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: 255/2024/DS-PT Ngày 06 - 5 - 2024 V/v Tranh chấp 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 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 Hoàng Thanh Dũng

Các Thẩm phán: Ông Phạm Trí Tuấn

Ông Lê Thành Long

- Thư ký phiên tòa: Bà Trịnh Thị Phương Thảo - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Hà Văn Hiến - Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 5 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 591/2023/TLPT-DS ngày 10 tháng 10 năm 2023 về việc *"Tranh chấp quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2023/DS-ST ngày 04 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 588/2024/QĐPT-DS ngày 24 tháng 4 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1/. Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1962, cư trú tại: tổ 6, khu phố L, phường L1, thị xã Tr, tỉnh Tây Ninh. (có mặt)

2/. Ông Nguyễn Văn H1, sinh năm 1967, cư trú tại: tổ 2, khu phố L, phường L1, thị xã Tr, tỉnh Tây Ninh. (vắng mặt)

- Bị đơn:

1/. Ông Nguyễn Thành H2, sinh năm 1973. (vắng mặt)

2/. Bà Trương Thị Th, sinh năm 1982. (vắng mặt)

Cùng cư trú tại: Tổ 9, khu phố A, phường A1, thị xã Tr, tỉnh Tây Ninh. Bà Trương Thị Th bị hạn chế năng lực hành vi dân sự, ông Nguyễn Thành H2 làm người đại diện theo pháp luật.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/. Ông Vi Công H3, sinh năm 1988, cư trú tại: khu phố L2, phường Tr, thị xã Tr, tỉnh Tây Ninh; bà Trương Thị Mỹ D, sinh năm 1985, nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: Khu phố L3, thị trấn Tr, tỉnh Tây Ninh, nơi ở hiện nay: khu phố L2, phường Tr, thị xã Tr, tỉnh Tây Ninh. (vắng mặt)

2/. Bà Trần Thị Tuyết Ng, sinh năm 1980; ông Võ Văn Nh, sinh năm 1975. Cùng cư trú tại: ấp A2, xã A3, huyện Đ, tỉnh Long An. (vắng mặt)

3/. Ông Phan Văn Đ, sinh năm 1982, cư trú tại: Tổ 9, khu phố A, phường A1, thị xã Tr, tỉnh Tây Ninh. (vắng mặt)

4/. Ông Trần Văn C, sinh năm 1980, cư trú tại: đường L, Phường 10, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh; bà Phan Hoàng Ph, sinh năm 1980, cư trú tại: đường Ng, Phường 15, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

5/. Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1947; anh Nguyễn Trung H4, sinh năm 1982; anh Nguyễn Chí H5, sinh năm 1984; anh Nguyễn Ngọc Th, sinh năm 1987. Cùng cư trú tại: tổ 9, khu phố A4, phường A1, thị xã Tr, tỉnh Tây Ninh. (vắng mặt)

6/. Ngân hàng Thương mại Cổ phần P Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Quốc Th, Tổng Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền của Tổng Giám đốc: Ông Bùi Tiến D, Giám đốc Ngân hàng Thương mại Cổ phần P Thành phố Hồ Chí Minh, Chi nhánh H, Phòng giao dịch G. (vắng mặt)

7/. Ủy ban nhân dân thị xã Tr, tỉnh Tây Ninh. (vắng mặt)

- Người kháng cáo: Ông Nguyễn Văn H, ông Nguyễn Văn H1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn H, ông Nguyễn Văn H1 trình bày:

Ông Nguyễn Văn H, ông Nguyễn Văn H1 là cháu nội của cụ Trần Thị Th và cụ Nguyễn Văn V, cha của ông H, ông H1 là ông Nguyễn Văn S, đã chết vào năm 1969.

Cụ Th, cụ V có đất tọa lạc tại: Khu phố A, phường A1, thị xã Tr, tỉnh Tây Ninh, sau khi các cụ chết, đất do các con của 02 cụ quản lý. Riêng ông H, ông H1 và mẹ ruột sống bên ngoại nên không quản lý đất.

Khoảng năm 1980-1982, cô của ông H là bà Nguyễn Thị Th1 (tên gọi khác là Nguyễn Thị Rum) gọi ông H, ông H1 về cho đất, khi cho không lập giấy tờ, bà Th nói miệng là đất của cha (là ông S) hưởng của nội (là cụ V, cụ Th), có cô ruột của ông H là bà Nguyễn Thị C biết nhưng bà C đã chết. Lúc bấy giờ đất chưa kê khai đăng ký, ông H canh tác được 02 năm thì đi nghĩa vụ quân sự, trước khi đi có

cho ông Nguyễn Thành H2 là anh em cô cậu mượn đất, việc mượn đất chỉ nói miệng, cho mượn không thời hạn, khi nào ông H cần thì lấy lại.

Năm 2015, ông H phát hiện ông H2 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng nên yêu cầu ông H2 trả đất, ông H2 nói giấy đất đang thế chấp cho ngân hàng để vay 30.000.000 đồng, trả trong thời hạn 03 năm.

Năm 2018, ông H yêu cầu ông H2 sang tên đất, ông H2 không thực hiện mà giao giấy đất cho bà Trần Thị Tuyết Ng để giúp ông H2 vay ngân hàng 200.000.000 đồng vì ông H2 bị nợ xấu không vay được, đến năm 2019 ông H tiếp tục đòi nhưng ông H2 vẫn không trả.

Ông Nguyễn Văn H1 là em của ông H xác định, không phải cho ông H2 mượn đất mà là cho thuê vào năm 1998, ông H1 là người thỏa thuận cho ông H2 thuê 03 năm với giá 01 chỉ vàng, ông H2 có giao 01 chỉ vàng vào năm 1998. Sau 03 năm, ông H1 về đòi đất, ông H2 nói gia đình nghèo khổ quá nên xin cho mượn tiếp để canh tác.

Do ông H, ông H1 sống ở xa, bận làm ăn và do không am hiểu pháp luật nên không kê khai đăng ký đất.

Nay ông H, ông H1 kiện ông Nguyễn Thành H2 và vợ ông H2 là bà Trương Thị Th yêu cầu trả đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông H2.

Theo đơn khởi kiện thì ông H, ông H1 yêu cầu trả lại 662,6m^2 qua đo đạc hiện trạng sử dụng, xác định diện tích đất tranh chấp là 767,4m², trong đó thửa 35 diện tích 525,5m^2; thửa 618 diện tích 241,9m^2 nên kiện đòi 767,4m^2.

Bị đơn, ông Nguyễn Thành H2 trình bày:

Ông là anh em cô cậu với ông H, ông H1. Phần đất mà ông H, ông H1 đang tranh chấp là đất của mẹ ruột ông, bà Nguyễn Thị C1 để lại cho ông sử dụng cất nhà ở, trồng cây từ năm 1990 cho đến nay, không phải ông thuê đất của ông H1 như ông H1 trình bày. Năm 2019, vợ chồng ông đã chuyển nhượng và sang tên cho bà Trần Thị Tuyết Ng nhưng hiện tại vợ chồng ông vẫn đang ở trên đất vì bà Ng là họ hàng bên vợ, thấy vợ chồng ông nghèo khổ, không có chỗ ở nên cho ở nhờ, khi nào bà Ng cần thì lấy lại. Ông không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H, ông H1.

Vợ ông tên Trương Thị Th, bị bệnh tai biến, liệt nửa người, hạn chế về nhận thức nên ông thay mặt bà Th quyết định mọi vấn đề có liên quan, ý kiến của ông cũng là ý kiến của bà Th.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Tuyết Ng trình bày:

Trước đây, vợ ông H2 có mượn bà 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng để trị bệnh, không có tiền trả nên ông H2 kêu bán 02 thửa đất, gồm: Thửa 35 thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CH14013 và thửa 618 thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CH14012, với giá 1,5 tỷ đồng, bán cả nhà cửa và cây trồng trên đất. Đã trả đủ tiền và giao tài sản vào năm 2019 nhưng do vợ chồng ông H2 nghèo khổ, vợ ông H2 bệnh không có chỗ ở nên bà cho ở nhờ cho đến nay. Khi

chuyển nhượng không đo đạc, có chỉ ranh giao đất theo hiện trạng và sang tên theo diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại thời điểm chuyển nhượng thì trên đất có hàng rào của người có đất giáp ranh, một bên là mương nước, hai bên còn lại là đường đất, đất này là tài sản chung của bà và chồng bà là ông Võ Văn Nh.

Bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà đã thế chấp cho vợ chồng ông C, bà Ph ở Thành phố Hồ Chí Minh, không nhớ họ, có hợp đồng thế chấp đã công chứng.

Bà không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H, ông H1. Việc ông H2 chuyển nhượng đất cho bà là hợp pháp, yêu cầu Tòa án giữ nguyên quyền sử dụng đất.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Văn Nh trình bày:

Ông là chồng của bà Ng, chưa đăng ký kết hôn, phần đất đang tranh chấp là tài sản chung của ông và bà Ng. Ông thống nhất lời trình bày của bà Ng, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H, ông H1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Văn Đ trình bày:

Ông không họ hàng với ông H2, chỉ ở gần nhà, thấy đất trống nên hỏi ông H2 mượn trồng mì, khi nào cần thì sẽ thu hoạch mì trả đất, ông không tranh chấp, không yêu cầu gì và không tham gia tố tụng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn C trình bày:

Ông và bà Trần Thị Tuyết Ng không quen biết nhau, ông có nhu cầu mua đất, bà Ng có nhu cầu bán đất, thông qua người môi giới, ông thỏa thuận với bà Ng để mua một phần đất tại khu phố A, phường A1, thị xã Tr, tỉnh Tây Ninh, quá trình mua bán cụ thể như sau:

Ngày 15/02/2022 công chứng hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng TVC ở Tr, nội dung bà Ng bán cho ông 02 phần đất theo 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CH14012 và CH14013, với giá 1,4 tỷ đồng, tính diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng.

Trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng, ông có đến xem đất, ông H2 là người chỉ ranh, có hỏi vì sao ông H2 có nhà ở trên đất thì ông H2 nói nhà đất đã bán, người mua cho ở nhờ.

Tiền bán đất ông đã trả đủ cho bà Ng, gồm: Đưa cho bà Ng trả cho chủ nợ của bà Ng, chi phí sang tên, chi phí công chứng, tổng cộng 1,4 tỷ đồng, không ghi biên bản giao nhận nhưng có Bảng kê các khoản và tổng số tiền bà Ng đã nhận. Sau khi công chứng, ông đã hoàn tất thủ tục sang tên, điều chỉnh trang 04 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang cho ông và vợ ông là Phan Hoàng Ph đứng tên vào ngày 18/4/2022, là tài sản chung của vợ chồng ông.

Khi công chứng xong hợp đồng, bà Ng có đặt vấn đề là sau này chuộc lại đất được không, nếu chuộc thì phải làm thế nào, ông chấp nhận cho chuộc nên cùng bà Ng ra quán cà phê gần văn phòng công chứng, hai bên bàn bạc đi đến

thống nhất và lập "Văn bản thỏa thuận nhờ người đứng tên dùm bất động sản", nội dung thỏa thuận điều kiện cho bà Ng chuộc lại đất như sau: Trong số tiền ông mua đất có vay ngân hàng 1,2 tỷ đồng, bà Ng trả nợ gốc và nợ lãi hàng tháng, khi nào bà Ng trả đúng hạn thì được chuộc lại đất, giá thì tính theo giá thị trường tại thời điểm chuộc đất; nếu trả không đúng kỳ hạn hoặc không trả hàng tháng thì bà Ng không có quyền chuộc lại đất và văn bản thỏa thuận không còn giá trị.

Sau khi lập văn bản thỏa thuận, bà Ng chỉ trả nợ ngân hàng cho ông được 03 tháng, mỗi tháng 24.000.000 đồng, từ đó về sau không trả nữa cũng không gặp ông thỏa thuận gì cả nên đất này đã thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông đã thế chấp cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần P Thành phố Hồ Chí Minh, tại Chi nhánh Tây Ninh để vay số tiến 1,6 tỷ đồng, hiện nay chưa đến hạn trả nợ.

Việc tranh chấp giữa ông H, ông H1 đối với ông H2, ông không có liên quan. Nếu Tòa án buộc ông H2, bà Th phải trả đất cho ông H, ông H1 thì bà Ng phải bồi thường cho ông theo giá thị trường tại thời điểm xét xử. Cây trồng và các tài sản khác trên đất ông không tranh chấp, tùy Tòa án quyết định.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Hoàng Ph trình bày:

Bà là vợ của ông Trần Văn C, thống nhất theo yêu cầu của ông C, riêng nội dung thỏa thuận cho chuộc lại đất giữa ông C và bà Ng thì bà không biết, không chấp nhận vì việc mua bán là hợp pháp và đã thực hiện xong, bà Ng không có quyền chuộc lại đất.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vi Công H3 trình bày:

Ông và vợ là Trương Thị Mỹ D có quen biết với vợ chồng ông Nguyễn Thành H2, bà Trương Thị Th.

Vào năm nào không nhớ, vợ chồng ông có mua của ông H2, bà Th một phần đất, tọa lạc tại: ấp A, xã A1, huyện Tr (nay là khu phố A, phường A1, thị xã Tr), tỉnh Tây Ninh, diện tích bao nhiêu, giá bao nhiêu không nhớ do đã qua nhiều năm, có sang tên đất cho vợ chồng ông bằng hình thức điều chỉnh trang 04 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Vợ chồng ông không sử dụng đất mà cho ông H2 tìm người khác bán, nếu có người mua giá cao hơn thì ông trả đất lại, ông H2 và bà Th trả tiền lại cho vợ chồng ông. Sau đó ông H2 tìm được người mua giá cao hơn và đã trả tiền lại cho vợ chồng ông nên vợ chồng ông đã ký tên sang đất lại cho người mua, ông không nhớ tên gì, không biết địa chỉ của người này.

Hiện nay ai tranh chấp và tranh chấp thế nào không liên quan đến vợ chồng ông, ông không yêu cầu gì trong vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị Mỹ D trình bày: Bà là vợ ông Vi Công H3, thống nhất theo yêu cầu của ông H3.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thị xã Tr, tỉnh Tây Ninh do bà Trịnh Thị Uyên đại diện theo ủy quyền: Không có văn bản trình bày ý kiến.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, Ngân hàng Thương mại Cổ phần P Thành phố Hồ Chí Minh, do ông Bùi Tiến D đại diện theo ủy quyền trình bày:

Vợ chồng ông Trần Văn C, bà Phan Hoàng Ph có vay vốn của Ngân hàng theo Hợp đồng tín dụng số 8157/22MN/HĐTD ngày 24/02/2022. Tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất thửa 35, tờ bản đồ số 13, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số: CH14013, ngày 16/3/2015; thửa 618, tờ bản đồ số 13, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số: CH14012 ngày 16/3/2015. Dư nợ tính đến ngày 14/6/2023 là 1.400.005.000 (một tỷ bốn trăm triệu không trăm lẻ năm nghìn) đồng, hạn trả nợ cuối cùng là ngày 25/02/2032.

Ngân hàng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H, ông H1.

Việc thế chấp có đăng ký tại Văn phòng Đăng ký Đất đai, Chi nhánh thị xã Tr, tỉnh Tây Ninh, tại thời điểm thế chấp không ai tranh chấp cũng không có bất kỳ thông tin gì về việc đất có tranh chấp.

Đề nghị Tòa án xem xét bảo vệ quyền lợi hợp pháp, ngay tình của Ngân hàng đối với khoản nợ của ông Trần Văn C, bà Phan Hoàng Ph và đối với tài sản thế chấp để đảm bảo thu hồi nợ. Ngân hàng chỉ giao trả tài sản cho ông C, bà Ph khi họ hoàn tất nghĩa vụ trả cho Ngân hàng nợ gốc, nợ lãi và các khoản phí phát sinh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn S trình bày:

Ông là chồng của bà Nguyễn Thị Th1. Ông và bà Th kết hôn với nhau từ năm 1980, có 03 người con chung là Nguyễn Chí H5, Nguyễn Trung H4, Nguyễn Ngọc Th, ngoài ra vợ chồng ông không có con nuôi, con riêng nào khác, sau khi kết hôn ông về sống tại nhà bà Th cho đến nay.

Cụ V và cụ Th có 04 người con chung, gồm: Bà Nguyễn Thị C, chết sau ông S, có 01 người con tên Phan Văn Ch đã chết; ông Nguyễn Văn S chết năm 1969, có 02 người con là Nguyễn Văn H1, Nguyễn Văn H; bà Nguyễn Thị Th1 (vợ ông) chết năm 2022; bà Nguyễn Thị C1, bà C1 có 01 người con duy nhất là Nguyễn Thành H2.

Cụ V, cụ Th chết trước khi ông về sống chung với bà Th nên ông không biết hai cụ chết năm nào, chỉ biết cụ V chết trước ông S, cụ Th chết sau ông S. Cụ V, cụ Th chết không để lại di chúc, tài sản hai cụ để lại gồm:

+ Đất ở khoảng 04 công, giáp ranh phần đất ông H2 đang ở tại hướng Nam, đất này khi ông về sống chung với bà Th thì bà Th đã đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng, ông không nhớ rõ năm nhưng là loại giấy cấp năm 1993, hiện con ông đang làm thủ tục cấp đổi theo bản đồ mới. Khi ông về sống chung với bà Th (năm 1980) thì bà C1 và ông H2 đang sống chung với bà Th, đến khi bà C1 bệnh

nặng bà C đón về nuôi, khoảng vài tháng thì bà C1 chết; khi ông H2 hơn 20 tuổi thì bà Th cho ông H2 cất nhà tạm trước cửa để ở riêng.

+ Đất ông H2 đang sử dụng trước đây bà Th và bà C1 sử dụng, sau khi bà C1 chết, bà Th sử dụng trồng mía, trồng kiệu. Cùng thời điểm bà Th cho ông H2 cất nhà ra riêng thì bà Th cho ông H2 phần đất giáp ranh nhà bà Th để ông H2 canh tác, sau đó ông H2 bỏ ngôi nhà tạm xây nhà khác trên đất ông H2 được bà Th cho, phần cho ông H2 là từ ranh đất của bà Th đến con mương, phần còn lại bà Th để lại cho con ông S là ông H và ông H1 (là phần đất hiện ông H, ông H1 đang tranh chấp), ông không biết vì sao bà Th không kê khai đăng ký 02 phần đất này.

Bà Th cho ông H2, ông H, ông H1 đất cùng thời điểm, phần ông H2 thì ông H2 xây nhà ở, phần của ông H, ông H1 thì ông H trồng mía được 02 năm sau đó giao lại cho bà Th, riêng ông H1 (em ông H) không có thời gian sử dụng đất.

Sau khi ông H trả lại đất, ông tiếp tục trồng mía, trồng kiệu đến năm 2010 ông đi làm ăn xa nên đất để trống, ông H2 có trồng mì một vài vụ, sau đó ông H2 có cho ông Đang thuê trồng mì, ông H2 lấy tiền thuê 3.000.000 đồng thời gian thuê là 03 năm, mới trồng được 01 năm.

Theo ông thì bà Th đã hưởng đất của cha mẹ là phần 0,4 ha mà ông và các con đang sử dụng, phần còn lại là của con bà C1 (ông H2) và con ông S (ông H, ông H1) hưởng của ông bà. Ông và các con ông không tranh chấp, không yêu cầu gì. Theo ông thì ông H, ông H1 kiện ông H2 đòi đất là đúng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Chí H5, anh Nguyễn Trung H4, anh Nguyễn Ngọc Th trình bày giống nhau như sau:

Các anh là con của bà Nguyễn Thị Th1 và ông Nguyễn Văn S.

Nguồn gốc đất tranh chấp là của ông bà ngoại là cụ V và cụ Th để lại. Sau khi ông bà ngoại chết thì bà Th cùng bà C1 tiếp tục canh tác. Năm 1980, bà Th kêu ông H, ông H1 về cho đất, hiện trạng đất có liếp và mương.

Sau khi nhận đất, ông H trồng mía khoảng 02 – 03 năm sau đó để lại cho bà Th tiếp tục canh tác.

Một thời gian sau, ông H, ông H1 đi khỏi địa phương nên không thể tiếp tục canh tác. Khi thấy ông H2 canh tác, các anh có hỏi ông H, ông H1 thì được biết ông H2 xin canh tác trên đất, việc ông H2 làm thủ tục đăng ký kệ khai cấp giấy không ai biết. Các anh không tranh chấp, không có ý kiến gì đối với yêu cầu của ông H, ông H1.

Đất tranh chấp, qua đo đạc, thẩm định, xác định được như sau:

Diện tích 767,4m^2 trong đó gồm:

+ 241.9m^2 thuộc thửa 618, tờ bản đồ 13, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH14012 ngày 16/3/2015, do Ủy ban nhân dân huyện Tr (nay là thị xã Tr) cấp, ông Nguyễn Thành H2 đứng tên.

+ 525,5m² thuộc một phần thửa 35, tờ bản đồ 13, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH14013 ngày 16/3/2015, do Ủy ban nhân dân huyện Tr (nay là thị xã Tr) cấp, ông Nguyễn Thành H2 đứng tên.

Giá đất do Hội đồng định giá thị xã Tr định theo giá thực tế chuyển nhượng tại địa phương là 450.000 đồng/m².

Trên đất có cây lâu năm, cây ăn trái của ông H2 trồng, có vài luống mì của ông Phan Văn Đ trồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2023/DS-ST ngày 04 tháng 8 năm 2023, Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh đã quyết định:

Căn cứ khoản 1 Điều 228, Điều 34, khoản 1 Điều 147, Điều 157, Điều 165 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 24 của Luật Hôn nhân và Gia đình; Điều 101 của Luật Đất đai; khoản 1 Điều 26, 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 và lệ phí Tòa án.

1/. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H, ông Nguyễn Văn H1 đối với ông Nguyễn Thành H2, bà Trương Thị Th về việc tranh chấp quyền sử dụng phần đất 767,4m² thuộc thửa 618, tờ bản đồ 13, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số: CH14012 và một phần thửa 35, tờ bản đồ 13, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số: CH14013, cùng ngày 16/3/2015, do Ủy ban nhân dân huyện Tr (nay là thị xã Tr) cấp, ông Nguyễn Thành H2 đứng tên, đã chuyển nhượng và điều chỉnh trang 04 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Văn C, bà Phan Hoàng Ph đứng tên, đang thế chấp tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần P Thành phố Hồ Chí Minh, đất tọa lạc tại: Khu phố A, phường A1, thị xã Tr, tỉnh Tây Ninh. (có Sơ đồ hiện trạng sử dụng đất kèm theo bản án)

2/. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H, ông Nguyễn Văn H1 về việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số: CH14012, ngày 16/3/2015 và một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số: CH14013 ngày 16/3/2015, do Ủy ban nhân dân huyện Tr cấp cho ông Nguyễn Thành H2 đứng tên, đã chỉnh lý sang tên quyền sử dụng cho ông Trần Văn C, bà Phan Hoàng Ph.

3/. Ghi nhận các vấn đề sau đây:

- Ghi nhận ông Vi Công H3, bà Trương Thị Mỹ D; bà Trần Thị Tuyết Ng, ông Võ Văn Nh, ông Trần Văn C, bà Phan Hoàng Ph; Ngân hàng Thương mại Cổ phần P Thành phố Hồ Chí Minh không tranh chấp, không yêu cầu Tòa án giải quyết các giao dịch chuyển nhượng và thể chấp đối với 767,4m² đất đang tranh chấp trong vụ án này.

- Ghi nhận ông Phan Văn Đ không tranh chấp, không yêu cầu gì, nhận thu hoạch mì trả đất nếu các bên đương sự có yêu cầu.

- Ghi nhận những người thừa kế của bà Nguyễn Thị Th1, gồm: Ông Nguyễn Văn S, anh Nguyễn Trung H4, anh Nguyễn Chí H5, anh Nguyễn Ngọc Th không tranh chấp, không yêu cầu gì đối với 767,4m^2 đất tranh chấp trong vụ án này.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo vụ án theo quy định pháp luật.

Ngày 18/8/2023, ông Nguyễn Văn H, ông Nguyễn Văn H1 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Nguyễn Văn H vẫn giữ nguyên kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ông Nguyễn Văn H1 và bị đơn ông Nguyễn Thành H2 được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

- *Về chấp hành pháp luật:* Hội đồng xét xử phúc thẩm tiến hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- *Về nội dung:* Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết là có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của ông Nguyễn Văn H, ông Nguyễn Văn H1, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về hình thức: Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Văn H, ông Nguyễn Văn H1 làm trong hạn luật định, hợp lệ về hình thức nên được Hội đồng xét xử xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Nguyễn Văn H1 và bị đơn ông Nguyễn Thành H2 được Tòa án triệu tập hợp lệ 02 lần nhưng vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử đối với kháng cáo của ông Nguyễn Văn H1 và tiến hành xét xử vắng mặt đối với bị đơn ông Nguyễn Thành H2.

[2] Về nội dung:

[2.1] Nguyên đơn ông Nguyễn Văn H và ông Nguyễn Văn H1 khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Thành H2, bà Trương Thị Th trả lại phần diện tích đất 767,4m^2 thuộc thửa 618, tờ bản đồ 13, tọa lạc tại ấp A, phường A1, thị xã Tr; với lý do phần diện tích đất này có nguồn gốc của cụ Nguyễn Văn V, cụ Trần Thị Th (ông bà nội ông H, ông H1), để lại cho cha ông là ông Nguyễn Văn S được hưởng, đã được bà Nguyễn Thị Th1 (em ông S) phân chia lại cho ông H, ông H1 từ năm 1980.

Bị đơn ông Nguyễn Thành H2 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, với lý do phần diện tích đất này do mẹ ruột ông là bà Nguyễn Thị C1 để lại, ông H2 sử dụng từ năm 1990 đến nay.

[2.2] Xét thấy, các đương sự trong vụ án xác định phần diện tích đất tranh chấp có nguồn gốc trước đây do cụ V và cụ Th tạo lập từ trước năm 1969; cụ V

chết trước năm 1969, còn cụ Th chết sau đó mấy năm, các đương sự không nhớ rõ năm nào. Mặc dù đất có nguồn gốc do cụ V, cụ Th tạo lập nhưng quá trình sử dụng đất các cụ không đăng ký, kê khai, không được cấp một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất. Thời điểm cụ V, cụ Th còn sống bà Nguyễn Thị C1 (mẹ ông H2) và bà Nguyễn Thị Th1 sống chung trên đất của cha mẹ; bà Th1 xây nhà trên phần đất khoảng 0,4ha, sống cùng bà C1 và ông H2, ngoài ra bà Th1, bà C1 còn sử dụng chung khoảng 0,5ha đất kế bên gồm đất ở và đất trồng cây hàng năm. Khoảng năm 1993, bà Th1 kê khai đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khoảng 0,4 ha phần có nhà của bà Th1; phần còn lại giao cho ông H2. Ông H2 kê khai đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng 02 thửa 35 và 618, tổng diện tích 1.336,5m², trong đó có 767,4m² ông H, ông H1 đang tranh chấp.

Ông H2 có quá trình sử dụng đất từ khoảng năm 1990; đã xây dựng nhà và sinh sống ổn định từ đó đến thời điểm phát sinh tranh chấp; trong quá trình sử dụng, ông H2 đã đăng ký, kê khai quyền sử dụng đất và đã được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất. Trong khi đó, ông H, ông H1 cho rằng phần diện tích đất này ông S (cha ông H, ông H1) được phân chia từ đất có nguồn gốc của cha mẹ (cụ V, cụ Th) nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh. Ông H, ông H1 không có quá trình sử dụng đất; cho rằng đã được cho đất từ năm 1980 nhưng không tiến hành đăng ký kê khai quyền sử dụng đất. Tòa án cấp sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của ông H, ông H1 về việc tranh chấp với ông H2 phần diện tích đất trên là có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Kháng cáo của ông H, ông H1 không có cơ sở chấp nhận; cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Ông Nguyễn Văn H, Nguyễn Văn H1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Tuy nhiên, ông Nguyễn Văn H là người cao tuổi nên được miễn.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 296, khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của ông Nguyễn Văn H1.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn H.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2023/DS-ST ngày 04 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

Căn cứ Điều 24 của Luật Hôn nhân và Gia đình; Điều 101 của Luật Đất đai; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1/. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H, ông Nguyễn Văn H1 đối với ông Nguyễn Thành H2, bà Trương Thị Th về việc tranh chấp quyền sử dụng phần đất 767,4m^2 thuộc thửa 618, tờ bản đồ 13, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số: CH14012 và

một phần thửa 35, tờ bản đồ 13, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số: CH14013, cùng ngày 16/3/2015, do Ủy ban nhân dân huyện Tr (nay là thị xã Tr) cấp, ông Nguyễn Thành H2 đứng tên, đã chuyển nhượng và điều chỉnh trang 04 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Văn C, bà Phan Hoàng Ph đứng tên, đang thế chấp tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần P Thành phố Hồ Chí Minh, đất tọa lạc tại: Khu phố A, phường A1, thị xã Tr, tỉnh Tây Ninh. (có Sơ đồ hiện trạng sử dụng đất kèm theo bản án)

2/. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H, ông Nguyễn Văn H1 về việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số: CH14012, ngày 16/3/2015 và một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số: CH14013 ngày 16/3/2015, do Ủy ban nhân dân huyện Tr cấp cho ông Nguyễn Thành H2 đứng tên, đã chỉnh lý sang tên quyền sử dụng cho ông Trần Văn C, bà Phan Hoàng Ph.

3/. Ghi nhận các vấn đề sau đây:

- Ghi nhận ông Vi Công H3, bà Trương Thị Mỹ D; bà Trần Thị Tuyết Ng, ông Võ Văn Nh, ông Trần Văn C, bà Phan Hoàng Ph; Ngân hàng Thương mại Cổ phần P Thành phố Hồ Chí Minh không tranh chấp, không yêu cầu Tòa án giải quyết các giao dịch chuyển nhượng và thể chấp đối với 767,4m² đất đang tranh chấp trong vụ án này.

- Ghi nhận ông Phan Văn Đ không tranh chấp, không yêu cầu gì, nhận thu hoạch mì trả đất nếu các bên đương sự có yêu cầu.

- Ghi nhận những người thừa kế của bà Nguyễn Thị Th1, gồm: Ông Nguyễn Văn S, anh Nguyễn Trung H4, anh Nguyễn Chí H5, anh Nguyễn Ngọc Th không tranh chấp, không yêu cầu gì đối với 767,4m^2 đất tranh chấp trong vụ án này.

3. Chi phí tố tụng và án phí sơ thẩm được thực hiện theo quyết định của bản án sơ thẩm.

4. Ông Nguyễn Văn H1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm; được khấu trừ 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0000031 ngày 25/8/2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh. Ông Nguyễn Văn H được miễn.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao (1);
- VKSND cấp cao tại TP.HCM (1);
- TAND tỉnh Tây Ninh (1);
- VKSND tỉnh Tây Ninh (1);
- Cục THADS tỉnh Tây Ninh (1);
- Đương sự (11);
- Lưu VP(3), HS(2).21b.NTT.

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

Hoàng Thanh Dũng