá và làm ụ đậu ghe thì phía ông Q biết cũng không có ý kiến phản đối hay tranh chấp gì. Ngoài ra, hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Q hiện tại cơ quan có thẩm quyền trả lời không còn lưu trữ, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Q năm 1998 cấp theo hình thức đại trà, kê khai, không có ký giáp ranh và không có kiểm tra thực tế quyền sử dụng đất cấp hiện do ai đang quản lý sử dụng nên dẫn đến việc cấp giấy không đúng đối tượng sử dụng đất. Do đó, có căn cứ xác định ông M và ông Đ là người thực tế quản lý, sử dụng phần đất tranh chấp liên tục từ trước đến nay.

[2.6] Căn cứ vào lời khai của những người làm chứng: Bà Trần Thị E (là con dâu của bà T4) trình bày: “Có thời gian bà E sống cùng với bà T4 nên biết rõ phần đất mà bà T4 quản lý, sử dụng xác định trước đây, bà T4 sử dụng phần đất gò cát nhà ở, phần đất gò của bà T4 rồi đến đám ruộng của cha ông Huỳnh Tấn M, rồi đến nhà cha của ông M là ông T3. Quá trình sử dụng đất, bà T4 có xin ông M khoảng 2 tầm để trồng lá dừa nước, sau đó vợ chồng bà ra ở riêng, bà T4 vẫn sống ở phần gò, còn thời gian cụ thể bà không nhớ, tầm khoảng 20 năm”. Lời khai của bà Cao Thị T7, sinh năm 1954, ông Huỳnh Văn N, sinh năm 1942, bà Phùng Thị N1, sinh năm 1953 là những người hàng xóm sống gần phần đất tranh chấp trình bày: “Các ông bà xác định nguồn gốc đất tranh chấp là của gia đình ông Huỳnh Tấn M, trước đây là gia đình ông M có cho bà Tư T6 là bà ngoại của ông Q một phần đất để cất nhà sinh sống (việc này do mọi người nói lại) tại vị trí đất phần gò như hiện nay. Bà Tư T6 sử dụng diện tích đất đến phần bờ đề ngăn cách giữa phần đất ao hiện nay với phần đất gò (nền nhà cũ của bà Tư T6). Trước đây, bà Tư T6 có trồng lá trên phần bờ đề để làm ranh nhưng sau này đã đốn hết, còn phần diện tích đất ao hiện nay là do gia đình ông Huỳnh Tấn M quản lý, sử dụng từ năm 1975 đến nay”. Lời trình bày của bà Phan Thị S thể hiện: “Bà là hàng xóm ở gần nhà của bà Tư T6 (bà ngoại của ông Nguyễn Hồng Q). Vào năm 1976, bà có cấy lúa trên phần đất tranh chấp, thời đó bà và bà Ba L (là mẹ của ông Q) có cấy lúa chung dần công qua lại. Lúc đó, bà có thấy một cái khe rạch nhỏ, có bắt một cái cầu tre ngang qua để di chuyển qua lại. Sau này, phần đất gò thì bà Tư T6 có trồng lá và một số cây dừa lá thì tự mọc. Bà Tư T6 cũng có cho những người hàng xóm sống xung quanh đốn lá để sử dụng, trong đó gia đình ông M cũng có đốn lá của bà Tư T6 trồng. Còn việc trên giấy tờ phần đất tranh chấp là của ai thì bà không nắm rõ”. Ông Phạm Văn Á trình bày: “Ông sinh sống gần nhà bà Tư T6 (là bà ngoại của ông Q). Vào năm 1976, ông có chứng kiến phần đất tranh chấp do bà Tư T6 sử dụng từ đó đến giờ. Thời gian sau giải phóng, ông có thấy bà Tư T6 cấy lúa, sau đó thì trồng lá. Bà Tư T6 còn cho ông đốn lá để sử dụng hằng năm”. Ông Lê Văn N2 trình bày: “Ông là hàng xóm của bà Tư T6 (bà ngoại của ông Q). Vào năm 1973, ông có chứng kiến phần đất đang ranh chấp ngày xưa bà Tư T6 có cấy lúa. Khi đó, ông có vào đất của bà Tư T6 để chôn cá trong khe rạch nhỏ ở đám lá mà bà Tư T6 trồng. Ông có vào nhà bà T4 chờ nước cạn để bắt cá. Trên thửa đất có vườn ổi, mía và một căn nhà lá. Sau này bà Tư T6 không còn cấy lúa nữa mà

chuyển qua trồng lá. Ông xác định bà T4 Tuổi sống trên mảnh đất này và sử dụng đất liên tục”. Xét thấy, lời trình bày của bà E là người nhà của ông Q và bà T7, ông N, bà Nghĩa là hàng xóm, lớn tuổi sống gần phần đất tranh chấp được Tòa án trực tiếp xác minh. Thấy rằng, lời trình bày của những người này phù hợp với lời trình bày và quá trình sử dụng đất của ông M và ông Đ; đối với lời trình bày của ông N2, ông Á, bà S cũng chỉ xác định biết có bà ngoại ông Q sử dụng đất, nhưng cụ thể sử dụng đến đâu thì các ông bà không xác định được nên lời trình bày của những người làm chứng này không phù hợp với thực tế nên không có cơ sở để xem xét.

[2.7] Từ những căn cứ trên: Xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông M, ông Đ; chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Q đối với vị trí đất tại khu D là không có căn cứ và chưa phù hợp với thực tế về quản lý, sử dụng đất. Từ đó, có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông M và ông Đ. Tuy nhiên, diện tích đất tại khu Đ và khu D không đủ điều kiện để tách thửa để hình thành thửa đất mới. Mặt khác, liền kề phần đất này là thửa đất số 782 do ông Huỳnh Phước Đ đang đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, có cùng mục đích sử dụng đất với thửa đất số 783, đất trồng cây hàng năm khác. Ông M xác định đã cho ông Đ phần đất này và đề nghị xác định phần đất này thuộc quyền sử dụng của ông Đ, nên có cơ sở xác định phần đất này thuộc quyền sử dụng của ông Huỳnh Phước Đ. Căn cứ Quyết định số 42/2021/QĐ-UBND ngày 18/10/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh L, vị trí đất tại khu Đ và khu D đủ điều kiện để nhập vào thửa đất số 782 do ông Huỳnh Phước Đ đang đứng tên quyền sử dụng đất. Do đó, ông Đ được thực hiện thủ tục điều chỉnh diện tích giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phù hợp với thực tế sử dụng mà không cần hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 783 của ông Nguyễn Hồng Q, mà các bên có nghĩa vụ liên hệ cơ quan có thẩm quyền để điều chỉnh và nhập thửa đất theo quy định của pháp luật. Vì vậy, kháng cáo của ông Huỳnh Tấn M và ông Huỳnh Phước Đ là có cơ sở nên chấp nhận.

[3] Phát biểu của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An là có căn cứ, nên được chấp nhận.

[4] Về chi phí tố tụng: Tổng chi phí là 20.000.000 đồng, buộc ông Nguyễn Hồng Q phải chịu toàn bộ, số tiền này ông M đã tạm nộp 10.000.000 đồng, do đó ông Q phải hoàn trả lại cho ông M số tiền 10.000.000 đồng.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm:

[5.1]. Ông Nguyễn Hồng Q phải chịu 300.000 đồng án phí do bị bác yêu cầu về tranh chấp quyền sử dụng đất và 1.530.000 đồng án phí do bị bác yêu cầu bồi thường thiệt hại do khôi phục lại đất, nhưng được khấu trừ 10.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0002311 ngày 01/06/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Giuộc. H lại cho ông Nguyễn Hồng Q số tiền 8.170.000 đồng là tiền án phí còn thừa.

[5.2]. Ông Huỳnh Phước M1 được miễn án phí, ông Huỳnh Phước Đ không phải chịu án phí. H lại cho ông Đ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0012665 ngày 02/11/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Giuộc.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Huỳnh Tấn M được miễn án phí và ông Huỳnh Phước Đ không phải chịu án phí, do kháng cáo được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Huỳnh Tấn M và ông Huỳnh Phước Đ.

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 13/2024/DS-ST ngày 26/01/2024 của Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An.

Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 148, Điều 228, Điều 244, Điều 272, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ Điều 95, Điều 203 Luật Đất đai 2013; Điều 175 Bộ luật Dân sự 2015;.

Căn cứ Điều 12, Điều 26, Điều 29 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 xét xử yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Tấn M, ông Huỳnh Phước Đ về việc “Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất” với ông Nguyễn Hồng Q.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Tấn M và ông Huỳnh Phước Đ về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” với ông Nguyễn Hồng Q.

2.1. Ông Huỳnh Phước Đ được tiếp tục quản lý và sử dụng vị trí đất tại khu Đ, diện tích đo thực tế 122m² và khu D, diện tích đo thực tế 255,5m², tổng diện tích là 377,5m², loại đất BHK, thuộc một phần thửa đất số 783, tờ bản đồ số 03, đất tại ấp V, xã P, huyện C, tỉnh Long An. Vị trí, tứ cận đất các khu đất theo Mạnh trích đo địa chính số 77-2022 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 30/12/2022.

2.2. Ông Huỳnh Phước Đ, ông Nguyễn Hồng Q được quyền liên hệ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để kê khai, điều chỉnh, hợp thửa đất, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với diện tích đất các bên được quyền quản lý, sử dụng theo quy định của pháp luật về đất đai.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hồng Q về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” với ông Huỳnh Phước Đ đối với phần đất tại vị trí khu Đ, diện tích đo thực tế 122m² và khu D, diện tích đo thực tế 255,5m², tổng diện tích là 377,5m², loại đất BHK, thuộc một phần thửa đất số 783, tờ bản đồ số 03, đất tại ấp V, xã P, huyện C, tỉnh Long An.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

4.1. Ông Nguyễn Hồng Q phải chịu 1.830.000 đồng án phí, nhưng được khấu trừ 10.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0002311 ngày

01/06/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Giuộc. H lại cho ông Nguyễn Hồng Q số tiền 8.170.000đồng là tiền án phí còn thừa.

4.2. Ông Huỳnh Phước M1 được miễn án phí, ông Huỳnh Phước Đ không phải chịu án phí. H lại cho ông Đ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0012665 ngày 02/11/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Giuộc.

5. Về chi phí tố tụng: Tổng chi phí là 20.000.000 đồng, buộc ông Nguyễn Hồng Q phải chịu toàn bộ, số tiền này ông M1 đã tạm nộp 10.000.000đồng, do đó ông Q phải hoàn trả lại cho ông M1 số tiền 10.000.000đồng.

Về nghĩa vụ chậm thi hành án: Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, 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 Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

6. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Huỳnh Tấn M được miễn án phí, Ông Huỳnh Phước Đ không phải chịu án phí. H lại cho ông Đ 300.000đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0011033 ngày 29/01/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An.

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

8. 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 Cần Giuộc;
- Chi cục THADS huyện Cần Giuộc;
- 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