

Bản án: 48/2022/DS-PT
Ngày 20 - 01 - 2022
V/v: Tranh chấp quyền sử dụng
đất và hủy giấy CNQSD 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 Chung Văn Kết

Các Thẩm phán: Ông Tô Chánh Trung
Bà Trần Thị Thúy Hồng

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Minh Trang - 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: Bà Phạm Thị Thanh Nga - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 01 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 603/2020/TLPT-DS ngày 03 tháng 12 năm 2020 về việc “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 42/2020/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 678/2021/QĐ-PT ngày 15 tháng 4 năm 2021 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thanh T, sinh năm 1966; Nơi cư trú: ấp 1, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An .

Người đại diện theo ủy quyền của bà T: ông Huỳnh Minh P, sinh năm 1992; Nơi cư trú: ấp A, xã A, huyện C, thành phố Hồ Chí Minh và ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1992; Nơi cư trú: Thôn 1a, E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk (Theo văn bản ủy quyền ngày 24/11/2020, có mặt).

- Bị đơn: Ông Nguyễn Văn P, sinh năm 1974; Địa chỉ: ấp 4, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1963; Địa chỉ: ấp 1, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An (xin vắng mặt).

2. Bà Võ Thị Phương D, sinh năm 1974 (có mặt).

3. Anh Nguyễn Quốc T, sinh năm 2001 (là con của ông Nguyễn Văn P và bà Võ Thị Phương D. (có mặt).

Cùng trú tại: ấp 4, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

4. Ủy ban nhân dân huyện Đ; Địa chỉ: Ô 7, Khu B, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Văn L - Chủ tịch

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Thanh T - Phó Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đ (vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Nguyễn Văn P và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Phương D.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 04-01-2018 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Năm 1987 ông Nguyễn Văn Y là cha của ông Nguyễn Văn T và ông Nguyễn Văn P mua của ông T và bà B khoảng 3 cao đất (tương đương 300m²) là đám gò đất, ông Nguyễn Văn Y với vợ chồng ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị B có lập giấy tay ngày 30/8/1987. Năm 1988 ông Nguyễn Văn T mua thêm của ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị B phần đất trũng còn lại phía sau gò đất ông Nguyễn Văn Y đã mua, việc mua bán đất không lập thành văn bản. Năm 1989 ông Nguyễn Văn T san lấp đất và xây dựng nhà kiên cố cho đến nay. Khoảng năm 2001 nhà nước mở rộng lộ trên toàn bộ đất gò của ông Nguyễn Văn Y mua trước đây. Do đó, phần đất thuộc thửa 1133 tờ bản đồ số 11 tại xã Đức Hòa Đông có diện tích 100m² và thửa 365 có diện tích 310m² tờ bản đồ 11 xã Đức Hòa Đông là của vợ chồng ông bà mua của ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị B vào năm 1988 (bao gồm phần đất ông Nguyễn Văn P đang cất tiệm sửa xe).

Năm 2001 bị đơn ông Nguyễn Văn P có hỏi nguyên đơn mượn một phần diện tích thửa 1133 khoảng 37m² để cất chòi lá sửa xe máy. Năm 2004 ông Nguyễn Văn P cất nhà kiên cố như hiện nay và cam kết sẽ trả đất cho nguyên đơn sau khi mẹ chết hoặc khi nguyên đơn cần sử dụng thì ông Nguyễn Văn P phải trả lại đất. Năm 2010 bà Nguyễn Thanh T được cấp giấy chứng nhận (GCN) quyền sử dụng đất (QSDĐ) thửa 1133 với diện tích 100m² trong đó có phần đất ông Nguyễn Văn P đang làm tiệm sửa xe.

Nay nguyên đơn yêu cầu ông Nguyễn Văn P trả lại 37,7m² đất thuộc một phần thửa 1133, tờ bản đồ số 11, tại xã Đ, huyện Đ (*Theo Mẫu trích đo địa chính số 118-2018 do Công ty TNHH Đo đạc Nhà đất Hưng Phú lập ngày 26/01/2018 và Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại huyện Đức Hòa duyệt ngày 06/3/2018*). Còn công trình trên đất ông Nguyễn Văn P tự dỡ, nguyên đơn không đồng ý bồi

thường, về giá trị căn nhà (tiệm sửa xe) của ông Nguyễn Văn P trên đất được thẩm định giá theo chứng thư là 58.952.000 đồng, nguyên đơn đồng ý không yêu cầu định giá lại.

Tại đơn phản tố ngày 17/4/2018 và đơn phản tố bổ sung ngày 27/7/2018, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Nguyễn Văn P trình bày:

Cha ông là ông Nguyễn Văn Y (chết năm 2002), mẹ ông là bà (chết năm 2015). Lúc còn sống, khoảng năm 1987 cha ông mua của ông Nguyễn Văn Tấn và bà Nguyễn Thị B một phần đất cặp đường có chiều dài khoảng 30m, chiều hậu khoảng 15m, ông Nguyễn Văn Y chưa kê khai đăng ký cấp GCN QSDĐ. Sau khi mua xong cha ông chia cho các con gồm phần của ông Nguyễn Văn T khoảng 20m mặt tiền, bà H, bà D, ông V và ông đều được cha cho một phần đất mặt tiền cất nhà còn ông cất tiệm sửa xe. Riêng phần đất của ông được cho sau khi mở rộng lộ chỉ còn lại diện tích khoảng 37m², phần đất sau hè nhà ông là của ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thanh T. Do diện tích nhỏ ông không kê khai được nên vợ ông Nguyễn Văn T gộp đất ông và đất ông Nguyễn Văn T đăng ký thành thửa 1133 với diện tích 100m² trong đó đất của ông có diện tích là 37m².

Nay ông Nguyễn Văn P yêu cầu hủy một phần GCN QSDĐ cấp cho bà Nguyễn Thanh T đối với diện tích 37,7m² thuộc một phần thửa 1133, tờ bản đồ số 11, tại xã Đ, huyện Đ và công nhận cho Ông quyền sử dụng diện tích đất này vì trên đất có tiệm sửa xe của ông từ năm 2001

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:

- Ông Nguyễn Văn T thống nhất với yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thanh T.

- Bà Nguyễn Thị Thu D cho rằng Phần đất 37m² đang tranh chấp là của Cha mẹ chồng cho vợ chồng bà từ năm 2001 đến nay các anh chị em ai cũng biết, không ai tranh chấp. Nay bà Nguyễn Thanh T yêu cầu lấy lại đất thì bà không đồng ý và thống nhất với yêu cầu của chồng bà là ông Nguyễn Văn P về việc hủy một phần GCN của bà Nguyễn Thanh T đối với diện tích 37m² đang tranh chấp.

- Anh Nguyễn Quốc T thống nhất với yêu cầu của cha ông là ông Nguyễn Văn P.

- Ủy ban nhân dân huyện Đ: Theo hồ sơ lưu trữ cấp GCN QSDĐ cho bà Nguyễn Thanh T năm 2009 thể hiện: Nguồn gốc thửa 1133, tờ bản đồ số 11, tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An là của cha mẹ để lại năm 1980 (theo đơn xin cấp GCN QSDĐ của bà Nguyễn Thanh T, được UBND xã Đức Hòa Đông xác nhận về nguồn gốc đất và tình trạng đất không có tranh chấp, phù hợp quy hoạch sử dụng đất). Việc cấp GCN QSDĐ cho bà Nguyễn Thanh T ngày 31/12/2009 diện tích 100m² thuộc thửa 1133, tờ bản đồ số 11, tại xã Đ được thực hiện theo trình tự, thủ tục cấp GCN lần đầu. Trong thủ tục cấp GCN cho bà Nguyễn Thanh T, UBND xã Đức Hòa Đông đã tổ chức lấy ý kiến của khu dân cư để xác định nguồn gốc đất, thời điểm bắt đầu sử dụng vào mục đích hiện tại của thửa đất được quy định tại khoản 1 Mục 1 Thông tư 06/2007/TT-BTNMT ngày 02/7/2007.

Tại bản án dân sự số 42/2020/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An đã quyết định:

Căn cứ vào Điều 26, 34, 37, 39, 147, 157, 165, 227 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 158, 164, 168, 221 của Bộ luật Dân sự năm 2015; điểm a khoản 1 Điều 99, Điều 166 của Luật đất đai năm 2013; Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thanh T đối với ông Nguyễn Văn P về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn P đối với bà Nguyễn Thanh T về việc công nhận cho ông Nguyễn Văn P có quyền sở hữu giá trị quyền sử dụng đất 37,7m².

- Buộc bà Nguyễn Thanh T và ông Nguyễn Văn T phải liên đới hoàn trả cho ông Nguyễn Văn P giá trị đất và tài sản trên đất với tổng số tiền là 149.432.000đồng (Một trăm bốn mươi chín triệu bốn trăm ba mươi hai ngàn đồng; gồm giá trị phần đất 37,7m² là 90.480.000đồng và căn nhà trên đất là 58.952.000đồng).

- Ngay sau khi bà Nguyễn Thanh T và ông Nguyễn Văn T hoàn trả đủ số tiền 149.432.000đồng, thì ông Nguyễn Văn P, bà Nguyễn Thị Thu D và anh Nguyễn Quốc T phải giao cho bà Nguyễn Thanh T phần đất có diện tích 37,7m² và căn nhà trên đất tại một phần thửa số 1133, tờ bản đồ số 11, tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An do bà Nguyễn Thanh T đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 354423 ngày 28/01/2010 để bà Nguyễn Thanh T được quyền sử dụng, sở hữu phần đất và căn nhà trên. (Theo Mảnh trích đo địa chính số 118-2018 do Công ty TNHH Đo đạc Nhà đất Hưng Phú lập ngày 26/01/2018 và Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại huyện Đức Hòa duyệt ngày 06/3/2018, Chứng thư thẩm định giá ngày 19/3/2018 của Công ty cổ phần thương mại dịch vụ và tư vấn Hồng Đức).

3. Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn P về việc yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 354423 ngày 28/01/2010 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp cho bà Nguyễn Thanh T đối với diện tích đất 37,7m² thuộc một phần thửa 1133, tờ bản đồ số 11, tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí sơ thẩm, quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Ngày 29 tháng 9 năm 2020 bị đơn ông Nguyễn Văn P và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Phương D kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm giải quyết công nhận quyền sử dụng đất tranh chấp cho ông bà.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay:

- Người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; yêu cầu Tòa phúc thẩm giải quyết giữ nguyên nhà đất cho vợ chồng ông bà, vì đây là nguồn kinh doanh để nuôi sống gia đình;

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm: Thẩm phán, Hội đồng xét xử tiến hành đúng theo quy định của pháp luật tố tụng và các đương sự cũng chấp hành đúng với quyền và nghĩa vụ của các đương sự được pháp luật quy định. Đồng thời đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm bác kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Trên cơ sở nội dung vụ án, căn cứ vào các tài liệu trong hồ sơ vụ án đã được tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1]. Phần đất tranh chấp diện tích 37,7m² thuộc một phần thửa 1133, tờ bản đồ số 11, tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An, phía nguyên đơn cho rằng năm 1988 ông Nguyễn Văn T (chồng nguyên đơn, anh em ruột bị đơn) mua thêm của ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị B, nằm ngoài diện tích mà cha ông là cụ Nguyễn Văn Y (chết năm 2002) nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị B vào ngày 30/8/1987. Năm 2001 bị đơn hỏi mượn nguyên đơn phần diện tích thửa 1133 khoảng 37m² để cất chòi lá sửa xe máy. Đến năm 2010 nguyên đơn được cấp giấy chứng nhận (GCN) quyền sử dụng đất (QSDĐ) thửa 1133 với diện tích 100m² trong đó có phần đất bị đơn đang làm tiệm sửa xe. Còn bị đơn cho rằng phần đất trên là do cha là cụ Nguyễn Văn Y mua của ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị B vào năm 1987; sau đó cha ông chia cho các con gồm ông Nguyễn Văn T, bà H, bà D, ông V và ông. Phần đất đang tranh chấp mà ông được cho do diện tích nhỏ nên không kê khai được nên nguyên đơn gộp chung đăng ký thành thửa 1133 với diện tích 100m², trong đó đất của ông có diện tích là 37m².

Thấy rằng, việc nguyên đơn cho rằng bị đơn hỏi mượn đất cất nhà sửa xe vào năm 2001 nhưng không có giấy tờ chứng minh, phía bị đơn không thừa nhận; Trong khi những người anh chị em khác trong gia đình (trừ ông H) đều xác định khi ông Nguyễn Văn Y còn sống đã cho ông Nguyễn Văn P phần đất này để cất tiệm sửa xe từ năm 2001, đến năm 2002 đã cất nhà ở kiên cố như hiện nay. Tòa sơ thẩm xác định nguồn gốc phần đất tranh chấp 37,7m² là của ông Nguyễn Văn P được cha cho là có căn cứ. Đồng thời nhận định việc UBND huyện Đ cấp GCN QSDĐ thửa số 1133 cho bà Nguyễn Thanh T không đảm bảo, bị sai đối tượng là phù hợp.

[2]. Xét kháng cáo của bị đơn thấy rằng, sau khi xét xử sơ thẩm nguyên đơn không kháng cáo; điều đó cho thấy nguyên đơn cũng thừa nhận nhà đất đang tranh chấp là của bị đơn. Tại quyết định bản án sơ thẩm tuyên bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố bị đơn để công nhận phần diện tích đất tranh chấp 37,7m² là của bị đơn; nhưng buộc bị đơn giao căn nhà trên đất và diện tích đất 37,7m² cho nguyên đơn quản lý, sử dụng lý do không đủ diện tích tối thiểu tách thửa là không phù hợp; Bởi lẽ: đây là tranh chấp về quyền sở hữu tài sản, Tòa sơ thẩm đã xác định là đất của bị đơn thì việc giao nhà đất của bị đơn cho nguyên đơn phải trên cơ sở thỏa thuận và được bị đơn đồng ý theo quy định tại Điều 158 của Bộ luật dân sự; còn diện tích tối thiểu tách thửa đất là quy định của địa phương trong quản lý hành chính về đất đai (*tránh vụ lợi trong việc tách thửa để hưởng*

chính sách hỗ trợ, bồi thường, tái định cư, giao dịch dân sự...). Mặt khác, nhà đất hiện tại đang được bị đơn quản lý, sử dụng trong thời gian dài từ năm 2001 để kinh doanh sửa xe, là nguồn chính để nuôi sống gia đình;

Do đó, cần chấp nhận kháng cáo, giao cho bị đơn tiếp tục quản lý, sử dụng nhà đất nêu trên và có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để cấp giấy CNQSD đất theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 99 Luật đất đai năm 2013. Đồng thời hủy 01 phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 354423 ngày 28/01/2010 đã cấp cho nguyên đơn để điều chỉnh lại diện tích thực tế.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn ông Nguyễn Văn P và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Phương D không phải chịu.

[4]. Các phần khác của án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực thi hành kể từ khi hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn P và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Phương D. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 42/2020/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

Căn cứ vào Điều 26, 34, 37, 39, 147, 157, 165, 227 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 158, 164, 168, 221 của Bộ luật Dân sự năm 2015; điểm a, d khoản 1 Điều 99 của Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thanh T đối với ông Nguyễn Văn P về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Nguyễn Văn P:

- Công nhận quyền sở hữu nhà đất trên diện tích sử dụng 37,7m², thửa số 1133, tờ bản đồ số 11, tọa lạc xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An cho ông Nguyễn Văn P.

- Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 354423 ngày 28/01/2010 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp cho bà Nguyễn Thanh T đối với diện tích đất 37,7m² thuộc một phần thửa 1133, tờ bản đồ số 11, tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

(Theo Mạnh trích đo địa chính số 118-2018 do Công ty TNHH Đo đạc Nhà đất Hưng Phú lập ngày 26/01/2018 và Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại huyện Đức Hòa duyệt ngày 06/3/2018);

3. Các bên đương sự có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh diện tích đất thực tế quản lý, sử dụng theo quy định pháp luật;

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn ông Nguyễn Văn P và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Phương D không phải chịu.

Hoàn trả cho bị đơn ông Nguyễn Văn P và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Phương D mỗi người 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu tiền số 0008582, 0008583 ngày 29/9/2020 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Long An.

5. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ khi hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

6. Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao (1);
- VKSNDCC tại Thành phố Hồ Chí Minh (1);
- TAND tỉnh Long An (1);
- VKSND tỉnh Long An (1);
- Cục THADS tỉnh Long An (1);
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ (1), VP(3), 17b (PMT);

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

Chung Văn Kết