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: 39/2025/DS-PT
Ngày: 17 - 01 - 2025
V/v "Tranh chấp quyền sử dụng đất và 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: Bà Phạm Thị Duyên

Các Thẩm phán: Ông Vũ Đức Toàn

Ông Nguyễn Văn Hùng

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Thúy - 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 Trần Đăng Ry - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 01 năm 2025, 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 805/2024/TLPT-DS ngày 25 tháng 10 năm 2024 về *"Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2024/DS-ST ngày 09 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 8191/2024/QĐ-PT ngày 30 tháng 12 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Đàm Minh T, sinh năm 1967 (có mặt);

Địa chỉ: Số D đường P, Phường D, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Phạm Minh T1 - Đoàn luật sư tỉnh V (có mặt).

- *Bị đơn:* T4.

Địa chỉ: Số D đường P, Phường D, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Phạm Thị Mỹ D.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Uyên U, sinh năm 1983 (có mặt);

Địa chỉ: Số A B, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

1. Luật sư Nguyễn Thanh S – Đoàn luật sư Thành phố H (vắng mặt);

2. Luật sư Huỳnh Hồ Minh H– Đoàn luật sư Thành phố H (có mặt);

3. Luật sư Nguyễn T2 – Đoàn luật sư Thành phố H (vắng mặt).

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

1. Bà Nguyễn Ngọc H1, sinh năm 1966 (có mặt);

Người đại diện theo ủy quyền của bà H1: Ông Đàm Minh T, sinh năm 1967 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Số D đường P, Phường D, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

2. Ủy ban nhân dân thành phố V (xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Số H đường H, phường A, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn T4.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 24/12/2020 (BL 50) và đơn khởi kiện sửa đổi, bổ sung ngày 12/01/2021 và ngày 25/01/2021 (BL 55 và 61) của ông Đàm Minh T và các lời trình bày tiếp theo của ông T trình bày:

Thửa đất số 117 của hộ ông T có nguồn gốc đất của nhà thờ. Vào khoảng năm 1964 thì cha mẹ ông là cụ Đàm Văn P và cụ Lê Thị P1 tản cư từ X - T đến đây và sinh sống từ năm 1964 đến năm 1972 thì bà Phước có trả cho nhà thờ 20.000 đồng để mua lại phần đất mà ông bà đang sinh sống. Việc cụ P1 trả tiền cho nhà thờ có làm biên nhận ngày 14/3/1972. Cha mẹ ông trực tiếp sinh sống tại đây cho đến năm 1983 thực hiện chương trình đo đạc theo chỉ thị 299/TTg của Thủ tướng, cụ P1 kê khai toàn bộ thửa đất là thửa 275 diện tích 1300m^2 loại đất thổ quả và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 1988, ông T được cụ P1 cho đất xây nhà ở. Tiếp giáp với thửa đất 117 của ông T là thửa đất 109 của T4. Năm 1993, bà Nguyễn Thị N đại diện Tu Hội có hỏi miệng và ông đồng ý cho xây nhờ ô văng cửa qua phần đất của ông T kích thước chiều ngang 1,3m x chiều dài 18m, không có thỏa thuận thời gian tháo dỡ nhưng bà N cam kết ông T có nhu cầu sử dụng không gian trên phần đất này thì bà N tháo dỡ và không có yêu cầu gì.

Năm 2002, ông T được Ủy ban nhân dân thị xã V (nay là thành phố V) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 117, tờ bản đồ 25 diện tích 140m^2 loại đất thổ vườn, tọa lạc tại khóm A, Phường D, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

Nay ông T khởi kiện yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất có diện tích 22,6m^2 theo văn bản số 157/P.TNMT ngày 05/10/2021 cho ông T vì đây là diện tích thuộc thửa đất số 117 của ông. Ông T đồng ý cho Tu Hội tiếp tục sử dụng 02 ô văng tồn tại trên không gian thuộc quyền sử dụng đất 22,6m^2 thuộc thửa 117 của ông nhưng yêu cầu Tu Hội phải cam kết sau này sửa chữa hoặc thay đổi

kết cấu như làm lại, xây mới thì Tu Hội phải trả lại không gian cho ông T. Yêu cầu T4 phải chịu 100% các chi phí tố tụng khảo sát đo đạc và chịu chi phí thẩm định giá đất theo giá thị trường.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn, ông T không đồng ý vì nguồn gốc đất tranh chấp là của cha mẹ tặng cho ông từ năm 1995, đến năm 1998 thì bị giải tỏa làm đường P nên còn lại 140m^2 và ông sử dụng từ đó đến nay. Những người tiền nhiệm trước của T3 Hội đều công nhận phần đất tranh chấp là của ông, việc này có trong biên bản xác minh ranh đất ngày 14/9/1995 và ngày 03/3/1998. Ngoài ra, Văn bản 157/P.TNMT ngày 05/10/2021 của Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố V cũng xác định phần đất tranh chấp 22,6m^2 thuộc thửa 117 là của ông. Giấy chứng nhận quyền dụng đất số W 254567 và hồ sơ cấp giấy chứng nhận nhận quyền sử dụng của ông được cấp hợp pháp.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông T trình bày: Ông T vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, công nhận cho hộ ông T phần đất diện tích 22,6m^2 bao gồm tách thửa 117-1 diện tích 2,7m^2 và tách thửa 117-2 diện tích 19,9m^2. Ông T đồng ý giữ nguyên hiện trạng phần móng nhà, ô văng của Khu nhà dưỡng lão tồn tại trong lòng đất và không gian phần đất diện tích 22,6m^2 cho đến khi có sửa chữa, xây dựng lại công trình nhà dưỡng lão thì Tu Hội phải tháo dỡ tài sản trả lại lòng đất và không gian trên phần đất nêu trên cho hộ ông T. Ông T yêu cầu Tu H2 phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng và án phí. Ông T không đồng ý toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

Bị đơn T4 có đơn yêu cầu phản tố ngày 06/12/2021 (BL 166) và ý kiến của bị đơn do ông Tô Vĩnh H3 là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Bị đơn không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Nguồn gốc thửa đất số 109, diện tích 1.500m^2 là do Giáo phận V giao cho T3 Hội Nữ Tử Bác Ái Vinh Sơn năm 1972, do bà Nguyễn Cát L là người đại diện Hội lúc này. Năm 1987, bà L được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng với diện tích 1.500m^2. Ngày 26/02/1993, bà L xin phép xây dựng trường học và công trình nhà dưỡng lão. Ngày 10/3/1993 bà L được cấp phép xây dựng Khu nhà dưỡng lão và nhà dưỡng lão được xây dựng từ năm 1993 đến nay không có sửa chữa lần nào.

Phần đất nguyên đơn tranh chấp với diện tích 22,6m^2 thuộc đất của nhà dòng quản lý, sử dụng và xin phép xây dựng hợp pháp được Sở Xây dựng tỉnh V cấp phép xây dựng và định vị từ năm 1993 nên không thuộc quyền sử dụng của ông T.

Căn cứ vào hồ sơ cấp quyền sử dụng đất và tư liệu địa chính 60/CP, biên bản xác định mốc giới ngày 25/9/1995 thì phần đất của bị đơn có chiều ngang giáp đường P dài 45,255m đến nay vẫn còn nguyên hiện trạng, chứng minh phần đất tranh chấp 22,6m^2 nằm trong diện tích 1013,8m^2 thuộc thửa 109 của bị đơn. T4 không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông T, không đồng ý tháo dỡ ô văng tầng 1 và tầng 2 của Khu nhà dưỡng lão vì từ trước đến nay phần đất nguyên đơn tranh chấp là do bị đơn quản lý sử dụng, bị đơn tự nguyện cho nguyên đơn làm lối đi. Về nguồn gốc thửa đất số 109, diện tích 1013,8m^2 là tài sản của T4,

hiện do bà Phạm Thị Mỹ D được bổ nhiệm là người đại diện theo pháp luật của Tu H2. Đối với diện tích đất tranh chấp 22,6m^2 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của Tu Hội, tài sản có trên phần đất tranh chấp là phần nhà ở công trình kiến trúc thuộc Khu nhà dưỡng lão, không liên quan đến thửa đất và công trình Trường M.

Bị đơn yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành W 254567 cấp cho hộ ông T và yêu cầu hủy hồ sơ cấp quyền sử dụng đất số phát hành W 254567: Do nguyên đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau khi bị đơn được cấp phép xây dựng. Bị đơn đã xây dựng công trình này từ năm 1993 trước khi nguyên đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 117 nên khi nguyên đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì có sự chồng lấn ranh đất qua phần đất của bị đơn. Ngoài ra, công trình ngầm của khối kiến trúc mà bị đơn đã xây dựng có phần móng nằm dưới lòng đất cũng thuộc quyền sử dụng đất của bị đơn, phần móng nằm dưới lòng đất đảm bảo cho kết cấu vững chắc của công trình, do đó bị đơn yêu cầu công nhận phần đất có diện tích 22,6m^2 cho bị đơn theo đúng hiện trạng sử dụng. Ngoài ra, nguồn gốc đất của ông T cũng là đất của tôn giáo không phải đất do gia đình ông T khai phá.

Đối với việc ông T yêu cầu Tu Hội chịu toàn bộ các chi phí tố tụng và án phí bị đơn không đồng ý và yêu cầu Tòa án giải quyết theo pháp luật.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Tô Vĩnh H3 trình bày: Không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Yêu cầu công nhận cho Tu Hội được quyền sử dụng phần đất diện tích 22,6m^2 bao gồm tách thửa 117-1 diện tích 2,7m^2 và tách thửa 117-2 diện tích 19,9m^2; buộc ông T di dời đồng hồ nước và đường ống nước thải sinh hoạt dưới lòng đất ra khỏi phần đất tranh chấp; yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 254567 do Ủy ban nhân dân thị xã V cấp cho ông T đối với thửa đất 117, do việc cấp giấy không đúng quy định Thông tư 1990/2001/TT-TCĐC ngày 30/11/2001 của Tổng Cục địa chính quy định phải thẩm định tại thời điểm xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chủ sử dụng.

Bị đơn rút yêu cầu phản tố về việc hủy hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do tại văn bản 4875/UBND-NC ngày 23/11/2022 của Ủy ban nhân dân thành phố V cũng đã xác nhận việc cấp giấy cho ông T không đo đạc, không đúng trình tự thủ tục quy định.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Ngọc H1 ủy quyền cho ông T trình bày: Bà H1 thống nhất toàn bộ ý kiến của nguyên đơn ông T.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thành phố V có văn bản nêu ý kiến (BL 246) như sau:

Tư liệu 60/CP của Chính phủ ghi nhận thửa đất số 117 diện tích 140m^2 đất thổ vườn, tờ bản đồ số 25, tọa lạc Phường D, thành phố V, được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 254567 ngày 19/11/2002 cho hộ ông Đàm Minh T. Việc cấp giấy trên là cấp lần đầu, sau lần cấp này đến nay Ủy ban nhân dân

thành phố V chưa cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông T. Căn cứ hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T thì thời điểm cấp giấy cho ông T Ủy ban nhân dân thành phố V không có thực hiện khảo sát đo đạc nên không xác định được khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T có công trình kiến trúc dãy nhà dưỡng lão của T4 xây dựng chưa. Hiện nay Tòa án đang thụ lý thì xem xét vào các chứng cứ giải quyết theo quy định của pháp luật.

Ủy ban nhân dân thành phố V có Văn bản số 3603/UBND-NC ngày 24/7/2024 đề nghị giải quyết vắng mặt trong quá trình xét xử đối với vụ án.

Tại bản án dân sự số 12/2024/DS-ST ngày 09 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long, quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đàm Minh T.

Công nhận cho hộ ông Đàm Minh T được quyền sử dụng đất có diện tích 22,6m^2 (trong đó gồm phần đất thửa 117-1 diện tích 2,7m^2 và thửa 117-2 diện tích 19,9m^2) thuộc thửa số 117, tờ bản đồ số 25 tọa lạc tại khóm A, Phường D, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long (Kèm theo Trích đo bản đồ địa chính khu đất của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V ngày 23/9/2021, BL 216).

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Đàm Minh T đồng ý cho T4 được giữ nguyên hiện trạng phần móng nhà, ô văng của Khu nhà dưỡng lão tồn tại trong lòng đất và không gian phần đất diện tích 22,6m^2 thuộc thửa số 117, tờ bản đồ số 25 tọa lạc tại khóm A, Phường D, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long cho đến khi có sửa chữa, xây dựng lại công trình nhà dưỡng lão thì Tu Hội phải tháo dỡ tài sản trả lại lòng đất và không gian trên phần đất nêu trên cho hộ ông T.

Các đương sự có quyền và nghĩa vụ liên hệ cơ quan có thẩm quyền để kê khai đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn T4 về việc yêu cầu công nhận cho T3 Hội Nữ Tử Bác Ái Vinh Sơn được quyền sử dụng đất có diện tích 22,6m^2 (trong đó gồm phần đất thuộc thửa 117-1 diện tích 2,7m^2 và thửa 117-2 diện tích 19,9m^2 theo Trích đo bản đồ địa chính khu đất của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V ngày 23/9/2021) thuộc thửa số 117, tờ bản đồ số 25 tọa lạc tại khóm A, Phường D, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

Không chấp nhận yêu cầu của bị đơn T4 về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành W 254567 do Ủy ban nhân dân thị xã V (nay là Ủy ban nhân dân thành phố V) cấp ngày 19/11/2002 cho hộ ông Đàm Minh T, bà Nguyễn Thị H4.

Đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu hủy hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa số 117, tờ bản đồ số 25 tọa lạc tại khóm A, Phường D, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long cho hộ ông Đàm Minh T, bà Nguyễn Thị H4 do bị đơn rút yêu cầu.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo vụ án theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 22/8/2024, bị đơn T4 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn T4 (có bà Nguyễn Thị Uyên U là đại diện theo ủy quyền) vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Nguyên đơn ông Đàm Minh T vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, không đồng ý yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Trong phần tranh luận:

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn phát biểu: Về nguồn gốc đất là của giáo phận V. Năm 1972 mẹ ông T có mua lại của giáo phận phần đất này và trả 20.000 đồng. Việc ông T được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có lập biên bản xác định mốc giới. Khi ông T và Tu H2 được cấp giấy thì không có bên nào khiếu nại. Ông T thừa nhận công trình Khu nhà dưỡng lão của Tu Hội được xây dựng từ năm 1993, nhưng có thỏa thuận ông T đồng ý cho T3 Hội mượn phần đất này để mở cửa sổ thông thoáng cho các em học tại trường của Tu H2 và thực tế ông T là người quản lý sử dụng đất. Mặc dù, công trình Khu nhà dưỡng lão tồn tại trước khi ông T được cấp giấy nhưng việc ông T yêu cầu công nhận phần đất tranh chấp cho ông T là có căn cứ. Ông T đồng ý giữ nguyện hiện trạng ô văng và móng nhà của Tu H2. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho bị đơn phát biểu: Phần đất nguyên đơn tranh chấp với diện tích 22,6m^2 nằm trong diện tích 1013,8m^2 thuộc thửa 109 của nhà dòng quản lý, sử dụng và xin phép xây dựng hợp pháp được Sở Xây dựng tỉnh V cấp phép xây dựng và định vị từ năm 1993 nên không thuộc quyền sử dụng của ông T. Bản án sơ thẩm chưa đánh giá đầy đủ tài liệu chứng cứ trong hồ sơ vụ án, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ảnh hưởng đến quyền lợi ích hợp pháp của bị đơn. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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

- Về tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đầy đủ thủ tục tố tụng theo Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Bản án sơ thẩm chưa đánh giá đầy đủ tài liệu chứng cứ trong hồ sơ vụ án. Yêu cầu kháng cáo của bị đơn là có cơ sở chấp nhận. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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 tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Nguyên đơn ông Đàm Minh T trình bày: Nguồn gốc thửa đất số 117, tờ bản đồ số 25 tọa lạc tại Khóm A, Phường D, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long là của nhà thờ. Vào khoảng năm 1964 cụ Đàm Văn P và cụ Lê Thị P1 (cha mẹ của ông T) tản cư từ X - T đến đây sinh sống. Năm 1972 thì cụ P1 có trả cho nhà thờ 20.000 đồng để tiếp tục sinh sống trên phần đất này. Năm 1983 thực hiện chương trình đo đạc theo Chỉ thị 299/TTg, mẹ ông T kê khai toàn bộ thửa đất là thửa 275 diện tích 1.300m^2 loại đất thổ quả và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 13/10/1987.

Năm 1988, cụ P1 chiết thửa cho ông T một phần diện tích đất là 240m^2 thuộc thửa 275. Sau khi được tặng cho đất, ông T xây nhà ở và quản lý sử dụng đất cho đến nay. Khoảng năm 1998 thửa đất của ông T bị thu hồi giải tỏa 01 phần để làm đường P. Ngày 19/11/2002 hộ ông T được Ủy ban nhân dân thị xã V (nay thành phố V) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 117, diện tích 140m^2 (trong đó có 26,9m^2 đất thổ và 113,1m^2 đất vườn). Năm 2003, ông T xin chuyển mục đích vườn sang thổ nên hiện nay trong 140m^2 có 120m^2 đất thổ và 20m^2 đất vườn.

Ông T xác nhận phần đất tranh chấp có diện tích 22,6m^2 phía dưới lòng đất có phần móng nhà thuộc Khu nhà dưỡng lão của Tu H Tử Bác Ái V, phía trên không gian phần đất là kiến trúc ô văng tầng 1 và tầng 2 của Khu nhà dưỡng lão do Tu Hội xây dựng là thuộc thửa 117. Do đó, ông T khởi kiện yêu cầu: Công nhận quyền sử dụng cho hộ ông T phần đất diện tích 22,6m^2 bao gồm tách thửa 117-1 diện tích 2,7m^2 và tách thửa 117-2 diện tích 19,9m^2. Ông T đồng ý giữ nguyên hiện trạng phần móng nhà, ô văng của Khu nhà dưỡng lão tồn tại trong lòng đất và không gian phần đất diện tích 22,6m^2 cho đến khi có sửa chữa, xây dựng lại công trình nhà dưỡng lão thì Tu Hội phải tháo dỡ tài sản trả lại lòng đất và không gian trên phần đất nêu trên cho hộ ông T.

[2] Bị đơn T4 cho rằng phần đất nguyên đơn tranh chấp với diện tích 22,6m^2 nằm trong diện tích 1013,8m^2 thuộc thửa 109 của nhà dòng quản lý, sử dụng và xin phép xây dựng hợp pháp được Sở Xây dựng tỉnh V cấp phép xây dựng và định vị để Tu Hội xây dựng từ năm 1993, nên không thuộc quyền sử dụng của ông T. Mặt khác, từ khi xây dựng nhà năm 1993 đến nay, Tu H2 không sửa chữa và không tranh chấp với ai. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho nguyên đơn đã bao gồm cả phần đất mà Tu H2 đã xây dựng nhà là không đúng. Vì vậy, bị đơn không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và có yêu cầu phản tố đề nghị hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho nguyên đơn.

[3] Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[3.1] Xét các chứng cứ chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đàm Minh T:

- Nguyên đơn cho rằng phần diện tích đất tranh chấp và có công trình xây dựng nhà ở của bị đơn là do nguyên đơn cho bị đơn mượn, nhưng phía bị đơn không thừa nhận và nguyên đơn không có tài liệu, chứng cứ để chứng minh. Do đó, lời trình bày này của nguyên đơn là không có cơ sở chấp nhận.

- Tài liệu chứng cứ trong hồ sơ vụ án thể hiện năm 1987 bà Nguyễn Cát L (người đại diện của Tu H2) được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 1993 bà L có xin phép xây dựng trường học và công trình nhà dưỡng lão, được Sở xây dựng tỉnh V cấp phép xây dựng và định vị. Từ khi xây dựng cho đến nay không có sửa chữa và không bị ai tranh chấp. Trong khi đó, theo văn bản của Ủy ban nhân dân thành phố V xác nhận thì việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 254567 ngày 19/11/2002 cho ông T là cấp lần đầu, thời điểm cấp giấy thì Ủy ban nhân dân thành phố V không có thực hiện khảo sát đo đạc. Vậy, việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 254567 ngày 19/11/2002 là chưa đảm bảo trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật, nên không đủ cơ sở để xác định là chứng cứ chứng minh quyền sử dụng đất của nguyên đơn đối với diện tích đất đang tranh chấp là đúng quy định pháp luật. Do vậy, phần nhận định của Bản án sơ thẩm để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là chưa đủ căn cứ.

- Ngoài ra, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định thêm: Bị đơn được công nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất đang quản lý, sử dụng trước khi nguyên đơn đăng ký kê khai và được cấp quyền sử dụng đất. Quá trình bị đơn xây dựng Khu nhà dưỡng lão, quản lý và sử dụng từ năm 1993 đến năm 2002 (thời điểm nguyên đơn được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) thì không bị cơ quan có thẩm quyền ngăn chặn, không có ai tranh chấp. Lời trình bày của nguyên đơn, bị đơn và nhận định của Bản án sơ thẩm đều xác định giữa Khu nhà dưỡng lão do bị đơn đã xây dựng và phần đất của nguyên đơn được cha mẹ cho có phần đất trống là mương nước. Vậy, phần diện tích đất trống giữa 02 thửa đất không thể nằm trong phần móng nhà của phía bị đơn. Đây là một trong những chứng cứ chứng minh lời trình bày phản bác của bị đơn đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận.

Từ những phân tích trên thể hiện các tài liệu, chứng cứ mà nguyên đơn nêu ra không đủ cơ sở để chứng minh phần diện tích đất đang tranh chấp là thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn. Do đó, yêu cầu khởi kiện của ông T về việc công nhận quyền sử dụng đối với phần đất có diện tích 22,6m^2 được cấp quyền sử dụng cho ông T vào năm 2002 đang tranh chấp là không được chấp nhận bởi phần diện tích đất này đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn xây dựng nhà từ năm 1993.

[3.2] Mặt khác, căn cứ vào văn bản của Ủy ban nhân dân thành phố V thì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành W254567 cấp ngày 19/11/2002 cho hộ ông Đàm Minh T không đảm bảo trình tự, thủ tục (do không có đo đạc thực tế). Theo bị đơn trình bày thì phần đất của bị đơn là đúng với hiện trạng đã được cấp phép xây dựng vào năm 1993. Hiện trạng giáp đường Phạm Thái B vẫn còn trụ đá là ranh giới giữa hai thửa đất. Do đó, yêu cầu phản

tố của bị đơn về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này là có căn cứ được chấp nhận.

[4] Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử chấp nhận quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa; Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn; Sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[5] Về chi phí tố tụng:

Ông T phải chịu: Chi phí thẩm định giá là 4.000.000 đồng (Ông T đã thanh toán xong cho công ty thẩm định giá); Chi phí khảo sát, đo đạc là 3.032.900 đồng (Ông T đã nộp xong); Chi phí giám định xây dựng là 19.663.000 đồng (T4 đã nộp tạm ứng, nên ông T có nghĩa vụ hoàn trả cho Tu H2 số tiền trên).

[6] Về án phí:

- Ông T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm;

- T5 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự,

I/Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn T4;

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 12/2024/DS-ST ngày 09/8/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long;

Áp dụng Điều 175 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 166 và Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ 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 nguyên đơn ông Đàm Minh T về việc công nhận cho hộ ông Đàm Minh T được quyền sử dụng đất có diện tích 22,6m^2 (trong đó gồm phần đất thửa 117-1 diện tích 2,7m^2 và thửa 117-2 diện tích 19,9m^2) thuộc thửa số 117, tờ bản đồ số 25 tọa lạc tại khóm 1, Phường 4, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long

2/Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Tu Hội Nữ Tử Bác Ái V:

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành W 254567 do Ủy ban nhân dân thị xã V (nay là Ủy ban nhân dân thành phố V) cấp ngày 19/11/2002 cho hộ ông Đàm Minh T, bà Nguyễn Thị H4.

Các đương sự được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để đăng ký, kê khai quyền sử dụng đất theo nội dung quyết định của bản án này.

(Kèm theo Trích đo bản đồ địa chính khu đất của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V ngày 23/9/2021).

3/Đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu hủy hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa số 117, tờ bản đồ số 25 tọa lạc tại khóm A, Phường D, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long cho hộ ông Đàm Minh T, bà Nguyễn Thị H4 (do bị đơn rút yêu cầu).

4/Về án phí và chi phí tố tụng:

- Về chi phí tố tụng:

Ông Đàm Minh T phải chịu 4.000.000 đồng (Bốn triệu đồng) chi phí thẩm định giá và 3.032.900 đồng (Ba triệu không trăm ba mươi hai nghìn chín trăm đồng) chi phí khảo sát, đo đạc và xem xét thẩm định tại chỗ. Ông T đã nộp xong.

Ông Đàm Minh T phải chịu chi phí giám định xây dựng là 19.663.000 đồng (Mười chín triệu sáu trăm sáu mươi ba nghìn đồng). T4 đã nộp số tiền trên nên ông T có nghĩa vụ hoàn trả cho T4 số tiền này.

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Đàm Minh T phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), được trừ vào 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) đã nộp ngày 04/02/2021 theo biên lai thu số 0000020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long.

T4 không phải chịu.

II/Án phí dân sự phúc thẩm: T4 không phải chịu.

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 các 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:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM
- Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long;
- VKSND tỉnh Vĩnh Long;
- Cục THADS tỉnh Vĩnh Long;
- NĐ (1);
- BĐ (1);
- NLQ (2);
- Lưu (5) 12b (Án NThuy).

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

Phạm Thị Duyên