

Bản án số: **263/2024/DS-PT**
Ngày: 14/5/2024

V/v tranh chấp: "Đòi quyền sử dụng đất,
Quyền sử dụng đất, Hủy giấy chứng nhận
quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TIỀN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Hồng Tâm.

Các Thẩm phán:

1. Bà Nguyễn Thị Diệp Thúy.

2. Ông Nguyễn Thanh Triều.

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Nguyễn Tấn Đạt, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa:* Bà Bùi Thị Thanh Bạch, Kiểm sát viên.

Trong các ngày **09** và **14** tháng **5** năm **2024**, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 133/2024/TLPT-DS ngày 02 tháng 4 năm 2024 về việc tranh chấp "Đòi quyền sử dụng đất, Quyền sử dụng đất, Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 172/2023/DS-ST ngày 07 tháng 12 năm 2023 của Toà án nhân dân thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 168/2024/QĐ-PT ngày 09 tháng 4 năm 2024 giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1965

Địa chỉ: ấp K, xã M, thị xã C, Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1957. Địa chỉ ĐKTT: ấp E, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Địa chỉ hiện nay: số 326A ấp L, xã Đ, TP., Tiền Giang (có mặt).

* *Bị đơn:*

1. Ông Phạm Văn L, sinh năm 1954 (có mặt)

Địa chỉ: số C ấp L, xã Đ, TP., Tiền Giang.

2. Anh Phạm Văn T, sinh năm 1982 (có mặt)

Địa chỉ: số C ấp L, xã Đ, TP., Tiền Giang.

3. Anh Phạm Tấn T1, sinh năm 1988 (có mặt)

Địa chỉ: số C ấp L, xã Đ, TP ., Tiền Giang.

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

1. Bà **Lê Thu V**, sinh năm 1967

Địa chỉ: ấp K, xã M, thị xã C, Tiền Giang.

2. Anh **Nguyễn Văn Q**, sinh năm 1987 (có mặt)

Địa chỉ: số A ấp L, xã Đ, TP ., Tiền Giang.

3. Anh **Nguyễn Quang V1**, sinh năm 1995

Địa chỉ: ấp K, xã M, thị xã C, Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của bà V, anh Q, anh V1: Ông **Nguyễn Văn Đ**, sinh năm 1957. Địa chỉ: số C ấp L, xã Đ, TP ., Tiền Giang (có mặt)

4. Chị **Nguyễn Thị Cẩm T2**, sinh năm 1991 (vắng mặt)

5. Cháu **Nguyễn Ngọc Thảo T3**, sinh năm 2016

Người đại diện theo pháp luật của cháu T3: Chị **Nguyễn Thị Cẩm T2**.

Cùng địa chỉ: số A ấp L, xã Đ, TP ., Tiền Giang.

6. Bà **Nguyễn Thị Ngọc D**, sinh năm 1954 (có mặt)

Địa chỉ: số C ấp L, xã Đ, TP ., Tiền Giang.

7. Chị **Võ Thị Thanh C**, sinh năm 1984 (có mặt)

8. Chị **Phạm Thị Thanh N**, sinh năm 2001 (vắng mặt)

9. Anh **Phạm Văn H**, sinh năm 2005 (có mặt)

10. Cháu **Phạm Võ Tấn T4**, sinh năm 2008

Người đại diện theo pháp luật của Phạm Võ Tấn T4: Chị **Võ Thị Thanh C**.

Cùng địa chỉ: số C ấp L, xã Đ, TP ., Tiền Giang.

11. Chị **Phạm Hiền N1**, sinh năm 1988 (vắng mặt)

12. Cháu **Phạm Tấn T5**, sinh năm 2011

Người đại diện theo pháp luật: Chị **Phạm Hiền N1**.

Cùng địa chỉ: số C ấp L, xã Đ, TP ., Tiền Giang.

13. Ông **Nguyễn Văn B**, sinh năm 1977 (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp L, xã Đ, TP ., Tiền Giang.

14. Ủy ban nhân dân thành phố M, tỉnh Tiền Giang

Địa chỉ: số 36 Hùng Vương, phường 7, TP. Mỹ Tho, Tiền Giang.

Người đại diện: Ông **Nguyễn Thành C1**, Chức vụ: Chủ tịch UBND thành phố M (có đơn đề nghị vắng mặt)

15. Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang

Địa chỉ: số 191 Ô2 khu 1, thị trấn Chợ Gạo, huyện Chợ Gạo, Tiền Giang.

Người đại diện: Ông **Nguyễn Hồng H1**, chức vụ: Chủ tịch UBND huyện C (vắng mặt)

* *Người làm chứng:* Bà **Phạm Thị C2**, sinh năm 1940. Địa chỉ: ấp L, xã Đ, TP ., Tiền Giang.

* *Người kháng cáo:* nguyên đơn ông Nguyễn Văn M và bị đơn ông Phạm Văn L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm,

* *Theo đơn khởi kiện và trong quá trình xét xử vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Văn M trình bày:*

Khoảng năm 1975 – 1976, mẹ ông Nguyễn Văn M là bà Nguyễn Thị B1 có cho hộ bà Lê Thị H2, hộ bà Phạm Thị C2, ông Trịnh Văn T6 ở nhờ trên đất tại ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang (nay là xã Đ, thành phố M). Năm 1979, ông T6 trả đất cho bà B1 và cũng trong năm 1979, ông T6 bán lại 2 căn nhà lá cho ông Phạm Văn L. Ông L có hỏi bà B1 xin tiếp tục ở nhờ trên đất diện tích khoảng 200m² thuộc thửa số 97, tờ bản đồ số 839 do bà B1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại ấp L, xã Đ, thành phố M để tiện làm ăn và hứa sẽ di dời nhà về đất của ông. Việc cho ở nhờ không có làm giấy tờ. Đến khoảng năm 1985, ông L xin bà B1 sửa lại căn nhà thì bà B1 không đồng ý nhưng ông L vẫn sửa chữa nhà và sử dụng cho đến nay.

Đến ngày 25/3/1998, bà B1 được UBND huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00131.QSDĐ/168/QĐUB. Đến năm 2003, bà B1 chuyển quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn M đứng tên và hộ ông M được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 03551 ngày 23/7/2003 do UBND huyện C cấp đổi với thửa số 97, diện tích 3.610m² và thửa số 95, diện tích 6.980m². Ngày 13/4/2009, UBND huyện C tiến hành thu hồi thửa đất số 95 để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho những người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông M. Tuy nhiên, UBND huyện C lại thu hồi nhầm thửa số 95 thành thửa đất số 97. Sau đó ông M khiếu nại và tại văn bản số 449/CNVPĐK ngày 20/02/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố M đã trả lời về lý do thu hồi nhầm và xác định sau khi có bản án, quyết định của Tòa án thì Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố M sẽ thực hiện thủ tục cấp đổi lại giấy chứng nhận cho ông M. Ông M đã nhiều lần yêu cầu ông L trả đất nhưng ông L không đồng ý. Ngày 25/4/2018, ông L cho con là ông Phạm Văn T tiếp tục gia cố lại căn nhà tiền chế bằng sắt có gác, ông M có làm đơn ngăn chặn và UBND xã Đ có giải quyết nhưng không thành.

Tại Tờ sang bán đất năm 1979 có ghi tên ông Cao Văn T7, ông Phan Văn H3, ông Nguyễn Văn M1 nhưng chỉ có ông H3 ký tên, còn ông T7 và ông M1 không ký tên. Theo Luật Đất đai thời điểm đó thì không được quyền mua bán đất. Việc bị đơn trình bày có xin kê khai đăng ký quyền sử dụng đất nhưng do diện tích quá ít nên UBND xã từ chối là không đúng, do tại thời điểm đó thì người dân xin kê khai bao nhiêu cũng phải cho đăng ký. Nếu ông L không ở nhờ trên đất của ông M thì từ năm 1979 đến nay tại sao ông L không đăng ký quyền sử dụng đất.

Nay ông M yêu cầu ông L, bà D, anh T, chị C, chị N, cháu H, cháu T4, anh T1, chị N1, cháu T5 phải di dời nhà có kết cấu 1 phần nhà tường, lợp tole, đã sửa chữa một phần nhà tiền chế bằng sắt có gác về phần đất của ông L; trả lại diện tích đất 107,1m² thuộc thửa số 97, TĐĐ số 839 tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện C (nay là xã Đ, thành phố M) cho gia đình ông. Thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

* *Tại đơn phản tố ngày 29/6/2020, bản tự khai ngày 29/6/2020, ông Phạm Văn L trình bày:*

Phần đất ông M tranh chấp theo đo đạc thực tế có diện tích khoảng 107,1m² có nguồn gốc do ông L mua của ông T6 vào ngày 13/3/1979. Khi mua có làm giấy tay. Sau khi mua thì vợ chồng ông đã xây dựng căn nhà và quản lý, sử dụng đất liên tục từ đó đến nay. Ông L đã nộp thuế từ năm 1994 đến năm 2011, sau đó được miễn thuế do là hộ nghèo. Đến nay chưa đăng ký kê khai đứng tên quyền sử dụng đất.

Căn cứ Điều 236 Bộ luật Dân sự để xác lập quyền sử dụng đất do bị đơn và các thành viên trong gia đình đã ở trên phần nhà và đất này lâu dài, công khai, ngay tình và có thực hiện nghĩa vụ thuế theo quy định của pháp luật đến nay đã được 44 năm. Nếu phần đất này được cấp giấy chứng nhận cho ông M hoặc bà B1 là cấp sai đối tượng. Nếu xác định phần đất này nằm trong phần đất của ông M thì yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông M. Theo kết quả đo đạc thì sau khi trừ phần đất đang tranh chấp thì phần đất của ông M vẫn còn dư là 3.892m² (diện tích đo đạc thực tế) – 3.610m² (diện tích theo giấy chứng nhận thửa đất số 97) – 107,1m² (diện tích đất đang tranh chấp) = 174,9m².

Theo Tờ sang bán nhà ngày 13/3/1979 giữa ông Trịnh Văn T6 (đã chết) và ông L, có xác nhận của Ban T10 là ông Cao Văn T7, ông Phan Văn H3, ông Nguyễn Văn M1 (hiện cả ba ông đều đã chết). Gia đình bị đơn sử dụng phần đất từ năm 1979, đến năm 1982 xây dựng lại nhà mái ngói 03 gian như hiện nay. Đến năm 2019 có sửa chữa nhà gồm nâng nền, thay mái tole, thay xà. Bị đơn có liên hệ UBND xã L, huyện C để xin kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng được UBND trả lời là diện tích đất nhỏ nên không đồng ý cho kê khai. Vợ chồng ông L mua nhà để ở chứ không mua xác lá để sử dụng và thực tế là đã ở đến năm 1982 cất nhà bán kiên cố sử dụng cho đến nay. Khi ông L cất nhà thì bà Ba k ngăn cản.

Nay ông L không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn do bị đơn không có ở nhờ. Ông L có yêu cầu phản tố yêu cầu công nhận phần đất diện tích 107,1m², căn cứ pháp lý là giấy tay mua bán đất năm 1979 giữa ông L và ông T6. Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông M đứng tên.

** Tại bản tự khai ngày 25/5/2020, anh Phạm Văn T và anh Phạm Tấn T1 trình bày: Thống nhất ý kiến của ông L. Các anh không có ở nhờ trên đất nên không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông M.*

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

- Tại văn bản số 3318/UBND-NC ngày 19/9/2023, UBND huyện C đề nghị vắng mặt trong vụ án giữa ông M và ông L.

- Tại văn bản số 354/UBND-BTD ngày 06/02/2023, UBND thành phố Mỹ Tho xin vắng mặt không tham gia tố tụng trong các giai đoạn tố tụng tại các cấp Tòa án.

- Tại bản tự khai ngày 25/5/2020, bà Nguyễn Thị Ngọc D, chị Võ Thị Thanh C, chị Phạm Hiền N1 trình bày: Không đồng ý ở nhờ trên đất của ông M, không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông M và xin được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

- Tại văn bản ý kiến ngày 01/6/2020 và ngày 29/5/2020, bà Lê Thị Thu V2, anh Nguyễn Quang V1, anh Nguyễn Văn Q thống nhất ý kiến của ông M.

- Tại văn bản ghi ý kiến ngày 6/02/2023, ông Nguyễn Văn B trình bày: Ngày 29/7/2009, ông có nhận chuyển nhượng của anh Q phần đất 500m² thuộc thửa số 1025, TĐĐ số 839 tại ấp L, xã Đ và được cấp giấy chứng nhận số H05237 ngày 27/11/2009. Ngày 06/4/2010, ông đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất trên cho ông M và ông M đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00501 ngày 24/7/2010. Ông

không có liên quan gì đến vụ kiện này và xin được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

* *Người làm chứng bà Nguyễn Thị C3 trình bày:* Năm 1975 – 1976, gia đình bà có xin ở nhờ trên đất của bà B1. Lúc đó, có hộ bà H2 và hộ ông T6 cũng xin ở nhờ trên đất bà B1. Năm 1979, vợ ông T6 thiếu nợ nên ông T6 bán 2 xác nhà bằng cây, lợp lá giá 1.100 đồng cho ông L (là cháu ruột của chồng bà B1) và ông T6 trả đất lại cho bà B1 để về quê. Sau đó, ông L có hỏi xin bà B1 tiếp tục ở nhờ trên đất. Theo bà biết thì đất này thuộc quyền sử dụng của bà B1.

Bản án dân sự sơ thẩm số 172/2023/DS-ST ngày 07 tháng 12 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang, đã áp dụng khoản 1 Điều 35, Điều 227, Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Luật Đất đai năm 1987, Luật Đất đai 1993, Luật đất đai 2003, Điều 95, Điều 100 Luật Đất đai 2013; Điều 255, Điều 256 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 163, Điều 166, Điều 688 Bộ luật Dân sự 2015 và Điều 27 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Đình chỉ phần yêu cầu phản tố của ông Phạm Văn L về yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn M.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn M.

- Buộc ông Phạm Văn L, bà Nguyễn Thị Ngọc D, anh Phạm Văn T, chị Võ Thị Thanh C, chị Phạm Thị Thanh N, anh Phạm Văn H, cháu Phạm Võ Tấn T4, anh Phạm Tấn T1, chị Phạm Hiền N1, cháu Phạm Tấn T5 trả lại diện tích đất 107,1m² thuộc thửa số 97, tờ bản đồ số 839 tọa lạc tại ấp L, xã Đ, thành phố M, tỉnh Tiền Giang cho ông Nguyễn Văn M với tư cặn:

+ Đông giáp phần đất còn lại của ông Nguyễn Văn M.

+ Tây giáp đường tỉnh 879.

+ Nam giáp đất ông Phạm Văn T8.

+ Bắc giáp phần đất còn lại của ông Nguyễn Văn M.

(Theo Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 26/7/2018 của công ty TNHH Đ2)

- Ông Nguyễn Văn M được quyền sở hữu căn nhà có cấu trúc cột bê tông, vách tường và tole, nền gạch men, trần thạch cao, mái tole, gác suốt có diện tích tầng trệt 30,88m² + gác suốt có diện tích 29,78m² và căn nhà có cấu trúc cột bê tông, vách tường + tole, mái tole, nền gạch men, có trần có diện tích 64,72m².

- Ông Nguyễn Văn M có nghĩa vụ hoàn trả cho hộ anh Phạm Văn T giá trị căn nhà là 84.607.961 đồng và hoàn trả cho hộ ông Phạm Văn L, hộ anh Phạm Tấn T1 giá trị căn nhà 90.270.808 đồng.

- Ghi nhận tự nguyện của ông Nguyễn Văn M bồi hoàn công sức quản lý, đầu tư trên đất, di dời cho hộ ông Phạm Văn L, hộ anh Phạm Văn T, hộ anh Phạm Tấn T1 số tiền 250.000.000 đồng.

- Các bị đơn và các thành viên trong hộ gia đình của các bị đơn có quyền lưu cư trong thời hạn 3 tháng kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Phạm Văn L v/v yêu cầu công nhận phần đất 107,1m² tại ấp L, xã Đ, thành phố M, tỉnh Tiền Giang thuộc quyền sử dụng đất của ông Phạm Văn L.

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

* Ngày 08 tháng 12 năm 2023, bị đơn Phạm Văn L kháng cáo yêu cầu không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu khởi kiện phản tố của ông, công nhận ông được quyền sử dụng diện tích 107,1m²

* Ngày 21/12/2023, nguyên đơn Nguyễn Văn M yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, không đồng ý tự nguyện hỗ trợ cho bị đơn số tiền 250.000.000 đồng.

** Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang:*

Về tố tụng: trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Nguyễn Văn Đ là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Nguyễn Văn M rút đơn kháng cáo, nên đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn. Đối với yêu cầu kháng cáo của bị đơn Phạm Văn L đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận, tuy nhiên do cấp sơ thẩm buộc ông Nguyễn Văn M hoàn trả giá trị nhà cho ông L, anh T nhưng không buộc ông M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, nên đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm về phần án phí.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Nguyên đơn Nguyễn Văn M và bị đơn Phạm Văn L thực hiện quyền kháng cáo bản án sơ thẩm theo đúng trình tự, thủ tục quy định tại các điều 271, 272 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

Ủy ban nhân dân thành phố M đề nghị giải quyết vắng mặt; Ủy ban nhân dân huyện C, ông Nguyễn Văn B, chị Nguyễn Thị Cẩm T2, chị Phạm Thị Thanh N và chị Phạm Hiền N1 đã được Tòa án triệu tập lần hai nhưng vắng mặt, nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Nguyễn Văn Đ là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Nguyễn Văn M rút yêu cầu kháng cáo. Xét, việc rút kháng cáo của nguyên đơn là tự nguyện, nên Hội đồng xét xử chấp nhận và đình chỉ xét xử yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn Nguyễn Văn Đ theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 289 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện:

[3.1] Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 26/7/2018 của công ty TNHH Đ2 thể hiện thửa 97, tờ bản đồ 839, diện tích 3.610m² (trong đó đất ở là 120m² và 3.490m² là đất cây lâu năm) có diện tích đo đạc thực tế là 3.892m², nguyên đơn Nguyễn Văn M và bị đơn Phạm Văn L thống nhất diện tích đất tranh chấp là 107,1m², đất tại ấp L, xã Đ, thành phố M, tỉnh Tiền Giang do hộ ông Nguyễn Văn M đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03551 ngày 23/7/2003. Như vậy, diện tích thực tế của

thửa 97 tăng 282m² so với diện tích được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại biên bản thẩm tra, đo đạc diện tích đất thực tế ngày 26/3/2009 (bút lục 441) và Tờ trình số 13/TTr-UBND ngày 01/4/2009 của UBND xã L (bút lục 442) thì nguyên nhân tăng là do trước đây cấp giấy chứng nhận cho bà B1 theo không ảnh, không phải lần ranh, nay đo đạc thực tế nên diện tích tăng.

Trên phần diện tích đất tranh chấp có căn nhà của anh Phạm Văn T kết cấu cột bê tông chôn, vách tường và tole, nền gạch men, trần thạch cao, máy tole, gác suốt, cấp loại bán kiên cố A2 có tổng giá trị là 84.607.961 đồng và căn nhà của ông Phạm Văn L kết cấu cột bê tông chôn, vách tường + tole, mái tole, nền gạch men có trần, cấp loại bán kiên cố A2 giá trị 90.270.808 đồng (bút lục 152-153).

[3.2] Về nguồn gốc đất tranh chấp:

Theo sổ đăng ký ruộng đất và sổ mục kê ruộng đất được UBND xã L ký duyệt ngày 15/5/1984, bà Nguyễn Thị B1 đứng tên kê khai 02 thửa gồm: thửa 529, TBĐ 387, diện tích 2.972m² Q +Tập và thửa 579, tờ bản đồ 787 diện tích 2.354m². Đất tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện C (nay là xã Đ, TP M), tỉnh Tiền Giang.

Đến năm 1998, bà Nguyễn Thị B1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00131 ngày 25/3/1998 gồm 02 thửa: thửa 97, tờ bản đồ 839 diện tích 3.610m² TQ và thửa 95, tờ bản đồ 839 diện tích 6.980m² Lúa.

Năm 2003, bà Nguyễn Thị B1 chuyển cho hộ ông Nguyễn Văn M đứng tên thửa số 97, TBĐ số 839, diện tích 3.610m² (trong đó đất thổ cư 120m² và đất vườn 3.490m²) và thửa số 95, tờ bản đồ số 839, diện tích 6.980m², mục đích sử dụng vườn và hộ ông Nguyễn Văn M được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03551 ngày 23/7/2003.

[3.3] Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu khởi kiện phản tố của bị đơn:

Ông Nguyễn Văn M cho rằng ông Trịnh Văn T6 ở nhờ trên đất của bà Nguyễn Thị B1, ông T6 chỉ bán cho ông L xác nhà và không có đất, nên khởi kiện yêu cầu các bị đơn Phạm Văn L, Phạm Văn T và Phạm Tấn T1 di dời nhà có kết cấu 1 phần nhà tường, lợp tole, đã sửa chữa một phần nhà tiền chế bằng sắt có gác về phần đất của ông L; trả lại diện tích đất 107,1m² thuộc thửa số 97, TBĐ số 839 tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện C (nay là xã Đ, thành phố M) cho gia đình ông.

Bị đơn Phạm Văn L cho rằng không có ở nhờ nên không đồng ý trả diện tích đất 107,1m² cho nguyên đơn Nguyễn Văn M và có yêu cầu khởi kiện yêu cầu công nhận cho ông được quyền sử dụng diện tích đất 107,1m². Ông Phạm Văn L cũng trình bày ông có đi đăng ký kê khai nhưng do diện tích nhỏ nên không đăng ký được, do cuộc sống mưu sinh, phải đi làm từ sáng sớm đến chiều tối mới về nhà nên việc bà Nguyễn Thị B1, sau này là ông Nguyễn Văn M được đứng tên quyền sử dụng đất, gia đình ông không biết, đến năm 2018 tranh chấp thì mới biết.

[4] Bản án sơ thẩm nhận định cho rằng Tờ sang bán nhà 13/3/1979 có chữ ký ghi họ tên của ông Cao Văn T7, ông Phan Văn H3, ông Nguyễn Văn M1 và không có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền; không thể hiện việc chuyển nhượng đất; Theo hồ sơ địa chính được thu thập tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai cũng thể hiện ông T6 không có đứng tên kê khai thửa đất này nên không có cơ sở xác định phần đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông T6; trong suốt quá trình sử dụng đất, ông L cũng không có kê khai đứng tên quyền sử dụng đất. Trong khi đó, bà Nguyễn Thị B1, ông Nguyễn Văn M đã làm thủ tục kê khai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông L cũng không có ý kiến, khiếu nại gì; các biên lai nộp thuế do ông Phạm Văn L nộp cho Tòa án cũng đều không thể hiện ông L nộp thuế cho thửa đất đang tranh chấp. Từ đó, bản án sơ

thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Văn M, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bị đơn Phạm Văn L và buộc bị đơn Phạm Văn L trả cho nguyên đơn Nguyễn Văn M diện tích 107,1m², phía nguyên đơn Nguyễn Văn M hoàn trả cho hộ anh Phạm Văn T giá trị căn nhà là 84.607.961 đồng và hoàn trả cho hộ ông Phạm Văn L, hộ anh Phạm Tấn T1 giá trị căn nhà 90.270.808 đồng. Đồng thời, ghi nhận tự nguyện của ông Nguyễn Văn M bồi hoàn công sức quản lý, đầu tư trên đất, di dời cho hộ ông Phạm Văn L, hộ anh Phạm Văn T, hộ anh Phạm Tấn T1 số tiền 250.000.000 đồng, là chưa phù hợp.

[5] Bị đơn Phạm Văn L kháng cáo yêu cầu không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Văn M và chấp nhận yêu cầu khởi kiện phản tố của ông, công nhận cho ông được quyền sử dụng diện tích đất tranh chấp 107,1m².

[5.1] Theo tờ sang bán nhà ngày 13/3/1979 (bút lục 79) do bị đơn cung cấp có nội dung: *“Tôi đứng tên dưới đây là Trịnh Văn T6, 68 tuổi, cư ngụ tại ấp L, xã L số cử tri 179. Tôi đồng ý bán cho anh Phạm Văn L 2 cái nhà cái trước 1 căn đứng tán lá, cái sau 2 căn chôm lá, lời giao kết tất cả trong nhà tôi lấy hết chỉ còn nhà không. S đồng ý đôi bên giá bán là 1.100 đồng”*. Phía dưới Tờ sang bán nhà này có nội dung xác nhận *“Chúng tôi Ban T11 ông Trịnh Văn T6 cư ngụ tại ấp L có bán cho ông Phạm Văn L trên với giá bạc là 1.100 đồng, sự đồng ý của đôi bên trước mặt chúng tôi. Long Hòa ngày 13/3/1979 và có ghi họ tên, chữ ký của ông Cao Văn T7, ông Phan Văn H3, ông Nguyễn Văn M1. Đồng thời, bị đơn Phạm Văn L cũng cung cấp cho Tòa án các biên lai thuê nhà, đất từ năm 1994-2011 (bút lục 80-95).*

[5.2] Xét, nguyên đơn Nguyễn Văn M, bị đơn Phạm Văn L và lời khai các nhân chứng bà Phạm Thị C2, ông Nguyễn Văn T9, ông Phan Văn Đ1 đều xác định ông Phạm Văn L mua nhà của ông T6 và ở trên phần diện tích đất tranh chấp từ năm 1979, là tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự.

[5.3] Nguyên đơn Nguyễn Văn M cho rằng diện tích đất 107,1m² là của bà Nguyễn Thị B1 cho ông Trịnh Văn T6 ở nhờ đến năm 1979 thì trả lại; ông L chỉ mua của ông T6 xác 02 căn nhà và xin ở nhờ, bà Nguyễn Thị B1 đồng ý cho ông L ở nhờ suốt đời nhưng ông Nguyễn Văn M không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì chứng minh được ông Trịnh Văn T6, ông Phạm Văn L ở nhờ, phía bị đơn Phạm Văn L không thừa nhận ở nhờ. Ngoài lời khai của các nhân chứng bà Phạm Thị C2, ông Nguyễn Văn T9, ông Phan Văn Đ1 cho rằng đất tranh chấp của bà Nguyễn Thị B1 thì nguyên đơn Nguyễn Văn M không cung cấp được chứng cứ chứng minh được thời điểm năm 1979 phần diện tích đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị B1. Đến năm 1980, Nhà nước ban hành Quyết định 201/CP ngày 01/7/1980 của Hội đồng Chính phủ về việc thống nhất quản lý ruộng đất và tăng cường công tác quản lý ruộng đất trong cả nước và Chỉ thị 299/TTg ngày 10/11/1980 về công tác đo đạc, phân hạng và đăng ký ruộng đất trong cả nước, thì bà Nguyễn Thị B1 mới kê khai vào năm 1984 bao gồm cả phần diện tích nhà, đất ông L đang sử dụng trong khi bà không trực tiếp quản lý, sử dụng. Tại đơn đăng ký quyền sử dụng đất ngày 10/3/1998 của bà Nguyễn Thị B1 (bút lục 454) không có phần xác nhận của UBND xã nhưng vẫn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị B1 chưa đảm bảo đúng quy định của Luật đất đai năm 1993.

[5.4] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Nguyễn Văn Đ là người đại diện ủy quyền của nguyên đơn Nguyễn Văn M thừa nhận vào năm 1982, khi ông Phạm Văn L xây dựng nhà bán kiên cố, cụ Nguyễn Thị B1 còn sống cũng không có ý kiến gì; thời điểm bà Nguyễn Thị B1 kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến năm 2003 chuyển

quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn M thì trên thửa 97 đã có căn nhà của ông Phạm Minh L1, đến năm 2018 thì mới phát sinh tranh chấp. Đồng thời, ông Đ cũng trình bày giữa hai phần đất, phía nguyên đơn có cắm trụ và làm hàng rào bằng kẽm gai nhưng mục đích không cho lấn ranh chứ không phải phân chia đất. Như vậy, thực tế ông Phạm Văn L đã trực tiếp quản lý sử dụng và cất nhà ở ổn định, liên tục trên phần diện tích 107,1m² từ năm 1979 cho đến nay.

[5.5] Theo Giấy chứng nhận hộ nghèo hộ cận nghèo của Ủy ban nhân dân xã Đ thì hộ ông Phạm Văn L gồm có 05 các thành viên là hộ cận nghèo và theo biên bản xác minh ngày 05/12/2023 của Tòa án cấp sơ thẩm (bút lục 587), không xác định được gia đình ông Phạm Văn L có quyền sử dụng đất ở nơi nào khác.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Phạm Văn L, sửa bản án sơ thẩm.

[6] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang, là không phù hợp.

[7] Về án phí: Ông Nguyễn Văn M phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, khoản 2 điều 289 Bộ luật tố tụng dân sự; Luật Đất đai năm 1987, Luật Đất đai 1993, Luật đất đai 2003, Điều 95, Điều 100 Luật Đất đai 2013; Điều 255, Điều 256 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 163, Điều 166, 236, Điều 688 Bộ luật Dân sự 2015; 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.

Xử:

1. Đình chỉ xét xử phúc thẩm yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn Nguyễn Văn M.

2. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn Phạm Văn L. Sửa bản án sơ thẩm số 172/2023/DS-ST ngày 07 tháng 12 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang.

2.1 Đình chỉ phần yêu cầu phản tố của ông Phạm Văn L về yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn M.

2.2 Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn M về việc yêu cầu ông Phạm Văn L, bà Nguyễn Thị Ngọc D, anh Phạm Văn T, chị Võ Thị Thanh C, chị Phạm Thị Thanh N, anh Phạm Văn H, cháu Phạm Võ Tấn T4, anh Phạm Tấn T1, chị Phạm Hiền N1, cháu Phạm Tấn T5 trả lại diện tích đất 107,1m² thuộc thửa số 97, TĐĐ số 839 tọa lạc tại ấp L, xã Đ, thành phố M, tỉnh Tiền Giang cho ông Nguyễn Văn M.

2.3 Chấp nhận yêu cầu khởi kiện phản tố của ông Phạm Văn L

Công nhận ông Phạm Văn L được quyền sử dụng diện tích đất 107,1m² thuộc thửa số 97, tờ bản đồ số 839 tọa lạc tại ấp L, xã Đ, thành phố M, tỉnh Tiền Giang. Vị trí, tứ cận:

+ Đông giáp phần đất còn lại thửa 97 của ông Nguyễn Văn M.

+ Tây giáp đường tỉnh 879.

+ Nam giáp đất ông Phạm Văn T8.

+ Bắc giáp phần đất còn lại thửa 97 của ông Nguyễn Văn M.

(Theo Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 26/7/2018 của công ty TNHH Đ2)

2.4 Các đương sự được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền thực hiện đăng ký đất đai theo quy định tại Điều 95 Luật đất đai năm 2013.

2.5 Về án phí: Ông Nguyễn Văn M phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm và 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Ông đã nộp 600.000 đồng tạm ứng án phí theo hai biên lai thu số 0001328 ngày 29/4/2020 và số 0005519 ngày 21/12/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Mỹ Tho nên xem như nộp xong.

H4 lại ông Phạm Văn L 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0001726 ngày 6/7/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Mỹ Tho.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án. Án tuyên vào lúc 14 giờ 20 phút ngày 14/5/2024, có mặt ông Đ, ông L, anh T, anh T1, chị C và bà D.

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 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 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.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND thành phố Mỹ Tho;
- Chi cục THADS thành phố Mỹ Tho;
- Các đương sự;
- Công thông tin điện tử;
- Lưu hồ sơ vụ án.

DSPT-2024-Tâm

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Lê Thị Hồng Tâm