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

Bản án số: 138/2025/DS-PT
Ngày: 27 – 02 - 2025
V/v tranh chấp "*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: Ông Lê Thanh Vân

Các Thẩm phán:Ông Võ Ngọc Giàu

Bà Võ Thị Thu Thúy

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Bùi Vũ Tố Trang, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang:*** Bà Hà Thúy Thảo - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 27 tháng 02 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 462/2024/TLPT-DS ngày 29 tháng 10 năm 2024 về tranh chấp "*Quyền sử dụng đất*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 128/2024/DS-ST ngày 15 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 538/2024/QĐ-PT ngày 06 tháng 11 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Nguyễn Thị Bé H, sinh năm 1960. (Có mặt)

Địa chỉ: ấp T, xã D, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Văn T – Văn phòng luật sư Nguyễn Văn T, Đoàn luật sư tỉnh T. (Vắng mặt)

Địa chỉ: 6 Đ, phường D, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

2. Bị đơn: Nguyễn Văn L, sinh năm 1978. (Vắng mặt)

Địa chỉ: ấp Q, xã N, thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

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

3.1/ Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang. (Đơn xin vắng mặt)

Đại diện theo pháp luật: Ông Huỳnh Văn Bé H1, Chủ tịch.

Địa chỉ: khu phố C, thị trấn T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

3.2/ Chi cục thi hành án huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Địa chỉ: khu phố C, thị trấn T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Đại điện theo pháp luật: Ông Hứa Văn B, chi Cục trưởng.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thanh L1, Chấp hành viên. (Theo giấy ủy quyền ngày 27/6/2024) (Có mặt)

3.3/ Nguyễn Văn N, sinh năm 1974. (Vắng mặt)

Địa chỉ: ấp Q, xã N, thị xã C, Tiền Giang.

3.4/ Võ Văn N1, sinh năm 1952(Chết năm 2023).

3.5/ Võ Văn L2, sinh năm 1979. (Có mặt)

3.6/ Võ Thị Kim N2, sinh năm 1985. (Vắng mặt)

3.7/ Võ Thị Kim T1, sinh năm 1987. (Vắng mặt)

3.8/ Đinh Kiều N3, sinh năm 1989. (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: ấp T, xã D, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện theo ủy quyền của ông N1, anh L2, chị N2, chị T1, chị N3 là bà Nguyễn Thị Bé H, sinh năm 1960, địa chỉ: ấp T, xã D, huyện C, tỉnh Tiền Giang. (Theo giấy ủy quyền ngày 30/6/2015 (Bút lục 38-39))

4/ Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Võ Văn N1:

4.1/ Nguyễn Thị Bé H, sinh năm 1960. (Có mặt)

4.2/ Võ Văn L2, sinh năm 1979. (Có mặt)

4.3/ Võ Thị Kim N2, sinh năm 1985. (Vắng mặt)

4.4/ Võ Thị Kim T1, sinh năm 1987. (Vắng mặt)

5. Người kháng cáo: nguyên đơn Nguyễn Thị Bé H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm,

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Bé H trình bày:

Bà Nguyễn Thị Bé H đại diện hộ đứng tên diện tích 782m^2 đất thuộc thửa 64 tờ bản đồ số 1 tại ấp T, xã D huyện C tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00941.QSDĐ/DĐ ngày 26/02/2001 Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho hộ bà Nguyễn Thị Bé H.

Vào năm 2002 bà H có vay vốn của Ngân hàng Công thương tỉnh T đã thế chấp tài sản gồm 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00942.QSDĐ/DĐ ngày 15/4/1998, 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00946.QSDĐ/DĐ ngày 15/9/1998 và 01 giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số 1101/CNUB ngày 17/12/1998 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho hộ bà Nguyễn Thị Bé H.

Do làm ăn thua lỗ không trả nợ được nên Ngân hàng khởi kiện, tại bản án số 134/DSST ngày 24/7/2002 của Tòa án nhân dân huyện C tỉnh Tiền Giang. Ngày 20/02/2009 Chi cục Thi hành án dân sự huyện C tỉnh Tiền Giang bán đấu giá tài sản thế chấp, đến ngày 18/6/2009 chi cục Thi hành án dân sự huyện C

cưỡng chế nhà và đất để thi hành án, ông Phạm Ngọc Á mua được và bán lại cho ông L. Đối với thửa đất 64 bà H không có thế chấp cho bất kỳ ai. Ngày 26/12/2009 ông L ngang nhiên lấn chiếm qua phần đất thuộc thửa 64 có chiều dài chạy cặp theo Quốc lộ A 18m, chiều ngang vô một đầu hướng Tây 35m một đầu hướng Đông 30m diện tích là 585m^2. Do vậy bà H khởi kiện yêu cầu ông L trả lại phần đất lấn chiếm diện tích 585m^2 thuộc thửa 64 tờ bản đồ số 1 tại ấp T, xã D huyện C tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00941.QSDĐ.DĐ ngày 26/02/2001 Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho hộ bà Nguyễn Thị Bé H.

Đến ngày 24/11/2016 bà Nguyễn Thị Bé H có đơn khởi kiện bổ sung khi ông L nhận đất và xây cất có lấn chiếm một phần của thửa 64 giáp với thửa 1581 ngang 02m dài 8,22m diện tích là 16,44m^2 bà H và ông N1 có ngăn cản nhưng ông L vẫn tiến hành xây dựng, do vậy bà H khởi kiện bổ sung cụ thể như sau:

- Yêu cầu ông L trả lại phần đất lấn chiếm diện tích 16,44m^2 thuộc thửa 64 tờ bản đồ số 1 tại ấp T, xã D huyện C tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00941.QSDĐ.DĐ ngày 26/02/2001 Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho hộ bà Nguyễn Thị Bé H.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00180 ngày 05/11/2011 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Nguyễn Văn N diện tích 93,7m^2 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00337 ngày 03/6/2013 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Nguyễn Văn L diện tích 576,4m^2.

Đến ngày 31/5/2022 bà Nguyễn Thị Bé H có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00180 ngày 05/11/2011 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Nguyễn Văn N diện tích 93,7m^2, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00181 ngày 05/11/2011 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Nguyễn Văn L diện tích 173,6m^2 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00337 ngày 03/6/2013 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Nguyễn Văn L diện tích 576,4m^2.

Đối với yêu cầu phản tố của ông L bà Bé H không đồng ý bởi vì bà không có lấn đất của ông L.

Bị đơn Nguyễn Văn L trình bày:

Ngày 23/02/2009 ông L có mua nhà ở và quyền sử dụng đất từ ông Phạm Ngọc Á thắng đấu giá do Công ty TNHH D1 tổ chức vào ngày 20/02/2009 với tổng diện tích là 1.131,3m^2. Sau khi ông Á làm giấy tờ chuyển nhượng sang tên quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, chia làm 03 thửa do ông L đứng tên gồm:

- Thửa 2512 tờ bản đồ số 1 diện tích 267,3m^2 tại ấp T huyện C tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00181 ngày 05/11/2011 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Nguyễn Văn L.

- Thửa 2568 tờ bản đồ số 1 diện tích 287,6m^2 tại ấp T huyện C tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00121 ngày 31/3/2011 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Nguyễn Văn L.

- Thửa 1851 tờ bản đồ số 1 diện tích 576,4m^2 tại ấp T huyện C tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00337 ngày 03/6/2013 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Nguyễn Văn L.

Đến ngày 05/11/2011 ông L có cắt một phần diện tích 93,7m^2 thuộc thửa đất số 2512 cho ông Nguyễn Văn N, diện tích còn lại của thửa 2512 là 173,6m^2. Ông L cho rằng ông nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản trên đất là đúng theo qui định của pháp luật, ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Bé H.

Đến ngày 23/01/2024 ông L có đơn khởi kiện phản tố yêu cầu bà H tháo dỡ, di dời tài sản trên phần đất đã lấn chiếm để trả lại đất cho ông.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Nguyễn Văn N trình bày:

Năm 2011 ông N được ông Nguyễn Văn L tặng cho các thửa đất số 2598 tờ bản đồ số 01 diện tích 93,7m^2 tại ấp T huyện C tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00180 ngày 05/11/2011 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Nguyễn Văn N. Quá trình sử dụng bà H và ông N1 đã tự ý lấn chiếm trồng cây, xây dựng, lợp mái che trên phần đất của ông N diện tích đất khoảng 10m^2 để sử dụng cho việc mua bán. Do vậy ông N khởi kiện yêu cầu bà H và ông N1 tháo dỡ, di dời trên phần đất đã lấn chiếm để trả lại đất cho ông N.

Đến ngày 23/01/2024 ông N có đơn rút yêu cầu độc lập với lý do ông N đã tặng cho thửa đất nêu trên lại cho ông L.

Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Võ Văn L2, Võ Thị Kim N2, Võ Thị Kim T1 và Đinh Kiều N3 do bà Nguyễn Thị Bé H đại diện ủy quyền trình bày:

Bà H, anh L2, chị N2, chị T1 và chị N3 thống nhất với lời trình bày của bà H, không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông L bởi vì phần đất tranh chấp này trong tổng diện tích 782m^2 thuộc thửa 64 không có sang nhượng, thế chấp hoặc cầm cố cho bất kỳ ai. Hiện tại thửa đất này bà H đang khởi kiện tranh chấp với ông L (Em của ông N) được Tòa án nhân dân huyện C đang thụ lý giải quyết.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện C trình bày:

Nguồn gốc đất:

- Do bà Nguyễn Thị Bé H vay Ngân hàng C số tiền 250 triệu đồng, với lãi suất 0,85%/tháng kỳ hạn vay 08 tháng, quá hạn lãi suất 1,275%/ tháng. Khi vay đã thế chấp ngân hàng 01 căn nhà kiên cố trên diện tích thổ cư 168m^2 theo giấy chứng nhận sở hữu nhà số 1101/CN-UB và đất nông nghiệp 696 m^2 với 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00942 ngày 15/4/1998 đất tọa lạc ấp T, xã D, huyện C. Sau khi vay, bà Bé H có trả vốn gốc cho ngân hàng 35 triệu đồng, trả lại được 45,575 triệu đồng, còn nợ lại vốn gốc 215 triệu đồng và lãi từ tháng 10/2021 đến tháng 07/2002 là 24,640 triệu đồng.

- Do không trả được nợ ngân hàng, nên Ngân hàng đã khởi kiện ra Tòa án, tại bản án số 134/DSST ngày 24/7/2002 của Tòa án nhân dân huyện C, tuyên bố

buộc bà Nguyễn Thị Bé H cùng chồng là ông Võ Văn N1 liên đới trả lãi cho ngân hàng số tiền là 239,640 triệu đồng.

- Ngoài ra, Bà Nguyễn Thị Bé H và ông Võ Văn N1 còn nợ của nhiều người khác và được Tòa án nhân dân 02 cấp giải quyết như sau:

1. Bản án dân sự phúc thẩm số 03/2007/QĐ-ST-KDTM ngày 20/3/2007 Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang đã buộc bà Nguyễn Thị B1 Hai trả cho bà Trần Ngọc D, D Đường C Khu A, thị trấn C, huyện C số tiền 99,64 triệu đồng

2. Quyết định số 03/2007/QĐ-ST-KDTM ngày 20/3/2007 Tòa án nhân dân huyện buộc bà Nguyễn Thị B1 Hai trả cho công ty TNHH V số tiền 83,64 triệu đồng.

3. Quyết định số 242/QĐHGT ngày 2/12/2003 Tòa án nhân dân huyện đã quyết định bà Nguyễn Thị B1 Hai trả cho bà Võ Thị Hồng L3 số tiền 10,19 triệu đồng.

4. Bản án dân sự sơ thẩm số 189/2007/DS-ST ngày 13/7/2007 buộc anh Võ Văn N1 trả cho ông Lê Hữu H2, sinh năm 1960, ngụ A đường L, Thành phố M số tiền 9,116 triệu đồng

5. Bản án dân sự sơ thẩm số 39/DSPT ngày 06/3/2002 Tòa án nhân dân tỉnh buộc bà Nguyễn Thị B1 Hai trả cho bà Lưu Thị C, sinh năm 1951, ngụ 69/4 bis khu phố C, phường T, Quận A, thành phố Hồ Chí Minh số tiền 140,78 triệu đồng.

- Do không thực hiện theo bản án nên Thi hành án dân sự huyện C kê biên tài sản, quyết định cưỡng chế thi hành án và ủy quyền cho Trung tâm D2 đưa ra bán đấu giá, nhằm đảm bảo tiền thi hành án, án phí và trả nợ cho ngân hàng, các chủ nợ khác theo bản án.

- Tại biên bản đấu giá tài sản ngày 20/02/2009 tại Văn phòng Công ty TNHH D1, qua 07 vòng đấu giá, ông Nguyễn Ngọc Á1 trúng giá với số tiền là 1.062 triệu đồng, diện tích 1.131,3 m^2 (trong đó: đất ở 168 m^2, đất lúa và vườn 963,3 m^2) diện tích sàn (nhà ở): 323,7 m^2 (02 tầng, khung, cột, mái, bê tông cốt thép, nền gạch men). Biên bản đấu giá có sự chứng kiến của người ủy quyền bán đấu giá tài sản, đại diện Viện Kiểm Sát nhân dân huyện, Phòng C1 Sở Tư Pháp tỉnh Tiền Giang. Kèm theo biên bản và hợp đồng bán đấu giá tài sản là biên bản ngày 07/11/2008 của Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất đo đạc theo yêu cầu của cơ quan Thi hành án dân sự huyện C với 03 thửa: 1 phần thửa 64 diện tích 267,3m^2 loại đất CLN, thửa 64A diện tích 168m^2 loại đất ONT, thửa 1851, diện tích 696 m^2 loại đất lúa.

- Ông Phạm Ngọc Á, ngụ 9 Đường L, thành phố M trúng đấu giá theo hợp đồng số 02/2009/HĐMBTS.BĐG ngày 27/02/2009. Sau đó, ông Phạm Ngọc Á lập thủ tục cấp giấy được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản và tài sản gắn liền với đất gồm:

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 00664 ngày 04/12/2009 với số thửa 2510(01) diện tích 119,6 m^2 loại đất ONT.

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 00665 ngày 04/9/2009 với số thửa 1851(1) diện tích 576,4 m^2 loại đất CLN.

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 00667 ngày 04/12/2009 với số thửa 2511(01) diện tích 168m^2 loại đất ONT.

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 00668 ngày 04/12/2009 với số thửa 2512(01) diện tích 267,3 m^2 loại đất CLN.

- Ngày 04/02/2010 Ông Phạm Ngọc Á lập thủ tục chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn L, sau khi hoàn thành các thủ tục và thực hiện nghĩa vụ tài chính ông L được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00024 ngày 04/04/2010 với số thửa 1851(01) diện tích 576,4m^2 loại đất CLN và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00023 ngày 04/02/2010 thửa 2512(01) diện tích 267,3 m^2 , giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00121 số thửa 2568 diện tích 287,6 m^2 loại đất ONT.

- Đến tháng 11/2011 Ông L lập thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất cho anh ruột là Nguyễn Văn N được Ủy ban nhân dân xã D chứng thực ngày 21/10/2011 và ông N được Uỷ ban nhân dân huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00180 ngày 05/11/2011 với số thửa 258991) là diện tích 93,7 m^2 loại đất CLN, phần còn lại là ông Nguyễn Văn L được Uỷ ban nhân dân huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00181 ngày 05/11/2011, với số thửa 2512(1) diện tích 173,6 m^2 loại đất CLN.

- Đến tháng 11/2011 Ông Nguyễn Văn L lập thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất diện tích 1851(1) diện tích 576 m^2 từ loại đất CLN sang đất SKC (đất sản xuất kinh doanh) được Uỷ ban nhân dân huyện chấp thuận phê duyệt tại Quyết định số 8446/NQ-UBND ngày 30/11/2011 và ông Nguyễn Văn L được Uỷ ban nhân dân huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số CH 00337 ngày 03/6/2013.

Tóm lại, về trình tự thủ tục thì việc cấp giấy cho ông Nguyễn Văn L và ông Nguyễn Văn N đúng quy định của pháp luật, cụ thể là Thông tư liên tịch số 04/2006/TTLT-BTP-BTNMT ngày 13/6/2006 của Bộ Tư pháp và Bộ T2, về hướng dẫn việc công chứng của Phòng Công chứng và chứng thực của Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn đối với các hợp đồng, văn bản; khoản 1, Điều 106 Luật Đất đai 2003, Điều 148 Nghị định 181/2002/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ, Điều 20, Quyết định số 37/QĐ-UBND ngày 15/11/2011 của Ủy ban nhân dân tỉnh T; về Trình tự, thủ tục, thời gian giải quyết hồ sơ theo cơ chế một cửa liên thông trong lĩnh vực đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, người Việt Nam định cư ở nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam trên địa bàn tỉnh Tiền Giang.

Vì vậy, Ủy ban nhân dân huyện C đề nghị Tòa án nhân dân huyện xem xét:

- Bác yêu cầu của bà Nguyễn Thị Bé H, sinh năm 1960 ngụ ấp T, xã D, huyện C yêu cầu ông Nguyễn Văn L trả lại cho bà 585m^2 đất tọa lạc ấp T, xã D.

- Bác yêu cầu của bà Nguyễn Thị Bé H, sinh năm 1960, ngụ ấp T, xã D, huyện C "Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00180 ngày

05/11/2011 cấp cho ông Nguyễn Văn N, diện tích 93,7 m^2 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00337 ngày 03/6/2013 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Nguyễn Văn L, diện tích 576,4m^2.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Chi cục Thi hành án dân sự huyện C trình bày:

- Nội dung khởi kiện của bà Nguyễn Thị Bé H yêu cầu ông Nguyễn Văn L phải trả lại cho bà phần đất có diện tích 173,6m^2 mặt tiền quốc lộ A, thuộc thửa 64 (nay thửa 2512) 16,44m^2 giáp ranh với thửa 1851 và 317m^2 đất do ông L lấn chiếm cùng thuộc thửa 64.

Bà Nguyễn Thị Bé H yêu cầu ông Nguyễn Văn N phải trả lại cho bà phần đất có diện tích 93,7m^2 thuộc thửa 64

Đồng thời yêu cầu hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

Số CH00180 cấp ngày 05/11/2011 do UBND huyện C cấp cho ông Nguyễn Văn N thuộc thửa 2598, diện tích 93,7m^2

Số CH00181 cấp ngày 05/11/2011 do UBND huyện C cấp cho ông Nguyễn Văn L thuộc thửa 2512, diện tích 173,6m^2

Số CH00337 cấp ngày 03/6/2013 do UBND huyện C cấp cho ông Nguyễn Văn L thuộc thửa 1851, diện tích 576,4m^2

- Nội dung thi hành án:

Buộc ông Võ Văn N1 và bà Nguyễn Thị Bé H phải thi hành các bản án số 134/2008/DSST ngày 24/7/2008; 189/2007/DSST ngày 13/7/2007; 242/2003/HGT ngày 22/12/2003 của Tòa án nhân dân huyện C và bản án số 03/2007/KDTM-ST ngày 20/3/2007; 39/2002/DSPT ngày 06/3/2002; 641/2007/DSPT ngày 28/11/2007; 509/2009/DSPT ngày 10/9/2009 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

Quá trình thi hành án: Qua xác minh ông Võ Văn N1 và bà Nguyễn Thị Bé H có đứng tên các tài sản sau:

Thửa 64A diện tích 168m^2 loại đất ở

Thửa 1851 diện tích 696m^2 loại đất lúa (khu vực 1, vị trí 2)

Thửa 64 diện tích 267,3m2 loại đất cây lâu năm (khu vực 1, vị trí 1)

Xét thấy ông Võ Văn N1 và bà Nguyễn Thị Bé H có điều kiện thi hành án nhưng không tự nguyện thi hành án:

Ngày 07/11/2008 Chi cục Thi hành án dân sự huyện C tiến hành kê biên tài sản ông Võ Văn N1 và bà Nguyễn Thị Bé H để đảm bảo thi hành án theo quyết định cưỡng chế kê biên tài sản số 03/QĐ-CCTHADS ngày 28/10/2008 của Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự huyện C.

Tài sản kê biên gồm:

1/ Nhà tầng trệt có diện tích 18,4 x 8,3 = 152,72m^2

Lầu 1(9,5x 8,73) + (8,9 x8,3) = 128,305m^2

Tổng diện tích 281,02m^2. Kết cấu nền gạch men, khung cột bê tông, vách tường, mái bê tông cốt thép (có khung phụ), tỷ lệ còn lại 75%

2/ Nhà phụ 6,5 x 6,5 = 42,25 m^2. Kết cấu nền lót đan, cột gỗ vách cây tạp + tole, mái tole sóng vuông, đỡ mái gỗ, tỷ lệ còn lại 30%

3/ Hàng rào trụ bê tông cốt thép dưới xây gạch cao 0,5m trên lưới B40 dài 105,3 m^2, cao 1,8m = 189,54 m^2, tỷ lệ còn lại 60%

4/ Hàng rào trụ bê tông, trụ bê tông cốt thép chân xây gạch cao 0,6m trên hàng rào song sắt dài 19,1 cao 2m = 38,20m^2, tỷ lệ còn lại 70%

Quyền sử dụng đất có diện tích 1,131,3m^2

Gồm các thửa :

Thửa 64A diện tích 168m^2 loại đất ở

Thửa 1851 diện tích 696m^2 loại đất lúa (khu vực 1, vị trí 2)

Thửa 64 diện tích 267,3m^2 loại đất cây lâu năm (khu vực 1, vị trí 1)

Các thửa đất trên cùng nằm trên tờ bản đồ số 01, liền kề nhau, tọa lạc ấp thuận, xã D, huyện C, tỉnh Tiền Giang do bà Nguyễn Thị B1 Hai đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Thời điểm cưỡng chế thi hành án có mặt của ông N1 và bà Bé H, tại thời điểm kê biên do các đương sự không thỏa thuận được giá trị tài sản kê biên nên Chấp hành viên thành lập Hội đồng định giá tài sản để làm cơ sơ ủy quyền ký hợp đồng bán đấu giá tài sản kê biên để thi hành án.

Người mua trúng đấu giá là ông Phạm Ngọc Á, ngụ tại 9 L, phường F, thành phố M, với giá 1.062.000.000 đồng (một tỷ, không trăm sáu mươi hai triệu đồng)

Do ông N1 và bà Bé H không tự nguyện giao tài sản cho người trúng đấu giá nên ngày 18/6/2009 Chi cục Thi hành án dân sự huyện C tiến hành cưỡng chế giao tài sản cho người mua trúng đấu giá là ông Phạm Ngọc Á.

Tại đơn khởi kiện bà Nguyễn Thị Bé H khởi kiện ông Nguyễn Văn L là người mua lại tài sản của ông Phạm Ngọc Á nội dung khởi kiện là do các bên tự thỏa thuận việc mua bán các tài sản không thuộc tài sản mà cơ quan thi hành án đã kê biên và bán đấu giá.

Do đó Chi Cục thi hành án dân sự huyện C không có ý kiến về phần này đề nghị Tòa án nhân dân huyện C xét xử theo quy định pháp luật.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 128/2024/DS-ST ngày 15 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang đã quyết định:

Căn cứ vào các Điều 26, 217, 227, 228, 244, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Căn cứ vào các Điều 166, 175, 176 Bộ luật dân sự; Căn cứ vào các điều 179, 203 Luật Đất đai; Căn cứ Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009 về án phí, lệ phí Tòa án và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Xử:

1/ Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Thị Bé H về việc:

1.1/ Yêu cầu ông L trả lại phần đất lấn chiếm diện tích 599m^2 thuộc thửa 64 tờ bản đồ số 1 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00941.QSDĐ.DĐ ngày 26/02/2001 Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho hộ bà Nguyễn Thị Bé H.

1.2/ Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00180 ngày 05/11/2011 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Nguyễn Văn N diện tích 93,7m^2, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00181 ngày 05/11/2011 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Nguyễn Văn L diện tích 173,6m^2 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00337 ngày 03/6/2013 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Nguyễn Văn L diện tích 576,4m^2.

1.3/ Yêu cầu ông L trả lại phần đất lấn chiếm diện tích 14m^2 thuộc thửa 64 tờ bản đồ số 1 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00941.QSDĐ.DĐ ngày 26/02/2001 Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho hộ bà Nguyễn Thị Bé H.

2/ Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Nguyễn Văn L về việc yêu cầu Nguyên đơn Nguyễn Thị B1 Hai trả lại phần đất lần chiếm khoảng 13m^2 trả lại đúng hiện trạng thửa 2598 và chặt bỏ các cây do bà H trồng và tháo dỡ mái tole, cắt bỏ cây đòn tay, cây kèo và các kết cấu khác mà bà H lấn chiếm.

3/ Đình chỉ yêu cầu khởi kiện độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Nguyễn Văn N về việc yêu cầu nguyên đơn Nguyễn Thị B1 Hai trả lại phần đất lần chiếm khoảng 14m^2 trả lại đúng hiện trạng thửa 2598 và chặt bỏ các cây do bà H trồng và tháo dỡ mái tole, cắt bỏ cây đòn tai, cây kèo và các kết cấu khác mà bà H lấn chiếm.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chậm thi hành án, nghĩa vụ chịu án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 22 tháng 8 năm 2024, nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Bé H có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Bé H giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu ông Nguyễn Văn L trả lại diện tích lấn chiếm là 599 m^2 và 14 m^2 cùng thuộc thửa 64 tờ bản đồ số 1 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00941.QSDĐ.DĐ ngày 26/02/2001 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho hộ bà Nguyễn Thị Bé H; yêu cầu Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00180 ngày 05/11/2011 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Nguyễn Văn N diện tích 93,7 m^2; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00181 ngày 05/11/2011 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Nguyễn Văn L diện tích 173,6 m^2 và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00337 ngày 03/6/2013 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Nguyễn Văn L diện tích 576,4 m^2.

- Ông Nguyễn Văn L giữ nguyên yêu cầu phản tố yêu cầu bà Nguyễn Thị B1 Hai trả lại phần đất lấn chiếm khoảng 13m^2 trả lại đúng hiện trạng thửa 2598 và chặt bỏ các cây do bà H trồng và tháo dỡ mái tole, cắt bỏ cây đòn tay, cây kèo và các kết cấu khác mà bà H lấn chiếm.

- Người kháng cáo: bà Nguyễn Thị Bé H giữ nguyên yêu cầu kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu của bà.

- Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến:

+ Về việc chấp hành pháp luật từ khi thụ lý vụ án cho đến phiên tòa phúc thẩm: Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử đều thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo Bộ luật Tố tụng dân sự qui định. Các đương sự thực hiện quyền, nghĩa vụ tham gia tố tụng đúng pháp luật tố tụng dân sự.

+ Về quan điểm giải quyết vụ án, cấp sơ thẩm xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Bà Nguyễn Thị Bé H kháng cáo nhưng không có bổ sung thêm chứng cứ mới nào để xem xét. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 128/2024/DS-ST ngày 15 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt và có đơn xin vắng nên Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự (BLTTDS).

[2] Về quan hệ tranh chấp: nguyên đơn bà Nguyễn Thị B1 Hai khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Văn L trả lại diện tích lấn chiếm là 599 m^2 và 14 m^2 cùng thuộc thửa 64 tờ bản đồ số 1 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00941.QSDĐ.DĐ ngày 26/02/2001 Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho hộ bà Nguyễn Thị Bé H; yêu cầu Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00180 ngày 05/11/2011 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Nguyễn Văn N diện tích 93,7 m^2; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00181 ngày 05/11/2011 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Nguyễn Văn L diện tích 173,6 m^2 và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00337 ngày 03/6/2013 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Nguyễn Văn L diện tích 576,4 m^2; Ông Nguyễn Văn L giữ nguyên yêu cầu phản tố yêu cầu bà Nguyễn Thị B1 Hai trả lại phần đất lấn chiếm khoảng 13 m^2 trả lại đúng hiện trạng thửa 2598 và chặt bỏ các cây do bà H trồng và tháo dỡ mái tole, cắt bỏ cây đòn tay, cây kèo và các kết cấu khác mà bà H lấn chiếm nên xác định quan hệ tranh chấp là "đòi quyền sử dụng đất bị lấn chiếm và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" là phù hợp theo qui định tại khoản 9, 14 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về thủ tục tố tụng: Án sơ thẩm thụ lý giải quyết tranh chấp giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thị Bé H với bị đơn ông Nguyễn Văn L là đúng thẩm quyền qui định tại Điều 35, 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Về nội dung kháng cáo: Đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị Bé H là đúng qui định tại các Điều 272, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự, nên được cấp phúc thẩm chấp nhận xem xét giải quyết.

[5] Xét yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị Bé H Hội đồng xét xử nhận thấy:

[5.1] Theo tài liệu do Chi cục thi hành án huyện C cung cấp thì bà H phải thi hành 06 bản án như sau: Bản án dân sự phúc thẩm số 03/2007/QĐ-ST-KDTM ngày 20/3/2007 Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang đã buộc bà Nguyễn Thị B1 Hai trả cho bà Trần Ngọc D, D Đường C Khu A, thị trấn C, huyện C số tiền 99,64 triệu đồng; Quyết định số 03/2007/QĐ-ST-KDTM ngày 20/3/2007 của Tòa án nhân dân huyện buộc bà Nguyễn Thị B1 Hai trả cho công ty TNHH V số tiền 83,64 triệu đồng; Quyết định số 242/QĐHGT ngày 2/12/2003 Tòa án nhân dân huyện đã quyết định bà Nguyễn Thị B1 Hai trả cho bà Võ Thị Hồng L3 số tiền 10,19 triệu đồng; Bản án dân sự sơ thẩm số 189/2007/DS-ST ngày 13/7/2007 buộc anh Võ Văn N1 trả cho ông Lê Hữu H2, sinh năm 1960, ngụ A đường L, Thành phố M số tiền 9,116 triệu đồng; Bản án dân sự sơ thẩm số 39/DSPT ngày 06/3/2002 Tòa án nhân dân tỉnh buộc bà Nguyễn Thị B1 Hai trả cho bà Lưu Thị C, sinh năm 1951, ngụ 69/4 bis khu phố C, phường T, Quận A, thành phố Hồ Chí Minh số tiền 140,78 triệu đồng và bản án số 134/DSST ngày 24/7/2002 của Tòa án nhân dân huyện C, tuyên bố buộc bà Nguyễn Thị Bé H cùng chồng là ông Võ Văn N1 liên đới trả lãi cho ngân hàng số tiền là 239,640 triệu đồng. Tổng cộng là 583.006.000 đồng. Để thi hành các bản án trên, Chi cục thi hành án đã kê biên của bà H diện tích 1,131,3 m^2 gồm các thửa: Thửa 64A diện tích 168 m^2 loại đất ở theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000942 này 15/4/1998; Thửa 1851 diện tích 696 m^2 loại đất lúa theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000946 này 15/9/1998; diện tích 267,3 m^2 thuộc một phần của thửa 64 diện tích 782 m^2 loại đất cây lâu năm theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00941 ngày 26/02/2001 cấp cho hộ Nguyễn Thị Bé H (bút lục 237).

[5.2] Theo biên bản đấu giá tài sản ngày 20/02/2009 tại Văn phòng Công ty TNHH D1, qua 07 vòng đấu giá, ông Nguyễn Ngọc Á1 ngụ 9 Đường L, thành phố M là người trúng đấu giá với số tiền 1.062.000.000 tỷ đồng. Sau đó, ông Á1 lập thủ tục và được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản và tài sản gắn liền với đất theo quy định.

[5.3] Đến năm 2010, ông L nhận chuyển nhượng lại của ông Á1 1.131,3 m2 nói trên và được Ủy ban nhân dân huyện C cấp thành 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trình tự thủ tục cấp giấy cho ông L là phù hợp quy định pháp luật.

[5.4] Theo biên bản xem xét tại chổ ngày 16/01/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang và lời khai nhận của bà Bé H tại phiên tòa thì khi tiến hành

cưỡng chế giao đất cơ quan thi hành án có tiến hành ngay việc xây dựng các bức tường ranh giới ngăn cách với phần còn lại của thửa 64 của bà H. Từ khi cưỡng chế giao đất đến nay bà H không có khiếu nại gì và đã nhận tiền phần còn dư khi bán đấu giá tài sản. Quá trình sử dụng đất ông L không hề sử dụng vượt quá các bức tường ranh đã được xây dựng khi cưỡng chế giao đất nên việc bà H cho rằng bị ông L lấn chiếm là không có căn cứ.

Từ các chi tiết trên, nhận thấy cấp sơ thẩm xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Bà H kháng cáo nhưng không có cung cấp thêm chứng cứ mới để xem xét nên không có căn cứ chấp nhận.

Các phần khác không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật.

[5] Ý kiến đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang là phù hợp pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6] Về án phí: bà Nguyễn Thị Bé H được miễn án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308; khoản 9 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 227, khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 166, 175, 176 của Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết 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. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị Bé H giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 128/2024/DS-ST ngày 15 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang.

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Bé H về việc.

- Yêu cầu ông L trả lại phần đất lấn chiếm diện tích 599 m^2 thuộc thửa 64 tờ bản đồ số 1 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00941.QSDĐ.DĐ ngày 26/02/2001 Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho hộ bà Nguyễn Thị Bé H.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00180 ngày 05/11/2011 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Nguyễn Văn N diện tích 93,7m^2, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00181 ngày 05/11/2011 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Nguyễn Văn L diện tích 173,6m^2 và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00337 ngày 03/6/2013 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Nguyễn Văn L diện tích 576,4m^2.

-Yêu cầu ông L trả lại phần đất lấn chiếm diện tích 14 m^2 thuộc thửa 64 tờ bản đồ số 1 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00941.QSDĐ.DĐ ngày 26/02/2001 Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho hộ bà Nguyễn Thị Bé H.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Nguyễn Văn L về việc yêu cầu Nguyên đơn Nguyễn Thị B1 Hai trả lại phần đất lần chiếm khoảng 13 m^2 trả lại đúng hiện trạng thửa 2598 và chặt bỏ các cây do bà H trồng và tháo dỡ mái tole, cắt bỏ cây đòn tay, cây kèo và các kết cấu khác mà bà H lấn chiếm.

4. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Nguyễn Văn N về việc yêu cầu nguyên đơn Nguyễn Thị B1 Hai trả lại phần đất lần chiếm khoảng 14m^2 trả lại đúng hiện trạng thửa 2598 và chặt bỏ các cây do bà H trồng và tháo dỡ mái tole, cắt bỏ cây đòn tai, cây kèo và các kết cấu khác mà bà H lấn chiếm.

5/ Về án phí:

- Miễn án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm cho bà Nguyễn Thị Bé H. Trả lại cho bà Nguyễn Thị B1 Hai 200.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số 23264 ngày 31/3/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C tỉnh Tiền Giang.

- Trả lại cho ông Nguyễn Văn N 200.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số 23743 ngày 14/8/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C tỉnh Tiền Giang.

- Ông Nguyễn Văn L phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0010861 ngày 23/01/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C tỉnh Tiền Giang. Ông L đã nộp xong án phí sơ thẩm. Án tuyên lúc 14 giờ 00 ngày 27/02/2025 vắng mặt các đương sự.

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, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành 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.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện C;
- Chi cục THADS huyện C;
- Các đương sự;
- Phòng KTNV&THA;
- Cổng thông tin điện tử:
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Lê Thanh Vân