

Bản án số: 122/2022/DS-PT

Ngày: 09 - 3 - 2022

V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất,
yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền
sử dụng đất, hủy một phần hợp đồng
thế chấp 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 Trần Văn Mười

Các thẩm phán: Ông Nguyễn Đức Minh

Ông Nguyễn Văn Khương

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Kim Yến – 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 Đỗ Phước Trung - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 3 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 thụ lý số: 471/2021/TLPT-DS ngày 20 tháng 10 năm 2021 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hủy một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 11/2021/DS-ST ngày 29 tháng 6 năm 2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 67/2022/QĐ - PT ngày 24 tháng 01 năm 2022 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Huỳnh Văn H2, sinh năm 1962 (có mặt)

2. Bà Nguyễn Thị L2, sinh năm 1960 (có mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp B, xã T1, huyện T2, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của ông H2: Bà Nguyễn Thị L2, sinh năm 1960 (có mặt)

Địa chỉ: Ấp B, xã T1, huyện T2, tỉnh Long An (theo văn bản ủy quyền ngày 29/8/2018).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lê Trung Trục – Trung tâm trợ giúp pháp lý tỉnh Long An (có mặt).

- *Bị đơn:*

1. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1965 (có mặt)

2. Bà Phùng Thị H, sinh năm 1970 (có mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp B, xã T1, huyện T2, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T và bà H là: Ông Trần Văn C, sinh năm 1967 (có mặt)

Địa chỉ: Số 84 L, phường 4, thành phố T3, tỉnh Long An (Theo văn bản ủy quyền ngày 19/9/2017 và ngày 01/12/2017).

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

1. Ủy ban nhân dân huyện T2, tỉnh Long An (vắng mặt)

Địa chỉ: Khu phố 3, thị trấn T2, huyện T2, tỉnh Long An.

2. Ông Nguyễn Văn L3, sinh năm 1969 (có mặt)

Địa chỉ: Ấp B, xã T1, huyện T2, tỉnh Long An.

3. Ngân hàng T4 - chi nhánh L1 (vắng mặt)

Trụ sở: Số 140 H1, Phường 2, thành phố T3, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Võ Minh D- Chức vụ: Giám đốc

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Nguyễn Văn T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 18/9/2017, đơn khởi kiện bổ sung ngày 18/9/2018 và lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn bà Nguyễn Thị L2 đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của ông Huỳnh Văn H2 trình bày:

Về nguồn gốc phân đất tranh chấp: Hai Thửa đất 897 và 898 có diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 3.900m² (diện tích đo đạc thực tế là 4.323m²) là của ông Nguyễn Tấn S khai hoang (ông S đã chết), bà L2 là người làm công cho ông S. Năm 1975 ông S cho bà L2 khoảng hơn hai hécThửa đất, nhưng bà L2 chỉ sử dụng có 3.900m², khi ông S cho bà L2 đất thì không có giấy tờ, không có đo đạc thực tế. Từ năm 1975 đến năm 1979 bà sử dụng trồng lúa và mì, từ năm 1979 đến năm 2017 bà sử dụng trồng khoai. Năm 2013, bà và ông H2 chồng bà có đến cơ quan chức năng đề nghị xin được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì được biết hai Thửa đất 897 và 898 ông Nguyễn Văn T đã đi kê khai đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 1997. Thời điểm đó, bà và ông H2 có yêu cầu ông T trả lại đất nhưng ông T đem thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Ngân hàng, ông T và bà H (vợ

ông T) hứa tới kỳ hạn trả tiền cho Ngân hàng sẽ lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra, sẽ chuyển đất trả lại cho bà 3.900m² nên bà đồng ý. Tuy nhiên, đến nay ông T, bà H vẫn không trả lại phần đất này cho bà, mà ông T còn ngang nhiên chiếm đất của bà quản lý và sử dụng từ năm 1997.

Nay bà và ông H2 khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

Yêu cầu ông T, bà H trả lại phần diện tích đất tại hai Thửa đất số 897 và 898 có diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 3.900m² (diện tích đo đạc thực tế là 4.323m²). Trong quá trình giải quyết vụ án ngày 02/03/2021 bà L2 và ông H2 có đơn xin rút lại một phần yêu cầu khởi kiện, không yêu cầu ông T, bà H trả lại một phần Thửa đất số 898 diện tích đo đạc thực tế là 930m², thuộc tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại xã T1, huyện T2, tỉnh Long An. Bà và ông H2 xác định lại yêu cầu khởi kiện là chỉ yêu cầu buộc:

- ông T và bà H trả diện tích đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 3.900m² (diện tích đo đạc thực tế là 3.393m²), thuộc một phần Thửa đất 897, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại xã T1, huyện T2, tỉnh Long An.

- Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 501400 do UBND huyện T2 cấp cho ông Nguyễn Văn T ngày 27/11/1997 đối với Thửa đất 897, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại xã T1, huyện T2, tỉnh Long An và hủy một phần hợp đồng thế chấp số 01/2016/HĐBĐ ngày 18/01/2016 tại một phần Thửa đất số 897 diện tích 3.393m² giữa bên thế chấp ông Nguyễn Văn T, bà Phùng Thị H và bên nhận thế chấp Ngân hàng T4 - chi nhánh L1- Phòng giao dịch B1.

Bị đơn ông Nguyễn Văn T, bà Phùng Thị H người đại diện là ông Trần Văn C trình bày:

Nguồn gốc Thửa đất số 897, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại xã T1, huyện T2, tỉnh Long An là do ông T và em trai là ông Nguyễn Văn L3 đi khai hoang vào năm 1978, khi khai hoang thì ông T cùng với mẹ ông quản lý phần đất này. Năm 1989, ông T và ông L3 còn chung sống với mẹ nên được chia đất, còn 04 chị gái gồm bà L2 và ba chị khác đi lấy chồng thì không được mẹ chia đất. Năm 1997, ông T đi kê khai và được Ủy ban nhân dân huyện T2 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trước khi ông T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, năm 1994 ông T có cho bà L2 và ông H2 mượn phần đất trên để trồng khoai vì là chị em ruột nên thấy vợ chồng bà L2 không có đất làm và nghèo nên cho mượn. Năm 2016, ông T có nói với ông H2, bà L2 đến năm 2017 sẽ lấy lại đất không cho mượn nữa, nên năm 2017 ông T lấy lại đất.

Theo đơn khởi kiện của bà L2 và ông H2 yêu cầu ông T và bà H phải trả lại một phần Thửa đất số 897, diện tích đo đạc thực tế là 3.393m², thuộc tờ bản đồ số 3, ông T và bà H không đồng ý, vì phần đất này là của ông T và ông đã được Ủy ban nhân dân huyện T2 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất dưới dạng cấp lần đầu, đúng quy định và không đồng ý hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại một phần Thửa đất số 897 và hủy một phần hợp

đồng thế chấp giữa ông, bà H với Ngân hàng. ông T, bà H xác định không có yêu cầu gì trong vụ án này.

Đối với việc nguyên đơn bà L2 và ông H2 rút lại một phần đơn khởi kiện tại Thửa đất số 898, diện tích đo đạc thực tế là 930m², tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại xã T1, huyện T2, tỉnh Long An, phía ông T và bà H đồng ý và không có ý kiến gì khác.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Văn L3 trình bày: Phần đất tranh chấp giữa ông H2, bà L2 với ông T, bà H tại Thửa đất 897 và Thửa 898 ông không có quyền và nghĩa vụ gì liên quan đến hai Thửa đất này, hiện tại hai Thửa đất này do ông T đang canh tác, quản lý sử dụng, ông không có yêu cầu gì trong vụ án này. Do bận công việc nên ông xin được vắng mặt tại các phiên hòa giải và phiên tòa xét xử tại Tòa án nhân dân tỉnh Long An và Tòa án nhân dân các cấp.

2. Ủy ban nhân dân huyện T2 có công văn số 1495 ngày 30/12/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T2 xác định “Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn T đối với Thửa đất số 897 năm 1997 là cấp đại trà (cấp đồng loạt) trên cơ sở nhận dạng đăng ký theo bản đồ địa chính được thành lập theo phương pháp chụp ảnh hàng không, theo đề nghị của Hội đồng xét duyệt cấp xã và không có kiểm tra, xác minh thực tế việc sử dụng đất của từng hộ gia đình, cá nhân”. Ngoài ra Ủy ban còn có công văn số 1614/UBND-NC ngày 09/10/2018 (bút lục 114) xác định ngày 15/7/1997, ông Nguyễn Văn T có đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 6 Thửa đất trong đó có hai Thửa 897, 898. Đơn của ông T được Hội đồng đăng ký, xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xã T1 xét thông qua ngày 12/11/1997, trình UBND huyện cấp chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T theo Quyết định số 377/QĐ.UB ngày 27/11/1997. Vào thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn T thì không có quy định cơ quan chuyên môn phải tổ chức kiểm tra đo đạc thực tế để xác định ranh giới giữa các Thửa đất mà chỉ cho người sử dụng đất nhận dạng vị trí Thửa đất theo bản đồ địa chính xã T1 được duyệt vào năm 1998. Theo hồ sơ thể hiện, về mặt pháp lý thì UBND huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các Thửa đất 897, 898 cho ông Nguyễn Văn T được thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật. Tuy nhiên, để biết quá trình sử dụng đất đúng theo thực tế đề nghị Tòa án Tiến hành xác minh quá trình sử dụng đất và xem xét giải quyết theo quy định pháp luật.

Do bận công tác nên đại diện Ủy ban xin được vắng mặt tại các buổi làm việc, hòa giải và xét xử tại Tòa án nhân dân các cấp.

3. Ngân hàng T4 có văn bản trình bày ý kiến: Ngày 27/5/2021 thì ông Nguyễn Văn T và bà Phùng Thị H có vay của Ngân hàng số tiền gốc và lãi là 510.605.480 đồng, các tài sản thế chấp cho khoản vay này là quyền sử dụng đất thuộc các Thửa đất số 145, 146, 147, 897, 898, 1009, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại xã T1, huyện T2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 501400 do UBND huyện T2 cấp cho ông Nguyễn Văn T ngày 27/11/1997. Hiện tại khoản

vay của ông T và bà H chưa đến hạn, do đó Ngân hàng không khởi kiện ông T và bà H trong vụ án này, nếu sau này ông T và bà H vi phạm nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng sẽ khởi kiện vụ án khác. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà L2 và ông H2, Ngân hàng không có ý kiến.

Ngân hàng đề nghị xin vắng mặt trong các buổi làm việc, hòa giải và xét xử tại Tòa án nhân dân các cấp.

Tại bản án dân sự sơ thẩm 11/2021/DS-ST ngày 29 tháng 6 năm 2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An đã quyết định:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Văn H2, bà Nguyễn Thị L2 về việc buộc ông Nguyễn Văn T và bà Phùng Thị H trả lại một phần Thửa đất số 898, diện tích đo đạc thực tế là 930m², tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại xã T1, huyện T2, tỉnh Long An.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Văn H2 và bà Nguyễn Thị L2 về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn T và bà Phùng Thị H trả lại một phần Thửa đất số 897, yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại một phần Thửa đất số 897 do ông Nguyễn Văn T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hủy một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn T, bà Phùng Thị H với Ngân hàng T4 - chi nhánh L1 tại một phần Thửa đất số 897.

2.1. Buộc ông Nguyễn Văn T và bà Phùng Thị H phải trả ông Huỳnh Văn H2 và bà Nguyễn Thị L2 một phần Thửa đất số 897, diện tích đo đạc thực tế 3.393m², thuộc tờ bản đồ số 3, loại đất R.T.S, tọa lạc tại xã T1, huyện T2, tỉnh Long An. Vị trí, tứ cận Thửa đất theo Mảnh trích đo địa chính số 01-2018 ngày 24/01/2018 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện T2 đo vẽ.

2.2. Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00102/QSDĐ/1109-LA do UBND huyện T2 cấp cho ông Nguyễn Văn T ngày 27/11/1997 đối với một phần Thửa đất số 897, diện tích đo đạc thực tế 3.393m², thuộc tờ bản đồ số 3, loại đất R.T.S tọa lạc tại xã T1, huyện T2, tỉnh Long An.

2.3. Hủy một phần hợp đồng thế chấp số 01/2016/HĐBĐ ngày 18/01/2016 đối với một phần Thửa đất số 897 diện tích 3.393m², tờ bản đồ số 3, đất tọa lạc ấp B, xã T1, huyện T2 giữa bên thế chấp ông Nguyễn Văn T và bà Phùng Thị H với bên nhận thế chấp Ngân hàng T4 - chi nhánh L1- Phòng giao dịch B1.

2.4. Ông Huỳnh Văn H2, bà Nguyễn Thị L2 và ông Nguyễn Văn T, bà Phùng Thị H có trách nhiệm liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục kê khai, đăng ký để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đúng với diện tích đất thực tế được quyền sử dụng theo như bản án đã tuyên.

2.5. Buộc ông Nguyễn Văn T, bà Phùng Thị H phải giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00102/QSDĐ/1109-LA do UBND huyện T2 cấp

cho ông Nguyễn Văn T ngày 27/11/1997 cho ông Huỳnh Văn H2 và bà Nguyễn Thị L2. Trường hợp ông T, bà H không giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên thì ông H2, bà L2 được quyền yêu cầu cơ quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh, thu hồi, hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại một phần Ta số 897 đã cấp cho ông Nguyễn Văn T.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí sơ thẩm, chi phí tố tụng, thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 11/7/2021 bị đơn ông Nguyễn Văn T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện. Nguyên đơn 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 đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày: Nguyên đơn cho rằng nguồn gốc phần đất tranh chấp là do ông Nguyễn Tấn S cho nhưng không có chứng cứ chứng minh. Trên bản vẽ thì phần đất tranh chấp nằm giữa các phần đất ông T, bà L2 cho rằng sử dụng từ năm 1975 nhưng qua các lần Ủy ban nhân dân huyện thông báo kê khai bà L2 lại không đi đăng ký kê khai, đăng ký. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông T, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn phát biểu: Lời trình bày của bà L2 về nguồn gốc đất là có căn cứ, trong khi đó lời trình bày của bị đơn là không chính xác. Vì thời điểm năm 1989 thì tại ấp B, xã T1 không có đất hoang, mà đất hoang là ở ấp Nước Trong. Do đó, lời khai bà L2 về việc phần đất được ông S cho từ năm 1975 là phù hợp. bà L2 đã sử dụng đất từ năm 1975 đến năm 2017, ông T cũng thừa nhận bà L2 sử dụng đất trong giai đoạn này. Bản án sơ thẩm đã xét xử là có căn cứ, bị đơn không có chứng cứ mới ngoài nội dung đã nêu tại sơ thẩm. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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: Vụ án từ khi Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý đến khi xét xử đã thực hiện đầy đủ các quy định của của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: ông T cho rằng phần đất do cha mẹ khai hoang và phân chia cho ông theo biên bản năm 1989, nhưng biên bản này không có chữ ký người cho đất, không có chữ ký bà L2, không thể hiện cụ thể vị trí phần đất, nên không được xem là chứng cứ chứng minh được cho đất. ông T không chứng minh được việc cho bà L2 mượn đất. Tại biên bản hòa giải ở Ủy ban nhân dân xã, ông T trình bày

bà L2 sử dụng đất từ năm 1975 – 2017, sau đó ông lấy lại. Lời trình bày của một số người làm chứng thể hiện bà L2 sử dụng đất từ 1979 – 2017 và có nộp thuế. Văn bản của chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T2 xác định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T là cấp đại trà, trên hồ sơ không có xác minh thực tế người trực tiếp sử dụng đất. Văn bản của Ủy ban nhân dân xã xác định nguồn gốc đất của ông S, bà L2 là người trực tiếp sử dụng từ năm 1975-2017. Từ đó, nguồn gốc đất theo nguyên đơn trình bày là có căn cứ. Bản án sơ thẩm đã xét xử là có căn cứ, đúng quy định pháp luật, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Tòa án cấp sơ thẩm đã thực hiện đầy đủ thủ tục tố tụng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, không làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự. Đơn kháng cáo của bị đơn làm trong hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện T2, tỉnh Long An và Ngân hàng T4 đã xin xét xử vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án. Do vậy, Hội đồng xét xử căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về nội dung:

Ngày 27/11/1997 Ủy ban nhân dân huyện T2, tỉnh Long An cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Thửa 897, 898 diện tích 3.900m² (đo đạc thực tế là 4.323m²) tại xã T1, huyện T2, tỉnh Long An cho ông Nguyễn Văn T. Nguyên đơn ông Huỳnh Văn H2, bà Nguyễn Thị L2 cho rằng nguồn gốc phần đất trên là do ông Nguyễn Tấn S khai hoang, sau đó năm 1975 cho lại vợ chồng ông bà diện tích 3.900m² để canh tác. Do đó, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn ông Nguyễn Văn T, bà Phùng Thị H trả lại phần đất tại Thửa 897, 898 và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bị đơn đối với phần đất này. Trong quá trình giải quyết vụ án ngày 02/03/2021 bà L2 và ông H2 có đơn xin rút lại một phần yêu cầu khởi kiện đối với Thửa đất số 898. Nguyên đơn xác định lại yêu cầu khởi kiện gồm:

- Buộc bị đơn trả diện tích đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 3.900m² (diện tích đo thực tế là 3.393m²), thuộc một phần Thửa đất 897, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại xã T1, huyện T2, tỉnh Long An.

- Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 501400 do UBND huyện T2 cấp cho ông Nguyễn Văn T ngày 27/11/1997 đối với Thửa đất 897, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại xã T1, huyện T2, tỉnh Long An và hủy một phần

hợp đồng thế chấp số 01/2016/HĐBĐ ngày 18/01/2016 tại một phần Thửa đất số 897 diện tích 3.393m² giữa bên thế chấp ông Nguyễn Văn T, bà Phùng Thị H và bên nhận thế chấp Ngân hàng T4 - chi nhánh L1- Phòng giao dịch B1.

Bị đơn ông Nguyễn Văn T, bà Phùng Thị H cho rằng nguồn gốc phần đất tranh chấp là do ông T và ông Nguyễn Văn L3 cùng đi khai hoang năm 1978, sau đó được mẹ tặng cho lại. Bị đơn đã đăng ký kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 1997, nên không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn:

[3.1] Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn đã rút một phần yêu cầu khởi kiện buộc ông T và bà H trả lại một phần đất thuộc Thửa 898, diện tích đo đạc thực tế là 930m², thuộc tờ bản đồ số 3, đất tọa lạc tại xã T1, huyện T2, tỉnh Long An. Xét thấy việc rút đơn của nguyên đơn hoàn toàn tự nguyện, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Cường cũng đồng ý, nên Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ Điều 217 Bộ luật Tố tụng dân sự đình chỉ xét xử đối với yêu cầu này là có căn cứ.

[3.2] Xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án:

- Văn bản số 1495 ngày 30/12/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T2 xác định: “Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn T đối với Thửa đất số 897 năm 1997 là cấp đại trà (cấp đồng loạt) trên cơ sở nhận dạng đăng ký theo bản đồ địa chính được thành lập theo phương pháp chụp ảnh hàng không, theo đề nghị của Hội đồng xét duyệt cấp xã và không có kiểm tra, xác minh thực tế việc sử dụng đất của từng hộ gia đình, cá nhân”.

- Văn bản số 1614 ngày 09/10/2018 của Ủy ban nhân dân huyện T2 (bút lục 114) xác định ngày 15/7/1997, ông Nguyễn Văn T có đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 6 Thửa đất trong đó có hai Thửa 897, 898. Đơn của ông T được Hội đồng đăng ký, xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xã T1 xét thông qua ngày 12/11/1997, trình Ủy ban nhân dân huyện cấp chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T theo Quyết định số 377/QĐ.UB ngày 27/11/1997. Vào thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn T thì không có quy định cơ quan chuyên môn phải tổ chức kiểm tra đo đạc thực tế để xác định ranh giới giữa các Thửa đất mà chỉ cho người sử dụng đất nhận dạng vị trí Thửa đất theo bản đồ địa chính xã T1 được duyệt vào năm 1998.

- Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 09/12/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An, tại phần đất tranh chấp do ông T đang quản lý sử dụng hiện tại là đất trống.

- Tại báo cáo số 462 ngày 16/11/2020 của Ủy ban nhân dân xã T1 xác định nguồn gốc của các Thửa đất 897, 898 tờ bản đồ số 3, đất tọa lạc tại ấp B, xã T1 trước đây là của ông Nguyễn Tấn S (hiện đã chết) tự khai hoang, sử dụng

trước năm 1975. Do chiến tranh nên gia đình ông S không tiếp tục sử dụng nữa. Sau hòa bình năm 1975, bà L2 và mẹ ruột đến gặp ông S để xin khai hoang lại phần đất của ông S để tiếp tục sử dụng và trả tiền công đào kênh mương nước trước đây cho gia đình ông S. Thời điểm này ông S chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các Thửa đất 897, 898. Bà Nguyễn Thị L2 là người trực tiếp quản lý, sử dụng một phần của hai Thửa đất 897, 898 diện tích khoảng 4.000m² từ năm 1975 đến năm 2017, do xảy ra tranh chấp ông T đã ngăn cản không cho bà L2 tiếp tục sử dụng phần đất này nữa. Hiện tại hai Thửa đất 897 và 898 do ông Nguyễn Văn T đang sử dụng.

- Bị đơn cung cấp văn bản phân chia phần đất tranh chấp qua cuộc họp gia đình ngày 30/12/1989 “Về việc phân chia cho L3 -T” có nội dung: “*má cho vợ chồng T và L3 làm riêng ăn riêng. Phần đất canh tác rạch ông Lợi chia cho mỗi đứa 5 liếp ... phần T 5 liếp giữa... phần đất hoang vòng bờ của má còn 2 liếp vỡ rồi mỗi đứa 1 liếp. Phần đất hoang còn lại chia đôi sau này phân ai nấy vỡ... các anh chị - T - L3 đều đồng ý và ký tên...*” nhưng biên bản này không có chữ ký của người cho đất, gia đình có 6 anh em 02 trai 04 gái nhưng tại biên bản chỉ có chữ ký của 05 người (trong đó có người tên “Anh hai”, “T5” và “T6” là ai?), không có chữ ký của bà L2, nội dung biên bản cũng không thể hiện cho ông T Thửa đất nào, diện tích bao nhiêu, đất tọa lạc tại đâu, bà L2 cũng không thừa nhận và không biết có biên bản cuộc họp gia đình này và không đồng ý thực hiện theo biên bản này, các bên đương sự không yêu cầu giám định chữ ký tại biên bản này. Ông Nguyễn Văn L3 và ông Nguyễn Văn T6 cũng không có ý kiến gì về nội dung của biên bản họp gia đình, không thừa nhận có việc phân chia đất giữa các anh em trong gia đình.

- Tại Biên bản hòa giải ngày 15/9/2017 tại Ủy ban nhân dân xã T1 ông T trình bày: “*Thừa nhận bà L2 khai vỡ phần đất tranh chấp trên từ năm 1979 sử dụng cho đến nay. Do mẹ bị bệnh nên ông có ý định lấy lại, nguồn gốc đất của ông Nguyễn Tấn S cho để khai hoang...*”, lời trình bày của ông T phù hợp với lời khai của bà L2: “*Nguồn gốc đất tôi đang sử dụng có nguồn gốc của ông S cho lại và khai hoang từ năm 1979 sử dụng cho đến nay*”.

- Lời trình bày của những người làm chứng là ông Nguyễn Thanh T (cán bộ ủy nhiệm thu thuế ấp B, xã T1 từ năm 1995 đến năm 2001), ông Châu Văn N (cán bộ Đội thuế xã T1 từ năm 1999 đến năm 2007), ông Nguyễn Văn T8 (con ông Nguyễn Tấn S), bà Nguyễn Thị T9 (em của bà L2 và ông T), ông Phạm Văn D1, bà Trần Thị C1, ông Nguyễn Văn T10 là người hàng xóm đều khẳng định bà L2 là người nộp thuế sử dụng phần đất tranh chấp và là người trực tiếp khai hoang, sử dụng đất ổn định, liên tục không có ai tranh chấp từ năm 1979 đến năm 2017. Sau đó thì ông T ngăn cản không cho bà L2 sử dụng đất, ông T lấy phần đất này sử dụng cho đến nay.

Xét thấy, qua các tài liệu chứng cứ trên thì lời trình bày của nguyên đơn về nguồn gốc đất, quá trình sử dụng đất từ năm 1975 đến năm 2017 là có căn cứ chấp nhận, phù hợp với lời khai của người làm chứng, kết quả xác minh và báo cáo của Ủy ban nhân dân xã T1. Trong khi đó, bị đơn cho rằng phần đất trên

được mẹ tặng cho, nhưng chứng cứ bị đơn nêu không đủ cơ sở chứng minh có việc tặng cho quyền sử dụng đất. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả lại phần đất tại Thửa 897 là có căn cứ.

[3.3] Do yêu cầu khởi kiện của bà L2, ông H2 về việc buộc bị đơn trả phần đất Thửa 897 là có căn cứ, nên yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T đối với một phần Thửa đất số 897, diện tích 3.393m² do Ủy ban nhân dân huyện T2 đã cấp cho ông T ngày 27/11/1997 là có căn cứ chấp nhận.

Ông T, bà H đã thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này để đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng T4 – Chi nhánh L1. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã đưa Ngân hàng T4 – Chi nhánh L1 vào tham gia tố tụng. Tuy nhiên Ngân hàng không có yêu cầu, không khởi kiện gì đối với ông T, bà H trong vụ án này, không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nếu sau này quyền lợi của Ngân hàng có bị ảnh hưởng thì Ngân hàng sẽ khởi kiện bằng vụ án khác. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T đối với một phần Thửa đất số 897, diện tích 3.393m² do Ủy ban nhân dân huyện T2 đã cấp cho ông T ngày 27/11/1997, và hủy một phần hợp đồng thế chấp số 01/2016/HĐBĐ ngày 18/01/2016 tại một phần Thửa đất số 897 diện tích 3.393m² giữa bên thế chấp ông Nguyễn Văn T và bà Phùng Thị H với bên nhận thế chấp Ngân hàng T4 - chi nhánh L1- Phòng giao dịch B1 là đúng quy định pháp luật.

[4] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử là có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Bị đơn có kháng cáo nhưng không có chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo. Do vậy, Hội đồng xét xử chấp nhận quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn; Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[5] Các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[6] Án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận, nên người có kháng cáo phải chịu theo quy định tại 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, lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015,

I. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn T; giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 11/2021/DS-ST ngày 29/6/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

Áp dụng Điều 26, Điều 34, Điều 37, Điều 38, Điều 39, Điều 147, Điều 217, Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 317, Điều 423 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 100 Luật đất đai năm 2013; Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Văn H2, bà Nguyễn Thị L2 về việc buộc ông Nguyễn Văn T và bà Phùng Thị H trả lại một phần Thửa đất số 898, diện tích đo đạc thực tế là 930m², tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại xã T1, huyện T2, tỉnh Long An.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Văn H2 và bà Nguyễn Thị L2 về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn T và bà Phùng Thị H trả lại một phần Thửa đất số 897, yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại một phần Thửa đất số 897 do ông Nguyễn Văn T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hủy một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn T, bà Phùng Thị H với Ngân hàng T4 - chi nhánh L1 tại một phần Thửa đất số 897.

2.1. Buộc ông Nguyễn Văn T và bà Phùng Thị H phải trả ông Huỳnh Văn H2 và bà Nguyễn Thị L2 một phần Thửa đất số 897, diện tích đo đạc thực tế 3.393m², thuộc tờ bản đồ số 3, loại đất R.T.S, tọa lạc tại xã T1, huyện T2, tỉnh Long An. Vị trí, tứ cận Thửa đất theo Mảnh trích đo địa chính số 01-2018 ngày 24/01/2018 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện T2 đo vẽ.

2.2. Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00102/QSDĐ/1109-LA do Ủy ban nhân dân huyện T2 cấp cho ông Nguyễn Văn T ngày 27/11/1997 đối với một phần Thửa đất số 897, diện tích đo đạc thực tế 3.393m², thuộc tờ bản đồ số 3, loại đất R.T.S tọa lạc tại xã T1, huyện T2, tỉnh Long An.

2.3. Hủy một phần hợp đồng thế chấp số 01/2016/HĐBĐ ngày 18/01/2016 đối với một phần Thửa đất số 897 diện tích 3.393m², tờ bản đồ số 3, đất tọa lạc ấp B, xã T1, huyện T2 giữa bên thế chấp ông Nguyễn Văn T và bà Phùng Thị H với bên nhận thế chấp Ngân hàng T4 - chi nhánh L1 - Phòng giao dịch Bến Lức.

2.4. Ông Huỳnh Văn H2, bà Nguyễn Thị L2 và ông Nguyễn Văn T, bà Phùng Thị H có trách nhiệm liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục kê khai, đăng ký để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đúng với diện tích đất thực tế được quyền sử dụng theo như bản án đã tuyên.

2.5. Buộc ông Nguyễn Văn T, bà Phùng Thị H phải giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00102/QSDD/1109-LA do Ủy ban nhân dân huyện T2 cấp cho ông Nguyễn Văn T ngày 27/11/1997 cho ông Huỳnh Văn H2 và bà Nguyễn Thị L2. Trường hợp ông T, bà H không giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên thì ông H2, bà L2 được quyền yêu cầu cơ quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh, thu hồi, hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại một phần Tả số 897 đã cấp cho ông Nguyễn Văn T.

3. Các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

II. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn T phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), được trừ vào 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0003166 ngày 16/7/2021 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Long An.

Trong 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 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:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM
- TAND tỉnh Long An;
- VKSND tỉnh Long An;
- Cục THADS tỉnh Long An;
- ND (2);
- BD (2);
- NLQ (3);
- Lưu (10) 22b (ÁnTTKY).

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

Trần Văn Mười

