TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
Bản án: 84/2024/DS-PT	**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**
Ngày 08 – 03 – 2024	
V/v: "Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Tửu

Các Thẩm phán: Ông Phan Đức Phương

Ông Hà Huy Cầu

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Phương Hà - 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 Nguyễn Văn Đức - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 08 tháng 3 năm 2024, tại phòng xét xử số 5 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: 654/2023/TLPT-DS ngày 10 tháng 11 năm 2023, về việc "*tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (gọi tắt là: GCN.QSDĐ)*". Do Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2023/HC-ST ngày 22 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 95/2024/QĐ-PT ngày 02 tháng 01 năm 2024, giữa các đương sự:

***- Nguyên đơn*:**

1. Ông Bùi Quang S, sinh năm 1948, (chết ngày 13 tháng 01 năm 2023). 2. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1954, (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: 2, khu vực B, phường L, quận B, thành phố Cần Thơ.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Bùi Quang S: 1. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1954, (vắng mặt).

2. Ông Bùi Ngọc T1, sinh năm 1983, (có mặt).

3. Bà Bùi Thị Thanh X, sinh năm 1976, (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: 2, khu vực B, phường L, quận B, thành phố Cần Thơ.

4. Bà Bùi Thị Yến L, sinh năm 1972; Địa chỉ: 249/45/1 Trần Hưng Đạo, phường 3, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng, (vắng mặt).

5. Bà Bùi Thị Kim X1, sinh năm 1979; Địa chỉ: E, khu vực B, phường L, quận B, thành phố Cần Thơ, (vắng mặt).

Tất cả ủy quyền cho: Ông Bùi Ngọc T1, sinh năm 1983; Địa chỉ: 2, khu vực B, phường L, quận B, thành phố Cần Thơ, (có mặt).

- Bị đơn:

1. Bà Lê Thị L1, sinh năm 1941 (chết ngày 18 tháng 7 năm 2019). 2. Ông Trần Trọng H, sinh năm 1964; Địa chỉ: 2, khu vực B, phường L, quận B, thành phố Cần Thơ; (Ông H là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng duy nhất của bà L1 - có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Luật sư Nguyễn Ngọc N, sinh năm 1962; Địa chỉ: Số A (lầu B – phía sau), đường T, Phường D, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Người có quyền và nghĩa vụ liên quan:

1. Ủy ban nhân dân (gọi tắt là: UBND) quận B; Địa chỉ: Quận B, thành phố Cần Thơ, (vắng mặt).

2. Quỹ tín dụng nhân dân T.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Minh T2; Địa chỉ: 1, Trần Quang D, phường A, quận B, (vắng mặt).

- *Người kháng cáo*: Ông Trần Trọng H là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Nguyên đơn ông Bùi Quang S, bà Nguyễn Thị T trình bày:* Nguyên vào năm 1960 cụ Trịnh Thị K (bà ngoại của ông Bùi Quang S) quản lý và sử dụng khu đất tranh chấp. Đến năm 1970 cụ Ngô Thị Ư (mẹ của bà L1 và là cháu chồng cụ K) về ở cùng với cụ K. Đến năm 1982 ông Phạm Văn B (cậu ruột của ông S) rước cụ K về nơi khác gần địa chỉ tranh chấp để sống. Cũng trong năm 1982, ông B đưa gia đình ông S từ B, K, tỉnh Sóc Trăng về địa chỉ 2, khu vực B, phường L, quận B, thành phố Cần Thơ sinh sống.

Vào tháng 5 năm 2010, gia đình nguyên đơn có kêu bị đơn viết giấy xác nhận cho nguyên đơn phần đất mà nguyên đơn đang ở để được cấp giấy chứng nhận. Sau đó, bà L1 chết nên nguyên đơn kiện yêu cầu ông H là người thừa kế duy nhất của bà L1 có trách nhiệm tách quyền sử dụng đất ra cho nguyên đơn nhưng ông H không đồng ý.

Nay, các nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy một phần GCN.QSDĐ do bà Nguyễn Thị L2 đứng tên được UBND quận B cấp ngày 19 tháng 10 năm 2006, đối với phần diện tích 89,5m^2 trong diện tích 414,2m^2 theo trích lục địa chính thửa đất số 14, tờ bản đồ 15 tọa lạc tại số B khu V, phường L, quận B, thành phố Cần Thơ; Công nhận cho nguyên đơn ông Bùi Quang S và bà Nguyễn Thị T quyền sử dụng đất diện tích 89,5m^2. Nay ông S đã mất có những người thừa kế là bà Nguyễn Thị T, ông Bùi Ngọc T1, bà Bùi Thị Yến L, bà Bùi Thị Thanh X, bà Bùi Thị Kim X1 hưởng.

** Bị đơn ông Trần Trọng H trình bày*: Nguồn gốc đất trước đây là của bà ngoại ông tên là Phạm Thị Ư1. Cụ Ư1 cho bà ngoại ông S là cụ Trịnh Thị K ở từ năm 1968. Năm 1982 ông S và bà T về ở trên đất này cho đến nay. Năm 1995 mẹ ông là bà Lê Thị L1 được cấp GCN.QSDĐ với diện tích 414,2m^2. Năm 2019 bà L1 mất, hiện phần đất này đã thế chấp vay tại Quỹ tín dụng nhân dân T4 với số tiền 150.000.000 đồng, hiện còn nợ 87.000.000

đồng. Nếu nguyên đơn thống nhất thỏa thuận giá thì ông H đồng ý tách giấy cho nguyên đơn. (Đến thời điểm xét xử sơ thẩm thì số tiền nợ Quỹ tín dụng là gần 30.000.000 đồng).

** Quỹ tín dụng nhân dân T có ông Phạm Minh T2 trình bày*: Vào năm 2018

bà Lê Thị L1 có thế chấp QSDĐ để vay vốn tại Quỹ tín dụng số tiền là 150.000.000 đồng. Nay, Quỹ tín dụng nhân dân T4 đề nghị Tòa án bảo vệ quyền lợi chính đáng cho hợp đồng vay vốn trên.

** Theo Công văn số 1477/UBND-NCPC ngày 30 tháng 3 năm 2023 gửi Tòa án - UBND quận B, trình bày:* Nguồn gốc đất bà Lê Thị L1 tại khu vực B, phường L, quận B, thành phố Cần Thơ được UBND thành phố C (cũ) cấp GCN.QSDĐ số vào sổ cấp GCN số: 01272/QSDĐ ngày 08 tháng 9 năm 1995 tại thửa số 14, tờ bản đồ số 16, diện tích 817m^2 loại đất Q+T (trong đó có 45m^2 đất thổ cư cấp lâu dài).

Ngày 27 tháng 02 năm 2006, bà Lê Thị L1 lập hợp đồng chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn V, thường trú 238 ấp B, xã V, V, tỉnh Hậu Giang diện tích 63m^2 loại đất Q, thửa 14, tờ bản đồ 16, phường L, quận B, thành phố Cần Thơ được UBND phường L xác nhận số 86/2006/CN/ĐC/UB, hiện nay không có tranh chấp.

Ngày 07 tháng 3 năm 2006, cán bộ đo đạc Phòng Tài nguyên và Môi trường quận B, thành phố Cần Thơ tiến hành đo đạc thửa đất. Cụ thể: Vị trí tiếp giáp 01 cạnh có ông Phạm Thanh T3 ký giáp ranh, cạnh phía sau có ông Trần Thanh X2 biên bản có UBND phường L xác nhận.

Sau khi thực hiện các thủ tục theo quy định thì bà Lê Thị L1 được UBND quận B cấp đổi GCN.QSDĐ, số phát hành AG741259, số vào sổ cấp GCN số H 002591/LH ngày 19 tháng 10 năm 2006 tại thửa số 14, tờ bản đồ số 15, diện tích 414,2m^2 loại đất ở đô thị (45m^2) + đất trồng cây lâu năm (369,2m^2).

Nguồn gốc đất, trình tự thủ tục cấp GCN.QSDĐ cho bà L1 nêu trên được UBND quận B thực hiện đúng tại thời điểm cấp giấy. Do đó, đối với yêu cầu hủy GCN.QSDĐ của nguyên đơn thì UBND quận B không có ý kiến.

Do vụ kiện được hòa giải ở địa phương và hòa giải ở Tòa án nhưng không thành nên đưa ra xét xử công khai.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2023/DS-ST ngày 22 tháng 5 năm 2023, Toà án nhân dân Thành phố Cần Thơ đã quyết định:

Căn cứ Điều 26, Điều 34, Điều 37, Điều 38, Điều 91, Điều 92, Điều 104, Điều 147, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 12 Nghị định số 30/HĐBT ngày 23 tháng 3 năm 1989 của Hội đồng Bộ trưởng; Điều 166, Điều 236 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 101, Điều 106 Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về việc quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án và danh mục án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T và ông Bùi Quang S (có hàng thừa kế theo tố tụng gồm: Ông Bùi Ngọc T1, bà Bùi Thị Yến L, bà Bùi Thị Thanh X, bà Bùi Thị Kim X1, và bà Nguyễn Thị T) được quyền sử dụng thửa đất tại thửa 14[1] diện tích 89,5m^2 (Theo bản trích đo địa chính số 135 ngày 07 tháng 11 năm 2022 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C).

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trần Trọng H. Kiến nghị UBND quận B tách quyền sử dụng đất cho các nguyên đơn diện tích 89,5m^2 theo bản trích đo số 135/TTKTTNMT ngày 07 tháng 11 năm 2022 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C. (Trong GCN.QSDĐ của bà Lê Thị L1 tại thửa số 14, tờ bản đồ số 15, số vào sổ cấp GCN.QSDĐ H002591 ngày 19 tháng 10 năm 2006 tọa lạc tại địa chỉ 2 khu V, phường L, quận B, thành phố Cần Thơ).

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí đo đạc, định giá; án phí sơ thẩm và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 02 tháng 6 năm 2023, bị đơn Trần Trọng H có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Lý do kháng cáo:

Hội đồng xét xử sơ thẩm căn cứ vào Nghị định số 30/HĐBT ngày 23 tháng 3 năm 1989 của Hội đồng Bộ trưởng (nay là Chính phủ) về hướng dẫn thi hành Luật Đất đai năm 1993 là đúng nhưng không đầy đủ; tại Điều 4 Nghị định số 30 quy định: "*Người đang sử dụng đất hợp pháp là người được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; người có tên trong sổ địa chính*". Và Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào Văn bản số 1147/UBND-NCPC ngày 30 tháng 3 năm 2023 của UBND quận B để xác định việc sử dụng đất hợp pháp của hộ ông S nhưng không nhận định việc sử dụng đất hợp pháp của bà L1 là chưa bảo đảm sự khách quan, cố tình gây bất lợi cho bị đơn do ông H cho rằng bà L1 đã được UBND thành phố C (cũ) cấp GCN.QSDĐ số: 01272/QSDĐ ngày 08 tháng 9 năm 1995 tại thửa số 14, tờ bản đồ 16 diện tích 817m2 loại đất Q + T (trong đó có 45m2 đất thổ cư cấp lâu dài). Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm đã nhận định về nguồn gốc diện tích đất nêu trên nhưng lại chưa làm rõ:

+ Thửa 14, tờ bản đồ 16 loại đất Q + T (trong đó có 45m^2 đất thổ cư cấp lâu dài) thì ai là người đã đăng ký sử dụng theo Chỉ thị số 299/TTg ngày 10 tháng 11 năm 1980 do Thủ tướng ban hành về công tác đo đạc, phân hạng và đăng ký ruộng đất trong cả nước ? Cá nhân hay hộ gia đình ?

+ Cá nhân, hộ gia đình nào là người có tên trong Sổ đăng ký ruộng đất hoặc Sổ địa chính đối với thửa 14, tờ bản đồ 16 theo GCN.QSDĐ số: 01272/QSDĐ ngày 08 tháng 9 năm 1995 do UBND thành phố C (cũ) cấp.

+ Phần diện tích đất 817m^2 thuộc thửa 14 tờ bản đồ 16 theo GCN.QSDĐ số: 01272/QSDĐ ngày 08 tháng 9 năm 1995 nêu trên có phải là xuất phát từ việc cá nhân, hộ gia đình đăng ký sử dụng theo Chỉ thị số 299/TTg ngày 10 tháng 11 năm 1980 hay không ?

Ngoài ra, vào năm 1995, UBND thành phố C (cũ) thực hiện việc cấp GCN.QSDĐ cho bà L1 là căn cứ theo tài liệu đo đạc thuộc Chỉ thị số 299/TTg. Do đó, phần diện tích đất 817m^2 thửa 14 tờ bản đồ 16 Bộ địa chính xã L, (thành phố Cần Thơ cũ) là thuộc tài liệu đo đạc theo Chỉ thị số 299/TTg ngày 10 tháng 11 năm 1980 do Thủ tướng ban hành về công tác đo đạc, phân hạng và đăng ký ruộng đất trong cả nước. Do đó, bà L1 là người sử dụng đất hợp pháp theo quy định tại Điều 4 Nghị định số 30 ngày 23 tháng 3 năm 1989 Hội đồng Bộ trưởng nêu trên.

Mặt khác, Tòa án cấp sơ thẩm chưa rõ vì sao nguyên đơn đã trực tiếp quản lý, sử dụng diện tích đất hiện có tranh chấp từ năm 1968 nhưng không được Hội đồng đăng ký ruộng đất cấp xã xét duyệt cho đăng ký sử dụng theo quy định; trong khi bà L1 đã được cấp GCN.QSDĐ hợp pháp, nên diện tích 89,5m^2 là thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà L1.

Về thu thập chứng cứ: Nguyên đơn đã cung cấp cho Toà án cấp sơ thẩm bản trích đo địa chính do Trung tâm K - Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C thực hiện là còn thiếu sót, không bảo đảm được tính chính xác trong việc dùng cơ sở giải quyết vụ án; ranh giới thửa đất tranh chấp trong bản vẽ không thể hiện rõ; không xác định rõ phần diện tích tranh chấp 89,5m^2 là có vị trí nằm ở phần nào trong diện tích đất 817m^2 thuộc thửa 14 tờ bản đồ số 16 đã được UBND thành phố C (cấp lần đầu) cho bà L1 ?

Nếu kết hợp với những thông tin có trong Văn bản số 1147/UBND-NCPC ngày 30 tháng 3 năm 2023 của UBND quận B và với bản đồ được trích ra từ mảnh tờ bản đồ số 16 Bộ địa chính xã L, thành phố Cần Thơ (cũ) được bị đơn nộp kèm theo đơn kháng cáo thì có đủ căn cứ để xác định phần diện tích đất 89,5m^2 tranh chấp thuộc một phần thửa 14 tờ bản đồ số 15 phường L là thuộc hoàn toàn bên trong của phần diện tích 817m^2 đã được UBND thành phố C cấp GCN.QSDĐ cho bà L1.

Do đó, đề nghị chấp nhận kháng cáo của ông H, sửa án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và tuyên xử cho ông H có quyền liên hệ với UBND quận B cùng các cơ quan, tổ chức liên quan để tiến hành thủ tục khai nhận di sản thừa kế là QSDĐ phần diện tích đất 89,5m^2 thuộc một phần thửa 14 tờ bản đồ số 15 phường L có địa chỉ số B khu V, phường L, quận B, thành phố Cần Thơ.

- Tại phiên tòa phúc thẩm:

***Người kháng cáo ông Trần Trọng H, trình bày*:** Giữ nguyên nội dung và yêu cầu kháng cáo như đơn kháng cáo nêu trên, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm chấp nhận toàn bộ kháng cáo của ông H.

***Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Bùi Ngọc T1, trình bày*:** Giữ nguyên nội dung và yêu cầu khởi kiện; đồng ý với quyết định của án sơ thẩm nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông H, giữ nguyên án sơ thẩm. Ngoài ra không có yêu cầu nào khác.

Luật sư Nguyễn Ngọc N bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông H, trình bày: Đất tranh chấp là của mẹ ông H là bà Lê Thị L1 kê khai đăng ký qua các thời kỳ từ Chỉ thị số 299/TTg ngày 10 tháng 11 năm 1980 đến Luật Đất đai năm 1993 thì bà L1 kê khai đăng ký xin cấp GCN.QSDĐ theo đơn vào năm 1994 và ngày 08 tháng 9 năm 1995 bà L1 được UBND thành phố C cũ cấp GCN.QSDĐ đối với thửa đất số 14 tờ bản đồ số 16 diện tích 817m^2, sau đó được UBND quận B cấp đổi lần 2 vào ngày 19 tháng 10 năm 2006 tại thửa số 14 tờ bản đồ số 15 diện tích sau khi có biến động còn lại là 414,20m^2 - đất ODT+CLN; gia đình ông S chỉ là người ở nhờ trên đất của bà L1 nên không có quá trình kê khai đăng ký QSDĐ; ông S, bà T khởi kiện nhưng hoàn toàn không có chứng cứ chứng minh nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại chấp nhận yêu cầu khởi kiện là không đúng pháp luật; bà L1 được cấp GCN.QSDĐ là hoàn toàn hợp pháp nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông H (người thừa kế duy nhất của bà L1) sửa án sơ thẩm; không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

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

Về tố tụng: Thông qua kiểm sát việc giải quyết vụ án, từ khi thụ lý đến thời điểm hiện nay thấy rằng Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, không có vi phạm;

Về nội dung: Khi giải quyết, Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét đánh giá toàn diện chứng cứ, quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật, tại cấp phúc thẩm không có căn cứ nào mới nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn; giữ nguyên án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét khách quan, toàn diện và đầy đủ chứng cứ; Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

- Về thủ tục tố tụng:

+ Kháng cáo của ông Trần Trọng H làm trong hạn luật định và hợp lệ được xem xét tại cấp phúc thẩm theo quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

+ Đối với "Đơn yêu cầu" lập ngày 19 tháng 7 năm 2023 về việc kháng cáo bản án sơ thẩm của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn ông Bùi Quang S, về yêu cầu: Chấp nhận cho ông Bùi Ngọc T1 được QSDĐ tại thửa 14[1] diện tích 89,5m^2 theo *"Bản trích đo địa chính"* số 135/TTKTTNMT do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C lập ngày 07 tháng 11 năm 2022. Tại phiên tòa phúc thẩm ông T1 rút lại yêu cầu này nên Hội đồng xét xử không xem xét.

+ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không kháng cáo còn lại đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt nên căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt.

+ Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp, thời hiệu khởi kiện và thụ lý giải quyết là đúng theo quy định tại Điều 26, 34, 37, 38 Bộ luật Tố tụng dân sự.

***- Về nội dung**:*

Đối với kháng cáo của bị đơn ông Trần Trọng H, xét:

[1] Về nguồn gốc đất đang tranh chấp:

Nguyên đơn và bị đơn đều cho rằng đất tranh chấp là do ông bà mình khai phá nhưng không ai đưa ra được chứng cứ chứng minh. Tuy nhiên, theo hồ sơ thể hiện: Tại bản tự khai (BL 23) ông Trần Trọng H khai *"Năm 1968 thì cậu của ông S là ông Tư B1 cất nhà trên phần đất này (căn nhà hiện tại ông S đang ở) cho bà ngoại ông S ở cùng với em ông S. Sau khi bà ngoại của ông S mất, em của ông S về quê chồng sinh sống thì ông S về sống trong căn nhà này cho đến nay (thời điểm ông S về ở, khoảng năm 1982).* Tại đơn xin xác nhận của ông Bùi Quang S gửi UBND phường L ngày 13 tháng 5 năm 2010 (có chữ ký xác nhận của ông Trần Trọng H (là bị đơn - con bà Lê Thị L1 và có chữ ký của bà Huỳnh Thị N1) có nội dung: *"Tôi tên: Bùi Quang S. Hiện ngụ tại nhà số B, KV . B, phường L, quận B…Kính thưa: Căn nhà trên là do ông bà nội tạo lập cho đến đời cha mẹ. Sau khi cha mẹ qua đời tôi vẫn tiếp tục ở cho đến ngày hôm nay, nhưng về mặt pháp lý thì cho đến nay tôi vẫn chưa có khả năng làm thủ tục giấy tờ. Về việc căn nhà trên chị bà con của tôi tên là Lê Thị L1 hiểu rõ căn nhà và người lân cận là chị Huỳnh Thị N1 cũng hiểu rõ. Chị Lê Thị L1 và chị Huỳnh Thị N1 cũng đồng ý xác nhận nhà ở và đất ở nêu trên là của tôi…"* (BL 04). Như vậy, cả nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận phần đất tranh chấp là do bà Trịnh Thị K (là bà ngoại của ông S ở từ năm 1968). Sau khi bà ngoại của ông S mất thì ông S tiếp tục ở từ năm 1982 cho đến nay, phía bị đơn bà Lê Thị L1 và ông Trần Trọng H từ trước đến nay không hề quản lý, sử dụng đối với phần đất tranh chấp 89,5m^2.

[2] Quá trình kê khai, đăng ký QSDĐ và cấp GCN.QSDĐ:

Theo *"Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất"* ngày 03 tháng 5 năm 1994 bà Lê Thị L1 kê khai đăng ký với nội dung: *"…Tôi xin kê khai những ruộng đất sau đây do tôi trực tiếp sử dụng…thửa đất số 14 tờ bản đồ số 16 diện tích 817m^2 - đất Q +T (có 45m^2 - đất Q). Nguồn gốc: Ông bà để lại…"*. Từ đó, bà Lê Thị L1 được UBND thành phố C (cũ) cấp GCN.QSDĐ (lần đầu) số phát hành C596929, số vào sổ cấp GCN.QSDĐ số 01272.QSDĐ, ngày cấp 08 tháng 9 năm 1995 thửa đất số 14 tờ bản

đồ số 16 diện tích 817m^2 - đất Q + T (trong đó có 45m^2 - đất Q) bao trùm cả phần nhà, đất 89,5m^2 hộ ông Bùi Quang S đang ở.

Như vậy, việc bà Lê Thị L1 kê khai đăng ký QSDĐ lần đầu đối với thửa đất số 14 vừa nêu trong đó có cả diện tích đất đang có nhà ở của hộ ông Bùi Quang S là đã vi phạm đối với cam kết tại chính *"Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất"* của bà L1 *(vì đối với phần đất có nhà ở của hộ ông Bùi Quang S đang quản lý, sử dụng thì bà Lê Thị L1 không phải là người đang trực tiếp sử dụng)* và không đúng quy định tại điểm a khoản 1 Điều 12 Nghị định số 30/HĐBT ngày 23 tháng 3 năm 1989 của Hội đồng Bộ Trưởng do điểm a khoản 1 Điều 12 quy định:*"1. Đăng ký đất đai: a) Đăng ký ban đầu cho* ***người đang sử dụng đất hợp pháp****..."*. Riêng việc UBND thành phố C (cũ) cấp GCN.QSDĐ lần đầu cho bà L1 trong đó có cả phần đất có nhà ở mà hộ gia đình ông Bùi Quang S đang quản lý, sử dụng cũng đã vi phạm quy định tại khoản 2 Phần II Quyết định số 201-QĐ/ĐKTK ngày 14 tháng 7 năm 1989 của Tổng cục trưởng T5 *(Quyết định này có hiệu lực từ ngày 14 tháng 7 năm 1989, hết hiệu lực ngày 04 tháng 5 năm 2000)* về việc ban hành quy định về cấp GCN.QSDĐ theo quy định tại Điều 13 Nghị định số 30/HĐBT vừa nêu. Tại khoản 2 Phần II điều kiện cấp GCN.QSDĐ nêu: *"2. Người sử dụng đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi diện tích đất* ***đang sử dụng****..."*. Đồng thời, cũng vi phạm quy định tại khoản 1 Điều 2 Luật Đất đai năm 1993: *"1- Người sử dụng đất ổn định, được Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn xác nhận thì được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xét và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"*. Với các viện dẫn trên cho thấy, việc UBND thành phố C (cũ) cấp GCN.QSDĐ cho bà L1 tại thửa đất số 14 trong đó bao trùm luôn cả phần đất có nhà ở của hộ gia đình ông Bùi Quang S đang quản lý, sử dụng từ năm 1968 đến nay là không đúng quy định của pháp luật. Sau khi được cấp GCN.QSDĐ lần đầu vào ngày 08 tháng 9 năm 1995 như nêu trên, đến ngày 16 tháng 7 năm 2004 bà L1 lập Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ với ông Trần Thanh X2, cư trú tại số B, KV4, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ và ngày 27 tháng 02 năm 2006 bà L1 lập Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ với ông Nguyễn Văn V, cư trú tại số B, ấp B, xã V, huyện V, tỉnh Hậu Giang, theo các Hợp đồng vừa nêu thì bà L1 chuyển nhượng cho ông X2 01 phần diện tích thửa 14 là 180m^2 - đất Q; chuyển nhượng cho ông V 01 phần diện tích thửa 14 là 63m^2 - đất Q.

Tại *"Tờ cam kết"* ngày 29 tháng 9 năm 2006 gửi Phòng Tài nguyên và Môi trường quận B, bà L1 cam kết phần diện tích còn lại là 414,20m^2 thuộc thửa 14 tờ bản đồ số 15 đúng như hồ sơ địa chính hiện tại. Đến ngày 19 tháng 10 năm 2006, bà Lê Thị L1 được UBND quận B, thành phố Cần Thơ cấp GCN.QSDĐ (cấp đổi do biến động) số phát hành AG741259, số vào sổ cấp GCN.QSDĐ số: H002591/LH đối với thửa đất số 14, tờ bản đồ số 15, diện tích 414,2m^2 - đất ở tại đô thị (ODT) 45m^2 + đất trồng cây lâu năm (CLN) 369,2m^2, trong đó cũng bao trùm luôn cả phần nhà đất 89,5m^2 hộ ông Bùi Quang S đang quản lý. Xét, việc UBND quận B cấp GCN.QSDĐ cho bà L1 số phát hành AG741259, số vào sổ cấp GCN.QSDĐ số: H002591/LH đối với thửa đất số 14 nêu trên là cấp đổi (lần hai do có biến động) từ GCN.QSDĐ được cấp lần đầu số phát hành C596929, số vào sổ cấp GCN.QSDĐ số 01272.QSDĐ, ngày cấp 08 tháng 9 năm 1995 thửa đất số 14 tờ bản đồ số 16 diện tích 817m^2 - đất Q + T. Như nhận định trên, việc cấp GCN.QSDĐ lần đầu cho bà L1 là không đúng quy định của pháp luật đất đai vì thế việc cấp đổi lần 2 cũng là sai. Nên Tòa sơ thẩm nhận định chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T và ông Bùi Quang S (ông S chết), nay là những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Bùi Quang S là bà Nguyễn Thị T, ông Bùi Ngọc T1, bà Bùi Thị Thanh X, bà Bùi Thị Yến L, bà Bùi Thị Kim X1, hủy một phần GCN.QSDĐ số phát hành AG741259, số vào sổ cấp

GCN.QSDĐ số: H002591/LH do UBND quận B cấp GCN.QSDĐ cho bà L1 ngày 19 tháng 10 năm 2006 thửa đất số 14, tờ bản đồ số 15, đối với phần đất có nhà của hộ ông Bùi Quang S là 89,5m ^{2} - đất ODT + CLN (trong đó có 16,7m^2 - đất ODT), để cấp lại cho gia đình nguyên đơn là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật. Song việc Tòa sơ thẩm không công nhận cho các nguyên đơn được QSDĐ phần đất diện tích 89,5m^2 nêu trên và khi quyết định thì Tòa sơ thẩm lại không tuyên hủy một phần GCN.QSDĐ cấp cho bà L1 mà chỉ kiến nghị là chưa chính xác và gây khó khăn trong thi hành án, nên Hội đồng xét xử sửa lại phần này và chấp nhận đề nghị của Viện kiểm sát; không chấp nhận kháng cáo của ông Trần Trọng H, giữ nguyên án sơ thẩm về việc nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T và ông Bùi Quang S (ông S chết) nay là những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Bùi Quang S như nêu trên; không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trần Trọng H. Cụ thể là: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn công nhận phần đất tranh chấp có diện tích 89,5m^2 - đất ODT+CLN thửa 14^1 theo *"Bản trích đo địa chính"* số 135/TTKTTNMT do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C lập ngày 07 tháng 11 năm 2022; Hủy một phần GCN.QSDĐ do UBND quận B cấp cho bà L1 ngày 19 tháng 10 năm 2006 đối với phần diện tích 89,5m^2 - đất ODT+CLN thuộc thửa 14^1; Các nguyên đơn và bị đơn được quyền liên hệ cơ quan quản lý nhà nước về đất đai để kê khai đăng ký xin cấp GCN.QSDĐ theo quy định.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Trần Trọng H phải nộp 300.000 đồng, được khấu trừ từ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0001826 ngày 02 tháng 6 năm 2023 tại Cục Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ, nên không phải nộp thêm.

[4] Các quyết định khác của án sơ thẩm về chi phí đo đạc, định giá tài sản, án phí sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 309, các Điều 26, Điều 34, Điều 37, Điều 38, Điều 91, Điều 92, Điều 104, Điều 147, Điều 148, Điều 273, Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 12, Điều 13 Nghị định số 30/HĐBT ngày 23 tháng 3 năm 1989 của Hội đồng Bộ trưởng; khoản 2 Phần II Quyết định số

201-QĐ/ĐKTK, ngày 14 tháng 7 năm 1989 của Tổng cục trưởng T5; khoản 1 Điều 2 Luật Đất đai năm 1993; Điều 166, Điều 236 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 101, Điều 106 Luật Đất đai năm 2013; Điều 26, Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Trần Trọng H. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 13/2023/DS-ST ngày 22 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ (sửa phần tuyên án) cụ thể như sau:

1/. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T và ông Bùi Quang S (ông S chết) nay là những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Bùi Quang S là bà Nguyễn Thị T, ông Bùi Ngọc T1, bà Bùi Thị Thanh X, bà Bùi Thị Yến L, bà Bùi Thị Kim X1: Công nhận phần đất tranh chấp có diện tích 89,5m^2 - đất

ODT+CLN (trong đó có 16,7m^2 - đất ODT) thuộc thửa 14[1] theo *"Bản trích đo địa chính"* số 135/TTKTTNMT do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C lập ngày 07 tháng 11 năm 2022 (kèm theo Bản án) là thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn ông Bùi Quang S (đã chết) nêu trên; Hủy một phần GCN.QSDĐ số phát hành AG741259, số vào sổ cấp GCN.QSDĐ số: H002591/LH do UBND quận B cấp cho bà Lê Thị L1 ngày 19 tháng 10 năm 2006 (Phần đất 89,5m^2 - đất ODT+CLN gắn liền nhà của các nguyên đơn tại thửa 14[1] theo *"Bản trích đo địa chính"* số 135/TTKTTNMT nêu trên).

- Các nguyên đơn và bị đơn được quyền liên hệ cơ quan quản lý nhà nước về đất đai để kê khai đăng ký xin cấp mới (đối với các nguyên đơn) và cấp đổi GCN.QSDĐ (đối với bị đơn do là người thừa kế duy nhất của bà L1) theo quy định.

2/. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Trọng H phải nộp 300.000 đồng, được khấu trừ từ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0001826 ngày 02 tháng 6 năm 2023 tại Cục Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ, nên không phải nộp thêm.

3/. Các quyết định khác của án sơ thẩm về chi phí đo đạc, định giá tài sản, án phí sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

4/. 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, có 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, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 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.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao (1);
- VKSNDCC tại TP. Hồ Chí Minh (1);
- TAND TP. Cần Thơ (1);
- VKSND TP. Cần Thơ (1);
- Cục THADS TP. Cần Thơ (1);
- Các đương sự (9);
- Lưu VT (5), 30b, HS (TK-PH).

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

Nguyễn Văn Tửu