TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án: 224/2024/DS-PT
Ngày 23 - 4 - 2024
V/v "*Tranh chấp quyền sử dụng đất; yêu cầu vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy quyết định hành chính cá biệt*".

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 Lê Thành Long

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Tửu

Bà Lê Thị Tuyết Trinh

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Tấn Duy Minh - 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 Trí Dũng - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 4 năm 2024, tại trụ sở Toà án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 503/2023/TLPT-DS ngày 02 tháng 10 năm 2023về việc "*Tranh chấp quyền sử dụng đất; yêu cầu vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy quyết định hành chính cá biệt*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2023/DS-ST ngày 18 tháng 5 năm 2023 của Toà án nhân dân tỉnh Long An bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 997/2024/QĐ-PT ngày 01 tháng 4 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Phan Huy H, sinh năm 1959 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số A, tổ B, ấp C, xã L, huyện T, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của ông H: Ông Trần Lê H1, sinh năm 1972. Địa chỉ: A, tổ A, khu phố E, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Phan Công V, là Luật sư của Công ty L4 (có mặt).

- Bị đơn:

1. Bà Phan Thị Đ, sinh năm 1964 (có mặt);

2. Ông Hà Văn Đ1, sinh năm 1960 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Ấp B, xã L, huyện T, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Đ: Bà Trần Mai H2, sinh năm 1991; Địa chỉ: Thị trấn Q, huyện C, tỉnh Đăk Lăk; Địa chỉ liên hệ: A N, phường Đ, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Đ, ông Đ1: Bà Nguyễn Thúy Lệ H3, là Luật sư của Công ty L5, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Anh Hà Thanh K, sinh năm 1991 (xin vắng mặt).

2. Chị Trần Thị Bích T, sinh năm 1992 (xin vắng mặt).

3. Anh Hà Thanh T1, sinh năm 1983 (có mặt).

4. Chị Nguyễn Thị Ngọc H4, sinh năm 1983 (xin vắng mặt).

5. Anh Hà Thanh T2, sinh năm 1989 (xin vắng mặt).

6. Chị Trương Thị Mỹ H5, sinh năm 1992 (xin vắng mặt).

7. Anh Hà Thanh N, sinh năm 1986 (xin vắng mặt).

8. Chị Huỳnh Thị Đ2, sinh năm 1982 (xin vắng mặt).

9. Chị Hà Thị Như Ý, sinh năm 1996 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp B, xã L, huyện T, tỉnh Long An.

10. Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn Q - Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Long An (xin vắng mặt).

11. Ngân hàng Thương mại Cổ phần C1 - Chi nhánh L6. Địa chỉ: Số C, quốc lộ A, phường D, thành phố T, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp: Ông Võ Văn L - Giám đốc chi nhánh (xin vắng mặt).

12. Công ty TNHH P1. Địa chỉ: Số B, đường số C, khu phố B, phường B, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (xin vắng mặt).

13. Chị Phan Kim N1, sinh năm 1982. Địa chỉ: Ấp A, xã B, huyện T , tỉnh Long An (xin vắng mặt).

14. Anh Phan Đoàn Anh T3, sinh năm 1984. Địa chỉ: Ấp L, xã G, huyện C, tỉnh Bến Tre (xin vắng mặt).

15. Anh Phan Đoàn Minh C, sinh năm 1993. Địa chỉ: Ấp C, xã L, huyện T, tỉnh Long An (xin vắng mặt).

16. Cháu Hà Thanh H6, sinh năm 2003. Địa chỉ: Ấp B, xã L, huyện T, tỉnh Long An (xin vắng mặt).

17. Cháu Hà Thanh D, sinh năm 2011.

Người đại diện theo pháp luật của cháu Thanh D1: Anh Hà Thanh T1, sinh năm 1983 và chị Nguyễn Thị Ngọc H4, sinh năm 1983 - Là cha mẹ ruột (Anh T1 có mặt, chị H4 xin vắng mặt).

18. Cháu Hà Hoàng D2, sinh năm 2011.

19. Cháu Hà Thị Phương L1, sinh năm 2015.

Người đại diện theo pháp luật của cháu Hoàng D2 và cháu Phương L1: Anh Hà Thanh N, sinh năm 1986 và chị Huỳnh Thị Đ2, sinh năm 1982 - Là cha mẹ ruột (xin vắng mặt).

20. Cháu Hà Thị Mỹ H7, sinh năm 2012.

21. Cháu Hà Thị Mỹ D3, sinh năm 2015.

22. Cháu Hà Thị Nhã L2, sinh năm 2020.

Người đại diện theo pháp luật của cháu Mỹ H7, M, N: Anh Hà Thanh T2, sinh năm 1989 và chị Trương Thị Mỹ H5, sinh năm 1992 - Là cha mẹ ruột (xin vắng mặt).

- Người làm chứng:

1. Ông Trần Văn H8, sinh năm 1968 (vắng mặt).

2. Ông Trần Văn Đ3, sinh năm 1966 (vắng mặt).

3. Ông Nguyễn Văn N2, sinh năm 1940 (vắng mặt).

4. Ông Huỳnh Văn Đ4, sinh năm 1955 (vắng mặt).

5. Bà Phạm Thị Mỹ P, sinh năm 1967 (vắng mặt).

6. Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1968 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp B, xã L, huyện T, tỉnh Long An.

7. Bà Phan Thị Ú, sinh năm 1977 (vắng mặt).

8. Bà Phan Thị L3, sinh năm 1952 (vắng mặt).

9. Ông Phan Hoàng H9, sinh năm 1955 (vắng mặt).

10. Ông Phan Văn Đ5, sinh năm 1963 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp C, xã L, huyện T, tỉnh Long An.

11. Ông Huỳnh Văn N3, sinh năm 1963 (vắng mặt).

12. Ông Đặng Văn Đ6, sinh năm 1958 (xin vắng mặt).

13. Bà Bùi Thị T4, sinh năm 1957 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp C, xã L, huyện T, tỉnh Long An.

14. Ông Phan Thành Đ7, sinh năm 1968. Địa chỉ: Ấp T, xã C, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (xin vắng mặt).

15. Ông Phan Thanh S, sinh năm 1970. Địa chỉ: Ấp S, xã C, huyện T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (xin vắng mặt).

- ***Người kháng cáo:*** Bị đơn ông Hà Văn Đ1 và bà Phan Thị Đặng .

- ***Viện kiểm sát kháng nghị:*** Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 24/02/2017, đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện vào các ngày 22/7/2019 và ngày 24/02/2022, các bản tự khai, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, ông Trần Lê H1 là người đại diện theo ủy quyền cho nguyên đơn ông Phan Huy H trình bày:

Ngày 07/6/1987, ông Phan Huy H làm đơn xin Ủy ban nhân dân (viết tắt: UBND) xã L cấp đất khai hoang tại Ấp B, xã L và được UBND xã L chấp nhận. Sau khi được giao đất thì ông H thuê người nạo vét kênh mương, phát cỏ, cày xới lại đất để chờ chương trình khai hoang của xã xong mới tiến hành sản xuất. Đến năm 1989, ông H cho vợ chồng em gái là bà Phan Thị Đ và ông Hà Văn Đ1 ở nhờ và canh tác trên 02ha đất cặp kênh C. Phần đất còn lại ông H cho người khác thuê canh tác. Ông H từng hứa với ông Đ1, bà Đ là khi nào ông có giấy chủ quyền thì sẽ bán lại ½ diện tích cho ông Đ1, bà Đ.

Năm 1994, ông H được UBND huyện T cấp Quyết định giao đất khai hoang số 620/UB/QĐ.94 ngày 20/9/1994 về việc giao cho ông H lô đất 7ha để khai hoang sản xuất đất nông nghiệp, việc giao đất không có đo đạc thực tế.

Năm 1995, ông H giao toàn bộ lô đất này cho ông Đ1, bà Đ sản xuất quản lý và thoả thuận đến khi ông H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt: GCNQSDĐ) thì bán cho vợ chồng bà Đặng ½ diện tích đất như đã hứa trước đây. Từ sau khi giao đất cho ông Đ1, bà Đ thì ông H đi các tỉnh Miền Đông lập nghiệp nên không hề biết việc kê khai cấp GCNQSDĐ.

Năm 2003, ông H mới phát hiện ông Đ1, bà Đ đã làm thủ tục kê khai và được cấp GCNQSDĐ trên toàn bộ diện tích đất này nên nhiều lần đòi lại nhưng vợ chồng ông Đ1, bà Đ không trả. Ông H đã đưa ra nhiều phương án như: Chỉ yêu cầu ông Đ1, bà Đặng t cho ông 100.000.000 đồng hoặc trả lại cho ông 2,5ha thì ông không tranh chấp nữa nhưng ông Đ1, bà Đ không chấp nhận phương án nào. Do thời gian thương lượng kéo dài, vợ chồng ông Đ1, bà Đ cương quyết không trả đất nên ông mới khởi kiện tại Tòa án.

Diện tích đất theo GCNQSDĐ của ông Đ1, bà Đ là 79.615m^2, nhưng diện tích đo đạc thực tế hiện nay còn lại là: 75.786,7m^2 - 5.520,7m^2 (do Nhà nước thu hồi mở lộ N2), còn lại: 70.266m^2.

Đối với Khu F, diện tích 2.592,3m^2 tại Mảnh trích đo địa chính do Công ty TNHH Đ9 lập ngày 07/5/2018 và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T duyệt ngày 10/5/2018 thì bà Đ chưa được cấp giấy chứng nhận nên ông H không tranh chấp và đề nghị rút lại yêu cầu khởi kiện khu F.

Đối với Hợp đồng thế chấp số 1655.1204/HĐTC ngày 12/4/2016 và Hợp đồng thế chấp số 1655.0112/HĐTC ngày 01/12/2016 giữa Ngân hàng TMCP C1 với ông Hà Văn Đ1 và bà Phan Thị Đặng đối v ½ diện tích của các thửa đất số 315

(thửa mới 352), 339 (nay là thửa 372), 361 (nay là thửa 392) tờ bản đồ số 11 do bà Phan Thị Đ đứng tên GCNQSDĐ và thửa đất 661 (mpt 317 cũ), 336 tờ bản đồ số 11 do ông Hà Văn Đ1 đứng tên GCNQSDĐ. Giữa Ngân hàng với vợ chồng ông Đ1, bà Đ đã chấm dứt không còn thế chấp nữa nên ông H đề nghị rút lại yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng này.

Trước đây, ông H khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông Đ1, bà Đ cùng anh T1, anh N, anh T2 tháo dỡ, di dời tài sản trên đất để trả lại toàn bộ diện tích đất là: 75.786,7m^2; yêu cầu công nhận phần đất này cho ông H; đồng thời yêu cầu hủy quyết định giao đất và GCNQSDĐ các thửa đất trên. Tuy nhiên, ông H thay đổi yêu cầu khởi kiện như sau:

- Yêu cầu vợ chồng ông Đ1, bà Đặng t lại ½ diện tích đất là: 75.786,7m^2 : 2 = 37.893.35m^2.

- Yêu cầu được công nhận 37.893,35m^2 đất tranh chấp nêu trên cho ông Phan Huy H.

- Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 169869 do UBND huyện T cấp ngày 20/12/1996 cho bà Phan Thị Đặng đối v phần diện tích mà bà Đ phải trả cho ông H thuộc một phần các thửa: 336, 352, 372, 392 cùng tờ bản đồ số 11 tại xã L, huyện T, tỉnh Long An.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 207893 do UBND huyện T cấp ngày 09/9/2003 cho ông Hà Văn Đ1 đối với phần diện tích mà ông Đ1 phải trả cho ông H thuộc một phần các thửa: 336 tờ bản đồ số 11, tại xã L, huyện T, tỉnh Long An.

- Hủy Quyết định số 730/UB/QĐ.94 ngày 21/10/1994 của Ủy ban nhân dân huyện T.

Bị đơn bà Phan Thị Đ, có người đại diện theo ủy quyền là bà Trần Mai H2 trình bày:

Các thửa đất ông H đang tranh chấp theo 02 Mảnh trích đo địa chính do Công ty TNHH Đ9 lập cùng ngày 07/5/2018 và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T duyệt ngày 08/5/2018 và ngày 10/5/2018 có nguồn gốc được UBND xã L giao cho ông H khai hoang vào năm 1987 theo đơn xin cấp đất khai hoang của ông H. Nhưng năm 1988 vợ chồng ông H bán cho vợ chồng bà Đ toàn bộ lô đất với giá 05 chỉ vàng, ông Đ1 và bà Đ đã giao đủ vàng cho vợ chồng ông H. Việc mua bán không lập thành văn bản vì đất còn là đất hoang và là anh em ruột nên tin tưởng. Sau khi nhận đất vợ chồng bà Đặng phát c, cải tạo đất hàng năm cho đến nay. Năm 1989, bà Đặng b cho người em thứ 9 là Phan Thành Đ7 ½ diện tích với 50m ngang, chiều dài hết đất, cặp đường nước với giá là 2,5 chỉ vàng, việc mua bán cũng không lập thành văn bản. Năm 1991, ông Đ7 khai vỡ được khoảng 300m chiều dài thì bán lại cho bà Đ với giá 12 chỉ vàng 24k vì không thể khai vỡ tiếp. Sau khi nhận lại đất từ ông Đ7 thì vợ chồng bà Đặng cải t1 và canh tác cho đến nay. Ông H không sử dụng hay cho người khác thuê QSDĐ như người đại diện cho ông H trình bày.

Năm 1994, ông Đ1 được UBND huyện cấp quyết định giao đất khai hoang số 730/UB/QĐ.94 ngày 21/10/1994 đối với phần đất này. Năm 1996, bà Đ được cấp GCNQSDĐ đối với các thửa 315 (thửa mới là 352), thửa 339 (thửa mới 372), thửa 361 (thửa mới 392), cùng tờ bản đồ số 11 tại xã L, huyện T, tỉnh Long An. Năm 2003, ông Đ1 được cấp GCNQSDĐ đối với các thửa 314, 317 (thửa mới sau khi mở lộ N2 là 317, 661), 336, cùng tờ bản đồ số 11 tại xã L, huyện T, tỉnh Long An. Tổng diện tích đất ông Đ1, bà Đ được cấp theo GCNQSDĐ là 79.615m^2, (diện tích theo đo đạc thực tế hiện nay là 70.266m^2, không bao gồm 2.592,3m^2 thuộc khu F).

Nay đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bà Đ không đồng ý và có yêu cầu phản tố yêu cầu hủy Quyết định số 620/UB/QĐ.94 ngày 20/9/1994 của UBND huyện T cấp cho ông H.

Các thửa đất trên hiện nay ông Đ1, bà Đ không còn thế chấp cho Ngân hàng TMCP C1 - Chi nhánh L6 nữa vì đã thanh toán nợ vay xong.

Bị đơn ông Hà Văn Đ1 trình bày:

Ông Đ1 thống nhất với lời trình bày của bà Trần Mai H2 là người đại diện theo ủy quyền cho vợ ông là bà Phan Thị Đ, đồng thời ông Đ1 cũng yêu cầu hủy Quyết định số 620/UB/QĐ.94 ngày 20/9/1994 của UBND huyện T cấp cho ông H.

Lời trình bày của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Anh Hà Thanh K trình bày:

Vợ chồng anh K, chị T5 là con và dâu của ông Đ1, bà Đ. Hiện nay đang sống chung với ông Đ1 và bà Đ trên thửa 317 và 314. Anh K, chị T5 thống nhất với lời trình bày của cha mẹ và không có yêu cầu gì trong vụ án này.

2. Anh Hà Thanh T1 và chị Nguyễn Thị Ngọc H4 trình bày:

Vợ chồng anh T1, chị H4 là con và dâu của ông Đ1, bà Đ. Vợ chồng anh T1 đang xây nhà số 3 trên thửa đất 317 theo trích đo địa chính do Công ty TNHH Đ9 (gọi tắt Công ty Đ9) lập và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T duyệt ngày 10/5/2018. Phần đất này do ông Đ1, bà Đ đã tặng cho anh chị nhưng chưa làm thủ tục sang tên. Nay ông H tranh chấp thì anh chị thống nhất với lời trình bày của cha mẹ, không có yêu cầu giải quyết vấn đề gì trong vụ án.

3. Anh Hà Thanh T2 và chị Trương Thị Mỹ H5 trình bày:

Vợ chồng anh T2, chị H5 là con và dâu của ông Đ1, bà Đ. Vợ chồng anh T2, chị H5 đang xây nhà và hầm là số 1, 3, 7, 8, 9 trên thửa đất 661 theo trích đo địa chính do Công ty Đ9 lập và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đa tại huyện T duyệt ngày 10/5/2018. Phần đất này anh, chị đã được cha mẹ tặng cho nhưng chưa làm thủ tục sang tên. Nay ông H tranh chấp với ông Đ1, bà Đ thì anh chị thống nhất với lời trình bày của ông Đ1, bà Đ và không có yêu cầu giải quyết vấn đề gì trong vụ án.

4. Anh Hà Thanh N và chị Huỳnh Thị Đ2 trình bày:

Vợ chồng anh N, chị Đ2 là con và dâu của ông Đ1, bà Đ. Vợ chồng anh, chị được cha mẹ cho một phần đất thuộc một phần thửa 661 và 336 và đang đổ nền, là nhà số E, 6 và hầm là số 4, 10, 5, 6, 11 theo mảnh trích đo địa chính do Công ty Đ9 lập và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T duyệt ngày 10/5/2018. Phần đất này ông Đ1, bà Đ đã tặng cho anh chị nhưng chưa làm thủ tục sang tên. Nay ông H tranh chấp với ông Đ1, bà Đ thì anh chị thống nhất với lời trình bày của ông Đ1, bà Đ và không có yêu cầu giải quyết vấn đề gì trong vụ án.

5. Bà Phan Kim N1 trình bày:

Bà N1 là con gái của ông H. Việc ông H được UBND xã L giao đất, việc bà Đặng l trên đất do được cho ở nhờ hay mua bán thì bà N1 không biết vì thời điểm đó còn quá nhỏ. Nhưng khi lớn lên thì bà được nghe nói: năm 1987 ông H được UBND xã L giao 01 lô đất thì cha của bà chỉ cho bà Đặng m 01 phần, phần còn lại cha bà hùn với người khác, đến năm 1994-1995 mới giao lại cho bà Đ hết đất, toàn bộ sự việc chỉ nghe bà ngoại và cha mẹ nói lại chứ lúc đó bà chỉ 5-6 tuổi. Còn Biên bản ghi lời khai trước đó vào ngày 22/10/2018 Thư ký ghi nhưng khi đọc lại bà nghe không kỹ.

6. Ông Phan Đoàn Anh T3 trình bày:

Ông T3 là con ruột của ông H. Việc ông H được UBND xã L giao đất, việc bà Đặng l trên đất do được cho ở nhờ hay mua bán thì ông T3 không biết vì thời điểm đó còn quá nhỏ. Nhưng khi lớn lên thì ông được nghe nói: năm 1987 ông H được UBND xã L giao 1 lô đất khoảng 9ha đến 10ha và ông H cho bà Đặng m làm. Năm 1994 ông H được UBND huyện T cấp quyết định giao đất thì vợ chồng bà Đ lên nhà xin cho mượn luôn hết diện tích đất để làm, ông H đồng ý và có hứa với bà Đ là sau khi ông H được cấp giấy đỏ thì sẽ bán lại cho bà Đặng ½ diện tích đất được cấp.

Trước năm 1999 ông T3 nghe nói năm 1996, 1997 ông Đ1, bà Đặng l thủ tục để được cấp GCNQSDĐ và đã được cấp giấy nhưng lý do tại sao cha mẹ ông không tranh chấp thì ông không biết. Cha mẹ ông không nhận gì từ bà Đ hay thu hoa lợi gì trên đất. Do còn nhỏ nên không biết cha mẹ ông có làm trên đất hay thuê ai làm trên đất không.

7. Theo Văn bản số 959/UBND-NC ngày 31/5/2019 của UBND huyện T trình bày:

UBND huyện T ban hành Quyết định số 620/UB/QĐ.94 ngày 20/9/1994 về việc cấp đất khai hoang cho ông Phan Huy H, diện tích 70.000m^2 theo đơn xin khai khẩn đất hoang được UBND xã L và Ban kinh tế - kế hoạch xã xác nhận (theo hồ sơ do ông H cung cấp). Mục đích giao đất cho ông H là để khai hoang. Kể từ thời điểm ông H được giao đất theo Quyết định số 620/UB/QĐ.94 thì ông H có quyền sử dụng diện tích đất được giao và có nghĩa vụ khai hoang để đưa đất vào sản xuất, nếu ông H không thực hiện việc khai hoang thì sau thời hạn 01 năm nhà nước sẽ thu hồi quyết định cấp đất khai hoang để giao cho người khác có nhu cầu canh tác. Trường hợp ông H bán hay tặng cho phần đất khai hoang cho người khác tiếp tục khai hoang, sử dụng trước khi ông H được cấp Quyết định 620 thì Quyết định 620/QĐ.94 ngày 20/9/1994 là không phù hợp vì không đúng đối tượng được cấp

đất. Tuy nhiên, diện tích đất khai hoang lớn, thiếu sức lao động, nếu ông H cho người khác thuê, mướn hoặc mượn để tiếp tục khai hoang, đưa đất vào sản xuất trước khi được cấp Quyết định 620 thì Quyết định 620/UB.94 ngày 20/9/1994 là phù hợp và đúng đối tượng được cấp đất (Điều 78 Luật Đất đai 1993).

Trường hợp sau khi ông H được giao đất khai hoang theo Quyết định số 620/UB/QĐ.94 ngày 20/9/1994 nhưng ông H không trực tiếp khai hoang, canh tác mà giao toàn bộ đất lại cho người khác quản lý canh tác mà không làm thủ tục kê khai đăng ký để được cấp GCNQSDĐ thì ông H không được xem là có QSDĐ theo Quyết định số 620/UB/QĐ.94 ngày 20/9/1994 (Theo Điều 73 Luật Đất đai năm 1993). Người được ông H giao đất cải tạo, sau đó đi kê khai đăng ký và được nhà nước cấp GCNQSDĐ thì việc cấp giấy chỉ phù hợp với quy định pháp luật khi UBND huyện ban hành quyết định thu hồi Quyết định cấp đất khai hoang đã cấp cho ông H (Điều 21 Luật Đất đai 1993).

Theo đơn xin cấp GCNQSDĐ thửa 285, 286, 313, 315, 339 và 361, tờ bản đồ số 11 cũ (hiện nay là các thửa đất số 314, 317, 336, 352, 372, 392 và 661, tờ bản đồ số 11) của bà Phan Thị Đ và ông Hà Văn Đ1 thì phần nguồn gốc sử dụng ghi *"Đất cấp 1989, quyết định số 730/QĐ-UB ngày 21/10/1994"*. Quyết định số 730/QĐ-UB ngày 21/10/1994 là quyết định cấp đất khai hoang, đồng thời là quyết định giao theo Điều 1, Điều 20, Điều 24 Luật Đất đai 1993. Việc bà Đ, ông Đ1 căn cứ nguồn gốc sử dụng là Quyết định số 730/QĐ-UB ngày 21/10/1994 thì việc cấp GCN QSDĐ năm 1996 cho bà Đ, ông Đ1 là trường hợp cấp GCNQSDĐ theo Quyết định giao đất và thuộc trường hợp nhà nước công nhận quyền sử dụng đất bằng hình thức cấp GCNQSDĐ lần đầu.

Việc cùng một phần đất nhưng có hai quyết định giao đất trong cùng một thời điểm cho hai đối tượng khác nhau (ông Phan Huy H và ông Hà Văn Đ1, chênh lệch nhau 1 tháng) do trước đây thực hiện chủ trương cấp đất khai hoang lấp kín vùng hoang hoá thuộc các xã phía Bắc của huyện T với diện tích và số lượng lớn, thiếu rà soát, kiểm tra thực tế đất.

Theo lời trình bày của các đương sự, năm 1987 UBND xã L tạm giao cho ông H 01 lô đất khoảng 10ha để khai hoang, sản xuất (không có văn bản thể hiện), nhưng Quyết định số 620/UB/QĐ.94 ngày 20/9/1994 ghi giao cho ông H 70.000m^2 (7ha) là do không tiến hành đo đạc thực tế. Mặt khác, theo đơn xin khai khẩn đất hoang của ông Phan Huy H được UBND xã L xác nhận ngày 10/6/1987 thì phần đất trên có diện tích 50.000m^2 (5ha, chưa đo đạc thực tế) thực chất là giao cho ông H hết lô đất hiện đang tranh chấp.

Từ thời điểm ông H được cấp đất theo Quyết định số 620/UB/QĐ.94 thì ông H có quyền sử dụng diện tích được giao và có nghĩa vụ khai hoang để đưa đất vào sản xuất, không phải đến khi kê khai đăng ký và được cấp GCNQSDĐ thì ông H mới có QSDĐ. Ông H có quyền sử dụng đất kể từ thời điểm có Quyết định số 620/UB/QĐ.94 ngày 20/9/1994 (kể cả ông H chưa kê khai đăng ký và được cấp GCNQSDĐ).

UBND huyện cấp GCNQSDĐ cho bà Phan Thị Đ và ông Hà Văn Đ1 khi bà Đặng ông Đ8 đang trực tiếp canh tác trên đất là đúng đối tượng sử dụng nhưng

trước đó chưa ban hành quyết định thu hồi Quyết định số 620/UB/QĐ.94 ngày 20/9/1994 về việc cấp đất khai hoang cho ông Phan Huy H là không đúng trình tự thủ tục theo quy định tại Điều 21 Luật Đất đai 1993.

8. Tại Văn bản số 314/TB-NHCT LA ngày 11/11/2021 của Ngân hàng TMCP C1 trình bày:

Bà Nguyễn Thị Ngọc H4 và ông Hà Thanh T1 có ký hợp đồng vay Ngân hàng với hạn mức 3.700.000.000 đồng theo hợp đồng tín dụng số 1855.1409/HĐTD ngày 01/7/2009, số nợ vay còn lại tính đến ngày 27/6/2019 là 300.698.630 đồng, gồm nợ gốc 300.000.000 đồng và nợ lãi 698.630 đồng.

Để đảm bảo cho khoản vay này ông T1 bà N4, ông Đ8 bà Đ có giao kết với Ngân hàng 04 hợp đồng thế chấp đảm bảo cho khoản vay gồm:

- Hợp đồng thế chấp số 1555.0312/HĐTC ngày 03/12/2015 và các văn bản sửa đổi bổ sung: Tài sản thế chấp là thửa 468, diện tích 6.663m^2 và thửa 482, diện tích 5.602m^2, tờ bản đồ số 11, tại ấp B, xã L của bà Nguyễn Thị Ngọc H4 và ông Hà Thanh T1, mức dư nợ tối đa được đảm bảo 343.000.000 đồng.

- Hợp đồng thế chấp số 1855.1608/HĐTC ngày 22/8/2018 và các văn bản sửa đổi bổ sung: Tài sản thế chấp là thửa 120, diện tích 10.482m^2 và thửa 147, diện tích 14.296m^2, tờ bản đồ số 11, tại ấp B, xã L của bà Nguyễn Thị Ngọc H4 và ông Hà Thanh T1, mức dư nợ tối đa được đảm bảo 850.000.000 đồng.

- Hợp đồng thế chấp số 1655.1204/HĐTC ngày 12/4/2016 và các văn bản sửa đổi bổ sung: Tài sản thế chấp là các thửa đất 315, 372, 392 tờ bản đồ số 11, diện tích 52.612m^2 do bà Phan Thị Đ đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, mức dư nợ tối đa được đảm bảo 1.657.000.000 đồng.

- Hợp đồng thế chấp số 1655.0112/HĐTC ngày 01/12/2016 và các văn bản sửa đổi bổ sung: Tài sản thế chấp là các thửa 314, 317, 336, tờ bản đồ số 11, diện tích 27.003m^2 do ông Hà Văn Đ1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, mức dư nợ tối đa được đảm bảo 850.000.000 đồng.

Hiện nay, bà H4 và ông T1 đã tất toán toàn bộ nợ gốc và lãi vay tại Ngân hàng, nên tài sản của ông Đ1 và bà Đ không còn thế chấp nữa, do đó Ngân hàng xin vắng mặt tại phiên tòa.

- Lời khai của những người làm chứng:

1. Bà Phan Thị Ú trình bày:

Bà là em út của ông H và bà Đ. Phần đất tranh chấp giữa ông H với bà Đ có nguồn gốc do ông H được UBND xã L cấp đất khai hoang vào năm 1986, việc cấp đất không đo đạc thực tế nhưng bà nghe nói lô đất được cấp khoảng 10ha. Bà không chứng kiến việc mua bán và giao tiền giữa ông H với bà Đ nhưng trong năm 1987 bà nghe ông H, bà Đ nói với cha mẹ nên biết ông H bán cho bà Đ 5ha đất có vị trí bắt đầu từ phần đất cặp kênh C chạy thẳng xuống với giá 05 chỉ vàng.

Khoảng 5ha đầu có hiện trạng là đất nông trường đã trồng mì trước đó nên có sẵn 5 cái bờ, có cỏ sậy mọc cao khoảng hơn 50cm, đất không bằng phẳng do bị

các hộ dân khác lấy đất. Phần đất còn lại phía sau vì nông trường chưa cải tạo hết nên còn hoang, chủ yếu là cây đưng và cây bàng cao. Ngay sau đó, bà Đặng b lại cho ông Đ7 ½ diện tích là 2,5ha với giá 2,5 chỉ vàng. Ông Đ7 làm được ba năm thì bán lại đất và công sức cải tạo cho bà Đ với giá 12 chỉ vàng.

Bà Đ, ông Đ1 là người khai hoang, sử dụng toàn bộ lô đất từ đó đến nay. Ông H không canh tác, cải tạo trên phần đất này thời gian nào. Năm 1996 ông Đ1, bà Đặng đ kê khai đăng ký và được cấp GCNQSDĐ luôn phần ông H không bán nên nhiều lần ông H yêu cầu bà Đặng t thêm 150.000.000 đồng hoặc trả lại phần đất dư ra nhưng bà Đ không đồng ý.

2. Bà Phan Thị L3 trình bày:

Bà L3 là chị thứ hai của ông H và bà Đ. Đầu tháng 10/2018, bà L3 được nghe em ruột thứ 9 là Phan Thành Đ7 nói lại là ông H bán cho bà Đ 5ha với giá 5 chỉ vàng vào năm 1987, cùng thời điểm thì bà Đặng b lại cho ông Đ7 ½ diện tích với giá 2,5 chỉ vàng. Sau khi canh tác được mấy năm thì ông Đ7 bán lại phần đất này và công sức cải tạo cho bà Đ với giá 12 chỉ vàng. Nguồn gốc phần đất này bà L3 chỉ nghe nói là ông H được cấp 10ha nhưng vượt hạn điền nên bà Đặng c1 được cấp 8ha đất. Ngoài ra thì không biết thêm thông tin gì.

3. Ông Phan Hoàng H9 trình bày:

Ông H9 là anh ruột thứ ba của ông H và bà Đ. Ông H9 được biết là khoảng năm 1985 ông H làm Phó Chủ tịch UBND xã L và được cấp một lô đất (không biết diện tích bao nhiêu), phần đất đó là do nông trường giải thể được cắt ra làm 4 hay 5 lô đất cấp cho cán bộ xã gồm ông 6 Đồng, ông H, ông 10 H10, ông 10 Ngay. Thời điểm này ông H9 là Phó Văn phòng Huyện ủy T8.

Sau khi ông H được UBND xã L giao đất thì ông H giao đất lại cho bà Đặng cải t1. Thời gian giao đất khi nào thì ông H9 không nhớ, việc giao dịch giữa ông H với bà Đ cụ thể là mua bán hay cho mượn đất khai thác thì ông H9 cũng không biết và không nghe ai nói lại. Vì thời điểm đó ông H9 lập gia đình và về thị trấn T sống nên không biết việc phát sinh trong nhà.

Trước đó cho đến năm 2016, 2017 ông không nghe nói ông H tranh chấp gì với bà Đ. Năm 2017 mới biết ông H tranh chấp với bà Đ tại UBND xã L.

4. Ông Phan Văn Đ5 trình bày:

Ông Đ5 là em ruột của ông H và là anh ruột của bà Đ. Nguồn gốc phần đất tranh chấp là do ông H được xã cấp đất cho khai hoang vào năm 1987, 1988. Khi đó ông H nhà có điều kiện, phần đất được cấp là đất hoang, chưa thể canh tác được còn bà Đ thì nghèo, không có đất nên ông H thỏa thuận bán cho bà Đ lô đất này. Ông không chứng kiến trực tiếp việc ông H và bà Đặng thỏa t2 bán đất, cũng không chứng kiến việc bà Đặng g vàng cho ông H. Nhưng năm 1988, ông còn sống chung cha mẹ và thấy bà Đặng m tiền cha mẹ ông để trả tiền đất cho ông H, trong cuộc nói chuyện bà Đ nói rõ là ông H bán cho bà Đ toàn bộ lô đất mà ông H mới được cấp với giá 5 chỉ vàng. Đất chưa có giấy tờ nên chỉ thỏa thuận và giao vàng trực tiếp mà không lập thành văn bản. Hiện trạng phần đất này lúc đó chủ yếu là bàng, năng, lác và bưng, đất chưa có khai vỡ. Trong năm 1988, bà Đặng b lại ½ diện tích

cho em trai là Phan Thành Đ7. Ông Đ7 làm và cải tạo được khoảng 3 năm thì bán lại cho bà Đ với giá 12 chỉ vàng. Từ đó đến sau này vợ chồng bà Đ trực tiếp cải tạo và quản lý phần đất này và được cấp GCNQSDĐ.

Ông H đã bán đất cho bà Đ từ năm 1988 đến nay không có tranh chấp gì, phần đất này ông Đ5 chứng kiến chỉ có vợ chồng ông Đ1, bà Đặng cải t1, ông Đ7 cũng cải tạo trên đất khoảng 3 năm thì bán lại cho bà Đ với giá cao hơn để lấy lại công sức đóng góp. Ông H không làm trên đất cũng không thuê ai hay hùn hạp với ai làm trên đất cả.

5. Ông Phan Thành Đ7 trình bày:

Ông Đ7 là em trai ruột của ông H và bà Đ. Khoảng năm 1987-1988, ông Phan Huy H được UBND xã L giao một phần đất cặp ngọn Cái S1 khoảng 10 ha, là vị trí phần đất hiện nay ông H đang tranh chấp với bà Đ. Sau khi được UBND xã giao đất thì ông H bán lại cho bà Đặng ½ diện tích đất với số vàng là 05 chỉ, ông chỉ nghe anh em trong gia đình nói lại kể cả bà Đ.

6. Ông Phan Thanh S trình bày:

Ông là em ruột của ông H và bà Đ. Khoảng năm 1987-1988, H được UBND xã L giao cho một lô đất cặp ngọn C là vị trí phần đất hiện nay ông H đang tranh chấp với bà Đ. Sau khi được giao thì ông H bán đất cho bà Đ còn bán diện tích bao nhiêu và số vàng là bao nhiêu ông không biết.

Năm 1988 bà Đặng nhận đất, năm 1989 bà Đặng b ½ diện tích cho ông Đ7, ông Đ7 làm đến năm 1992 thì bán lại cho bà Đ. Hai bên mua đi bán lại với số vàng bao nhiêu ông cũng không biết.

7. Ông Huỳnh Văn N3 trình bày:

Năm 1989, ông và ông Đ6 hùn với ông H cải tạo đất và canh tác lúa trên phần đất ông H được Ủy ban xã giao. Khi đó có khoảng 2ha cặp sông Cái S1 do ông Đ1 và bà Đ đang canh tác, ông H nói là cho bà Đặng m để sản xuất. Trên toàn bộ phần đất còn lại ông thấy đã có bờ bao và kênh mương có sẵn do nông trường để lại, đất sạch cỏ. Đất phía trong còn hình dáng líp trồng mì nhưng bỏ thời gian lâu nên đã bị lạng nhiều, ông N3 sử dụng máy xới đất là có thể canh tác lúa được. Vụ Đ3-Xuân năm 1989-1990 bắt đầu làm, khi làm thì thỏa thuận ông H có đất và tiền vốn, ông N3 và ông Đ6 ai có tiền bao nhiêu thì hùn vào bấy nhiêu khi thu hoạch xong thì trả lại. Ông N3 là người trực tiếp canh tác vì có máy, lợi nhuận thu được vẫn có lời nhưng không nhiều. Đến năm 1994 thì trả đất lại cho ông H còn sau đó thì không biết. Những người làm chứng cho bà Đặng n rằng từ năm 1988 đến nay không ai khác ngoài bà Đặng ông Đ8 làm trên đất là không chính xác.

8. Ông Đặng Văn Đ6 trình bày:

Năm 1989, ông với ông N3, ông H hùn nhau cải tạo đất và canh tác lúa trên phần đất ông H được Ủy ban xã giao. Ông N3 có máy, ông Đ6 góp công và ông H liên hệ vựa phân thuốc, sau khi trừ hết chi phí còn lại lợi nhuận thì chia đều cho 3 người. Thời điểm này ông Đ8 và bà Đ đang canh tác khoảng 2ha cặp sông Cái S1, phần còn lại để trống. Trên phần đất còn lại chưa ai làm nhưng có sẵn bờ bao, kênh

mương do nông trường để lại, đất phía trong còn hình dáng líp trồng mì nhưng bỏ thời gian lâu nên đã bị lạng nhiều.

Từ năm 1989 đến năm 1994, ba người chỉ cải tạo được khoảng 3ha phía đuôi đất bên trong, ông Đ8, bà Đ cũng dỡ từ ngọn Cái S1 xuống, phần ở giữa chưa cải tạo xong. Trong năm 1994, ông H được UBND huyện cấp Quyết định tạm giao đất, do ông Đ6 được cấp đất ở khu vực khác nên không hùn làm chung nữa và ông H giao đất lại cho ông Đ8, bà Đặng l luôn từ năm 1994 đến nay.

9. Bà Bùi Thị T4 trình bày:

Bà T4 có phần đất phía sau phần đất đang tranh chấp. Bà T4 khai hoang trên đất của bà từ năm 1988 thì bà thấy ông Đ8, bà Đ đã làm trên phần đất tranh chấp rồi. Hỏi thăm thì bà Đặng n là do mua lại của ông H, còn việc giao vàng như thế nào thì bà không biết. Phần đất khi đó là đất hoang, biền trũng chủ yếu là bàng và cỏ. Giữa bà với vợ chồng ông Đ8 thường đổi công qua lại với nhau cải tạo đất. Thời gian đầu thì có em ruột của bà Đặng l, khoảng vài năm sau đó giao lại cho bà Đặng l. Toàn bộ đất trên là do vợ chồng ông Đ8, bà Đ khai vỡ chứ không có ai khác vào đào kênh hay dọn cỏ gì hết. Bà không thấy ông H làm trên đất.

10. Ông Trần Văn T6 trình bày:

Ông T6 có 2.700m^2 đất cặp phần đất ông H đang tranh chấp nên biết rõ quá trình cải tạo và canh tác đất của ông Đ8 và bà Đ. Ông được biết phần đất này do Ủy ban xã L tạm giao cho ông H để khai hoang từ năm 1987 nhưng ông H không sử dụng mà do ông Đ8, bà Đ khai hoang và cải tạo từ năm 1988 đến nay. Ông không thấy ông H thuê người đào kênh hay cải tạo đất, cũng không thấy ai khác làm trên đất, chỉ có một thời gian có em của bà Đặng l vài năm nhưng sau đó không thấy làm nữa. Năm 1988, phần đất này là đất rừng, cỏ cao hơn người, chỉ có một phần từ mí rạch Cái Sơn chạy vào khoảng 80m thì Tập đoàn T9 có trồng mì một năm, phần còn lại là đất rừng hoang vu và ông Đ8, bà Đặng cải t1 từ từ. Việc ông H với ông Đ8, bà Đ mua bán hay giao vàng thì ông T6 không biết.

11. Ông Nguyễn Văn N2 trình bày:

Ông không biết việc mua bán giữa ông H với bà Đ nhưng ông biết nguồn gốc phần đất tranh chấp do ông H được Ủy ban xã giao đất khai hoang, phần đất này khi đó bỏ hoang, chủ yếu là cỏ với bàng. Nhưng ông H không canh tác mà giao lại cho bà Đ, ông Đ8. Từ năm 1988 đến nay đều do ông Đ8, bà Đ khai hoang, quản lý và sử dụng, khi nhà nước thu hồi đất để làm lộ N2 thì ông Đ8 cũng là người nhận tiền đền bù, ông không thấy ông H cải tạo canh tác hay có ai thuê làm trên đất.

12. Ông Huỳnh Văn Đ4 trình bày:

Ông không biết giao dịch giữa ông H với bà Đ, chỉ nghe ông Đ8, bà Đặng n nguồn gốc phần đất tranh chấp là do mua lại của ông H. Ông làm trên phần đất của mình ở gần đất tranh chấp từ trước năm 1988 thì ông thấy phần đất tranh chấp này do ông Đ8, bà Đ khai hoang, quản lý, sử dụng từ năm 1988 đến nay, ngoài ra không có ai làm trên đất. Chỉ có một thời gian vài năm khi đang khai hoang thì có em của bà Đặng l nhưng sau đó giao lại cho bà Đặng ông Đ8 làm luôn đến nay. Khi nhà nước thu hồi đất để làm lộ N2 thì vợ chồng ông Đ8, bà Đ trực tiếp nhận tiền và

không ai tranh chấp gì.

13. Bà Phạm Thị Mỹ P trình bày:

Bà không biết nguồn gốc đất và giao dịch giữa ông H với bà Đ. Bà chỉ biết từ năm 1988 đến nay phần đất tranh chấp do vợ chồng ông Đ8, bà Đ khai hoang, sử dụng đến nay không có ai tranh chấp. Khi bà về khu vực này sống thì bà thấy phần đất này còn hoang, cỏ mọc cao không thể sản xuất được, vợ chồng ông Đ8, bà Đặng cải t1 rất cực khổ mới được như hiện nay. Ngoài ra không có ai làm trên đất.

14. Ông Nguyễn Văn B trình bày:

Nguồn gốc phần đất tranh chấp giữa ông H với bà Đ là do ông H có đơn xin cấp đất khai hoang. Việc giao dịch giữa ông H với bà Đ thì ông không chứng kiến nhưng từ năm 1987 ông đã được nghe ông Đ8, bà Đặng n là mua lại của ông H 05 chỉ vàng. Từ năm 1988 đến nay chỉ gia đình ông Đ8, bà Đ khai hoang, canh tác trên toàn bộ phần đất tranh chấp. Ông H không canh tác hay thuê ai canh tác trên phần đất này. Cho đến năm 2016 ông H gửi đơn đến UBND xã và UBND xã mời chúng tôi đến xác minh nguồn gốc đất thì mới biết ông H tranh chấp còn trước đây không ai tranh chấp.

15. Ông Trần Văn H8 trình bày:

Ông không biết việc mua bán đất hay giao vàng giữa ông Đ8, bà Đ với ông H. Năm 1988 ông chỉ nghe ông Đ8, bà Đặng n là mua lại của ông H với giá 05 chỉ vàng. Từ năm 1988 đến nay chỉ có vợ chồng ông Đ8, bà Đ khai hoang, canh tác trên toàn bộ phần đất, ông H không sử dụng đất cũng không thuê ai làm trên đất. Phần đất của ông và bà Đ giáp ranh nhau nên mỗi bên bỏ ra 1,5m ngang để đào kênh thoát nước là rạch công cộng hiện nay.

16. Ông Trần Văn Đ3 trình bày:

Đất của ông gần với đất của bà Đ, trước đây khi khai hoang, giữa ông và vợ chồng bà Đ, ông Đ8 thường đổi công cho nhau. Quá trình khai hoang, canh tác ông chỉ thấy lúc đầu thì có ông Đ8, bà Đ và người em canh tác, sau này người em giao lại cho vợ chồng ông Đ8 canh tác đến bây giờ. Từ lúc ông H nhận đất, ông không thấy ông H, kể cả ông Đ6, ông N3 canh tác cùng với ông H.

Quá trình Tòa án các cấp đã giải quyết vụ án như sau:

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 39/2019/DS-ST ngày 09/9/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An đã căn cứ vào Điều 26, 34, 37, 39, 147, 157, 165, 227, khoản 2 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 21, Điều 78 Luật Đất đai năm 1993; Điều 101, Điều 166, Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 26, 27 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.

1. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của ông Phan Huy H về việc yêu cầu ông Hà Văn Đ1 và bà Phan Thị Đặng t3 phần đất 2.592,3m^2 thuộc thửa 422, tờ bản đồ số 11 tại xã L, huyện T, tỉnh Long An (Khu F, tại Mảnh trích đo địa chính do Công ty TNHH Đ9 lập ngày 07/5/2018 và Chi nhánh Văn phòng đăng ký

đất đai tại huyện T duyệt ngày 10/5/2018).

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Phan Huy H về việc yêu cầu ông Hà Văn Đ1 và bà Phan Thị Đặng t3 quyền sử dụng đất, hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tuyên bố vô hiệu một phần hợp đồng thế chấp.

- Buộc ông Hà Văn Đ1 và bà Phan Thị Đ phải trả cho ông Phan Huy H diện tích đất 12.893,35m^2 thuộc một phần thửa: 372, 392 tờ bản đồ số 11, tại xã L, huyện T, tỉnh Long An (thuộc Khu D2 diện tích 10.256m^2, Khu E1 diện tích 2.637,35m^2 tại Mảnh trích đo phân khu bản đồ địa chính ngày 09/9/2019 của Công ty TNHH Đ9 lập).

- Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 4047/1QSDĐ/0309LA ngày 20/12/1996 do UBND huyện T cấp cho bà Phan Thị Đặng đối v diện tích đất 12.893,35m^2 thuộc một phần thửa: 372, 392 tờ bản đồ số 11, tại xã L, huyện T, tỉnh Long An (thuộc Khu D2 diện tích 10.256m^2, Khu E1 diện tích 2.637,35m^2 tại Mảnh trích đo phân khu bản đồ địa chính ngày 09/9/2019 của Công ty TNHH Đ9 lập).

- Tuyên bố vô hiệu một phần Hợp đồng thế chấp số 1655.1204/HĐTC ngày 12/4/2016 giữa ông Hà Văn Đ1, bà Phan Thị Đ với Ngân hàng TMCP C1 đối với diện tích đất 12.893,35m^2 thuộc một phần thửa: 372, 392 tờ bản đồ số 11, tại xã L, huyện T, tỉnh Long An (thuộc Khu D2 diện tích 10.256m^2, Khu E1 diện tích 2.637,35m^2 tại Mảnh trích đo phân khu bản đồ địa chính ngày 09/9/2019 của Công ty TNHH Đ9 lập).

Các đương sự có quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục kê khai, điều chỉnh, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 12.893,35m^2 thuộc một phần thửa: 372, 392 tờ bản đồ số 11, tại xã L, huyện T, tỉnh Long An (thuộc Khu D2 diện tích 10.256m^2, Khu E1 diện tích 2.637,35m^2 tại Mảnh trích đo phân khu bản đồ địa chính ngày 09/9/2019 của Công ty TNHH Đ9 lập).

3. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Phan Huy H về việc yêu cầu ông Hà Văn Đ1 và bà Phan Thị Đặng t3 diện tích đất 25.000m^2 (37.893,35m^2 - 12.893,35m^2) theo Mảnh trích đo phân khu bản đồ địa chính ngày 22/8/2019 của Công ty TNHH Đ9 lập.

4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Hà Văn Đ1 và bà Phan Thị Đặng v1 việc yêu cầu hủy Quyết định số 620/QĐ-UB ngày 20/9/1994 của Ủy ban nhân dân huyện T về việc cấp đất khai hoang cho ông Phan Huy H.

5. Về chi phí tố tụng đo đạc, định giá, xem xét thẩm định tại chỗ là 41.050.000đ. Ông Phan Huy H phải chịu 27.366.667đ; ông Hà Văn Đ1 và bà Phan Thị Đ liên đới chịu 13.683.333đ. Do ông H đã tạm ứng xong nên ông Đ1, bà Đ phải liên đới hoàn trả cho ông H là 13.683.333đ (Mười ba triệu sáu trăm tám mươi ba ngàn ba trăm ba mươi ba đồng).

6. Về án phí:

Miễn toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm cho ông Phan Huy H. Hoàn trả cho ông Phan Huy H tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp là 24.215.000 đồng (23.915.000 đồng + 300.000 đồng) theo biên lai số 0000711 ngày 17/3/2017 và 0000493 ngày 22/7/2019 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Long An.

Ông Hà Văn Đ1 và bà Phan Thị Đ có nghĩa vụ liên đới chịu án phí đối với: giá trị phần đất phải trả lại cho ông Phan Huy H là 39.076.000 đồng; yêu cầu tuyên bố vô hiệu một phần hợp đồng thế chấp là 300.000 đồng; bác yêu cầu phản tố hủy quyết định giao đất cho ông H là 300.000đ. Tổng cộng ông Đ1, bà Đ phải liên đới chịu 39.676.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên quyền và thời hạn kháng cáo.

Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn ông Phan Huy H và bị đơn ông Hà Văn Đ1, bà Phan Thị Đ đều kháng cáo.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 220/2021/DS-PT ngày 26/4/2021 của Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh đã hủy bản án dân sự sơ thẩm số 39/2019/DS-ST ngày 09/9/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An, giao hồ sơ về Tòa án nhân dân tỉnh Long An thụ lý giải quyết lại vụ án. Với lý do: Việc Ủy ban nhân dân huyện T ban hành Quyết định số 730/UB/QĐ.94 giao đất cho ông Đ1, bà Đặng k chưa thu hồi Quyết định số 620/UB/QĐ.94 và chưa hết thời hạn 01 năm kể từ ngày giao Quyết định số 620/UB/QĐ.94 cho ông H là không đúng theo tinh thần của Công văn số 959/UBND-NC ngày 31/5/2019 của UBND huyện T và quy định của Luật Đất đai năm 1993. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào Quyết định số 730/UB/QĐ.94 xác định bị đơn có quyền sử dụng đất đối với phần đất tranh chấp là chưa đủ cơ sở vững chắc. Hơn nữa bản án sơ thẩm không nhận định về hiệu lực của Quyết định số 730/UB/QĐ.94 trong khi tại Công văn số 7226/UBND-NC ngày 16/12/2020 của UBND huyện T phúc đáp cho Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh lại xác định cả 02 Quyết định số 620/UB/QĐ.94 và 730/UB/QĐ.94 đều có hiệu lực pháp luật. Như vậy, cần làm rõ tại sao cùng một diện tích đất lại tồn tại 02 quyết định giao đất nêu trên, và vì sao UBND lại cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn trong khi Quyết định số 620/UB/QĐ.94 vẫn còn hiệu lực.

Mặt khác, ông H khai có quá trình sử dụng đất từ năm 1987 đến năm 1994, bị đơn không thừa nhận và cho rằng đã giao đất cho bị đơn từ năm 1988. Những người làm chứng như ông Huỳnh Văn N3, ông Đặng Văn Đ6 trình bày năm 1989 có hùn với ông H cải tạo đất và canh tác lúa. Tuy nhiên, bà Phan Kim N1 là con ông H cho rằng bà Đ canh tác từ trước đến nay, ông H không có sử dụng, chỉ có mẹ sử dụng do làm không nổi nên cho bà Đặng m canh tác. Các nhân chứng khác đều khai thống nhất bị đơn sử dụng đất từ năm 1988. Như vậy, lời khai các đương sự có nhiều mâu thuẫn cấp sơ thẩm chưa làm rõ.

Về việc chuyển nhượng đất giữa nguyên đơn và bị đơn thì những người làm chứng là anh chị em ruột trong gia đình đều khai năm 1987 ông H bán đất cho bà Đ 05 ha giá 05 chỉ vàng, sau đó bà Đặng b lại cho ông Đ7 ½ diện tích giá 2,5 chỉ vàng, ông Đ7 canh tác được 03 năm thì bán lại cho bà Đặng giá 12 chỉ vàng. Tuy nhiên, những người làm chứng không chứng kiến mà chỉ nghe người khác nói lại.

Lẽ ra, để xác định có việc chuyển nhượng hay không Tòa án cấp sơ thẩm phải thu thập thêm chứng cứ làm rõ những người nói lại là ai và có trực tiếp chứng kiến việc nhận vàng hay không, nếu có thời điểm cụ thể nào, nhưng lại nhận định có việc chuyển nhượng là mâu thuẫn và chưa đủ căn cứ.

Ngày 24/6/2021, Tòa án nhân dân tỉnh Long An thụ lý lại vụ án.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2023/DS-ST ngày 18 tháng 5 năm 2023 của Toà án nhân dân tỉnh Long An đã quyết định:

Căn cứ vào các Điều 26, 34, 37, 39, 147, 157, 165, 227, khoản 2 Điều 244, Điều 271, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 2, 21 và 78 của Luật Đất đai năm 1993; các Điều 101, 166 và 167 của Luật Đất đai năm 2013; các Điều 12, 26, 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của ông Phan Huy H về việc yêu cầu ông Hà Văn Đ1 và bà Phan Thị Đặng t3 phần đất khu F, diện tích 2.592,3m^2 thuộc thửa đất 422, tờ bản đồ số 11 tại xã L, huyện T, tỉnh Long An.

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của ông Phan Huy H về việc yêu cầu tuyên bố vô hiệu một phần Hợp đồng thế chấp số 1655.1204/HĐTC ngày 12/4/2016 và Hợp đồng thế chấp số 1655.0112/HĐTC ngày 01/12/2016 giữa Ngân hàng thương mại cổ phần C1 với ông Hà Văn Đ1 và Phan Thị Đặng .

Ông Phan Huy H có quyền khởi kiện yêu cầu giải quyết lại đối với những yêu cầu đã đình chỉ.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Phan Huy H đối với ông Hà Văn Đ1 và bà Phan Thị Đặng v1 việc tranh chấp quyền sử dụng đất, hủy quyết định hành chính cá biệt.

3.1. Hủy Quyết định số 730/UB/QĐ.94 ngày 21/10/1994 của Ủy ban nhân dân huyện T về việc cấp đất khai hoang cho ông Hà Văn Đ1.

3.2. Buộc ông Hà Văn Đ1 và bà Phan Thị Đ phải trả cho ông Phan Huy H diện tích đất 23.422m^2 thuộc một phần thửa: 336, 352, 372, 392 tờ bản đồ số 11, tại xã L, huyện T, tỉnh Long An (thuộc Khu B1 diện tích 403,2m^2, Khu C1 diện tích 1.646,6m^2, Khu D1 diện tích 5.841.5m^2, Khu E diện tích 15.530,7m^2.

3.3. Công nhận cho ông Phan Huy H được quyền sử dụng đất diện tích đất 23.422m^2 thuộc một phần thửa: 336, 352, 372, 392 tờ bản đồ số 11, tại xã L, huyện T, tỉnh Long An. (thuộc Khu B1 diện tích 403,2m^2, Khu C1 diện tích 1.646,6m^2, Khu D1 diện tích 5.841.5m^2, Khu E diện tích 15.530,7m^2.

(Khu F thể hiện tại Mảnh trích đo địa chính do Công ty TNHH Đ9 lập ngày 07/5/2018 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T duyệt ngày

10/5/2018. Khu B1, C1, D1, khu E thể hiện tại Mảnh trích đo phân khu bản đồ địa chính ngày 16/5/2023 của Công ty TNHH Đ9 lập).

Người được thi hành án và người phải thi hành án có nghĩa vụ liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để lập thủ tục kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp (hoặc một phần diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp).

Trường hợp bên thi hành án không giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bên được thi hành án được quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh, thu hồi, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp (hoặc một phần diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp).

4. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan Huy H yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 169869 do UBND huyện T cấp ngày 20/12/1996 cho bà Phan Thị Đ và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 207893 do UBND huyện T cấp ngày 09/9/2003 cho ông Hà Văn Đ1.

5. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Hà Văn Đ1 và bà Phan Thị Đặng v1 việc yêu cầu hủy Quyết định số 620/UB/QĐ.94 ngày 20/9/1994 của Ủy ban nhân dân huyện T về việc cấp đất khai hoang cho ông Phan Huy H.

6. Về chi phí tố tụng (đo đạc, định giá tài sản, xem xét thẩm định tại chỗ) tổng cộng là 274.550.000đ (Hai trăm bảy mươi bốn triệu năm trăm năm mươi nghìn đồng). Buộc ông Phan Huy H phải chịu 228.791.666 đồng (Hai trăm hai mươi tám triệu bảy trăm chín mươi mốt nghìn sáu trăm sáu mươi sáu đồng), buộc ông Hà Văn Đ1 và bà Phan Thị Đặng p liên đới chịu 45.758.334 đồng (Bốn mươi lăm triệu bảy trăm năm mươi tám nghìn ba trăm ba mươi bốn đồng). Số tiền 45.758.334 đồng do ông Phan Huy H đã nộp tạm ứng xong nên buộc ông Hà Văn Đ1 và bà Phan Thị Đ có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho ông Phan Huy H số tiền 45.758.334 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, bên có nghĩa vụ chậm thi hành sẽ phải chịu thêm khoản tiền lãi tính trên số tiền chậm trả theo quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự số 91/2015/QH13 tương ứng với thời gian chưa thi hành án, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.

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

Ngày 22/5/2023, bị đơn ông Hà Văn Đ1 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Yêu cầu cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 30/5/2023, bị đơn bà Phan Thị Đ có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Yêu cầu cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 16/6/2023, Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh có kháng nghị số 26/QĐ-VKS-DS ngày 16 tháng 06 năm 2023, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm, theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông H; chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Đ1, bà Đ; hủy Quyết định số

620/QĐ-UB.94 ngày 20/9/1994 của UBND huyện T.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người kháng cáo thay đổi yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh giữ nguyên kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày:

Từ năm 1995 trở đi, ông H đã không tiếp tục khai hoang đất. Mặt khác, gia đình ông H có tất cả 8 anh chị em, trừ ông H và Bà Đặng t4 còn lại 6 người nhưng có đến 4 người khai là biết việc ông H bán đất cho bà Đ, 02 người còn lại khai không biết. Trong đó có ông Phan Thành Đ7 (là em ruột của ông H và bà Đ có lời khai là có biết việc bà Đặng m1 lại phần đất đang tranh chấp của ông H. Sau đó ông Đ7 có mua lại một phần đất của bà Đ để canh tác, đến năm 1992, ông Đ7 không làm nổi thì bán lại cho bà Đ với giá là 12 chỉ vàng. Tại thời điểm này, gia đình ông H các anh em vẫn hòa thuận, ông H vẫn ở nhà nên vẫn biết việc mua bán giữa ông Đ7 và bà Đ. Điều này chứng minh được việc có sự việc mua bán đất giữa ông H và bà Đặng c2 cơ sở hơn việc cho mượn đất như ông H khai. Bà Đ và ông Đ1 là người trực tiếp khai phá, canh tác phần đất diện tích 75.786,7 m^2 ngay tình, ổn định, liên tục từ năm 1988 đến nay (trên 30 năm). Quá trình sử dụng đất, ông Đ1, bà Đ có đăng ký, kê khai, được cấp giấy CNQSDĐ đúng quy định pháp luật.

Như vậy, việc ông Đ1, bà Đ có đủ điều kiện để được công nhận và cấp giấy CNQSDĐ theo quy định của pháp luật nên việc yêu cầu hủy quyết định 620/QĐ-UB ngày 20/9/1994 là đúng pháp luật. Đồng thời việc công nhận đất tranh chấp trong vụ án này cho ông Đ1, bà Đ là phù hợp về đường lối giải quyết tranh chấp theo Án lệ số 33/2020/AL ngày 05/02/2020 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao. Do đó việc Tòa sơ thẩm lại buộc ông Đ1, bà Đ phải trả lại cho ông H phần đất 23.422 m^2 là không phù hợp với các tình tiết, sự kiện khách quan của vụ án, không đúng pháp luật và án lệ nêu trên.

Vì vậy đề nghị Hội đồng xét xử sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Phan Huy H; chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Hà Văn Đ1 và bà Phan Thị Đ; hủy quyết định số 620/QĐ-UB.94 ngày 20/9/1994.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Căn cứ vào nguồn gốc đất và quá trình sử dụng thì ông H không bỏ hoang đất khi được nhà nước giao đất vào năm 1987 cho đến năm 1994. Nên Quyết định số 620 về việc cấp đất khai hoang cho ông H là đúng pháp luật và cho đến nay quyết định này cũng chưa bị thu hồi, nên không có căn cứ để huỷ theo yêu cầu phản tố của ông Đ1, bà Đ.

Đối với Quyết định số 730 về việc cấp đất khai hoang do ông Đ1, bà Đ khai là người canh tác trực tiếp trên phần đất tranh chấp từ năm 1988 đến năm 1994, nhưng mặc khác ông Đ1 và bà Đặng kê k1 là do nhận chuyển nhượng từ ông H, sau đó khai hoang cải tạo là có sự mâu thuẫn trong việc kê khai nguồn gốc đất để được cấp Quyết định số 730.

Theo hồ sơ những người làm chứng không thể hiện đã chứng kiến ông Đ1 bà Đặng canh t5 trên diện tích bao nhiêu (02 ha hay 07 ha). Ngoài ra, những nhân chứng nêu trên có quan hệ thông gia với gia đình ông Đ1 bà Đặng n1 lời khai sẽ không đáng tin cậy. Đối với lời khai ông Phan Thành Đ7 có mua 02 diện tích đất do ông Đ1, bà Đ đang quản lý tương đương 2,5ha rồi ông Đ7 bán lại cho ông Đ1, bà Đ năm 1992. Lời khai này có những điểm bất hợp lý: tổng diện tích mà ông H nhận được từ UBND xã L là hơn 07 ha (chứ không phải là 05 ha) nên việc ông Đ7 khai nhận ½ diện tích (05ha) từ ông Đ1, bà Đ là 2,5ha là không đúng mà thực tế ông Đ7 phải nhận là 3,5ha. Mặc dù năm 1989, các bên không có sự đo vẽ thực tế nhưng việc ông Đ7 không phân biệt đã canh tác trên diện tích 3,5 ha hay 2,5 ha là điều phi thực tế.

Vì vậy đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn và kháng nghị của Viện kiểm sát, 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 như sau:

Về việc tuân theo pháp luật: Kể từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm xét xử phúc thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Căn cứ tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, có đủ căn cứ để xác định, sau khi được giao phần đất tranh chấp ông H đã giao hết đất cho ông Đ1, bà Đ khai phá, canh tác; ông H không trực tiếp khai hoang, canh tác đất nên không phải là người có đủ điều kiện để được công nhận và cấp Giấy CNQSDĐ. Việc ông H cho rằng ông chỉ cho ông Đ1, bà Đặng m đất là không có căn cứ. Trường hợp của ông Đ1, bà Đặng đ1 điều kiện được công nhận và cấp Giấy CNQSDĐ theo quy định của pháp luật về đất đai, nên phản tố của ông Đ1, bà Đ yêu cầu hủy Quyết định số 620/QĐ-UB.94 ngày 20/9/1994 của UBND huyện T là có cơ sở chấp nhận. Ngoài ra, việc công nhận phần đất tranh chấp trong vụ án này cho ông Đ1, bà Đ là phù hợp theo Án lệ số 33/2020/AL ngày 05/02/2020 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao. Tòa sơ thẩm quyết định buộc ông Đ1, bà Đ phải trả cho ông H phần đất 23.422m^2 là không đúng quy định của pháp luật.

Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh và kháng cáo của bị đơn, sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông H; chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Đ1, bà Đ; hủy Quyết định số 620/QĐ-UB.94 ngày 20/9/1994 của UBND huyện T.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, nghe lời phát biểu của luật sư, đại diện Viện kiểm sát, đương sự.

[1] Về tố tụng:

[1.1] Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh và đơn kháng cáo của bị đơn ông Hà Văn Đ1 và bà Phan Thị Đặng t6 thời hạn luật định, đủ điều kiện để giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Về đối tượng khởi kiện và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn ông Phan Huy H yêu cầu bà Phan Thị Đ và ông Hà Văn Đ1 trả QSDĐ, yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất, yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng thế chấp QSDĐ, yêu cầu hủy GCNQSDĐ và hủy quyết định hành chính; bị đơn Phan Thị Đ và Hà Văn Đ1 phản tố yêu cầu huỷ quyết định giao đất khai hoang. Tòa án xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án là "Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu huỷ quyết định hành chính cá biệt". Căn cứ Điều 26, 34, 37, 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 32 Luật tố tụng hành chính 2015 thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Long An là đúng quy định.

[2] Về nội dung:

[2.1] Nội dung các đương sự thừa nhận không cần chứng minh:

Các đương sự đều thống nhất nguồn gốc các thửa đất đang tranh chấp là ông H được nhà nước giao đất khai hoang từ năm 1987.

Năm 1987, ông H có đơn xin cấp đất khai hoang và được UBND xã L chấp nhận giao 01 lô đất khai hoang cho ông H với diện tích theo GCNQSDĐ là 79.615m^2 (đo đạc thực tế 75.786,7m^2 gồm 70.266m^2 diện tích thực tế còn lại và 5.520,7m^2 diện tích đất nhà nước thu hồi mở lộ N2) bao gồm các thửa đất 314, 317, 661, 336, 315 (thửa mới 352), 339 (thửa mới 372), 361 (thửa mới 392), cùng tờ bản đồ số 11 tại xã L, huyện T, tỉnh Long An.

[2.2] Nội dung các đương sự không thống nhất:

Ông H cho rằng năm 1998 ông cho ông Đ1, bà Đặng m phần đất tranh chấp để cất nhà ở và canh tác, sau khi giao đất ông H đi miền Đ lập nghiệp nên không biết việc bị đơn kê khai cấp GCNQSDĐ. Còn ông Đ1, bà Đ cho rằng ông H đã bán toàn bộ phần đất này cho ông bà với giá 05 chỉ vàng vào năm 1987 nhưng là anh em ruột nên ông H, bà Đ không làm giấy mua bán.

[2.3] Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.3.1] Căn cứ vào lời khai của những người làm chứng:

Ông Đ6, ông N3 là hai người làm chứng cho ông H cùng có lời khai: "*Năm 1989, ông H kêu tôi (ông Đ6) cùng ông N3 hùn với ông cải tạo đất, canh tác lúa trên phần đất ông H được cấp... vụ Đ3, X năm 1989 1990 chúng tôi bắt đầu làm... đến năm 1994 thì trả lại đất*". Ngoài lời khai trên thì ông Đ6, ông N3 không cung

cấp được tài liệu, chứng cứ nào để chứng minh các ông đã hùn với ông H cải tạo phần đất tranh chấp.

Trong khi đó, lời khai của những người làm chứng khác là những người sống lâu năm tại địa phương và có phần đất gần đất tranh chấp là các ông, bà: Trần Văn T6 (sinh năm 1949), Nguyễn Văn N2 (sinh năm 1940), Trần Văn H8 (sinh năm 1968), Nguyễn Văn B (sinh năm 1968), Phạm Thị Mỹ P (sinh năm 1967), Huỳnh Văn Đ4 (sinh năm 1965), Bùi Thị T4 (sinh năm 1957) đều có lời khai thống nhất: "*Từ năm 1988 chúng tôi thấy ông Đ1, bà Đặng l trên đất... Thời gian đầu có em ruột của bà Đặng l vài năm sau đó giao lại cho bà Đ. Toàn bộ đất do vợ chồng ông Đ1, bà Đ khai vỡ chứ không có ai khác vào đào kênh hay dọn cỏ gì hết. Chúng tôi không thấy ông H vào đất bao giờ khi Nhà nước thu hồi đất để làm lộ N2 thì ông Đ1 cũng là người nhận tiền đền bù*". Ngoài ra, ông Trần Văn H8 còn khẳng định: "*Tôi không hề thấy ông N3, ông Đ6 canh tác trên mảnh đất của bà Đ, ông Đ1. Hai người này ở xã trên cách đây tầm 05km, đường xá hoang vu, chưa có kênh đào nên không thể bảo là họ canh tác trên đất của ông Đ1, bà Đ được... Từ thời điểm ông Đ1, bà Đ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tôi thấy ông H thường xuyên về nhà biết việc ông Đ1, bà Đ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất...*".

Lời khai của những người làm chứng có đất gần đất tranh chấp cũng phù hợp với lời khai ngày 22/10/2018 của bà Phan Kim N1 (con gái ông H): "*Khi tôi khoảng 13,14 tuổi thì tôi được cha mẹ nói lại là cha được cấp 01 lô đất khoảng 9 đến 10 mẫu vào năm 1987, không đo đạc thực tế. Sau khi cha tôi được giao đất thì cha mẹ tôi cho cô T7 mượn làm luôn*", "*Theo tôi được biết thì cha mẹ tôi không có làm trên phần đất này vì cha làm nhà nước còn mẹ làm ruộng, thời điểm này cha mẹ cũng có khoảng 4 mẫu đất nên mẹ tôi không làm nổi nên mới cho cô T7 mượn*" .

Như vậy, lời khai của những người làm chứng gồm các ông/bà Trần Văn T6, Nguyễn Văn N2, Trần Văn H8, Nguyễn Văn B, Phạm Thị Mỹ P, Huỳnh Văn Đ4, Bùi Thị T4 khách quan, có cơ sở tin cậy hơn so với lời khai của ông Đ6, ông N5.

Mặt khác, tại Biên bản lấy lời khai ngày 08/10/2018, ông Phan Thành Đ7 (em ruột của ông H, bà Đ) trình bày: "*Năm 1988 bà Đặng nhận đất từ ông H xong, thương lượng với tôi là, hai chị em cùng cải tạo phần đất này và có nói cho tôi biết là đã mua phần đất này từ ông H. Bà Đặng b lại cho tôi diện tích đất khoảng 2,5ha vì khi đó tôi nghe ông H, bà Đ nói nguyên lô đất ông H được cấp là 05ha. Năm 1992, tôi không làm nổi nên bán lại phần đất của tôi cho bà Đặng g1 là 12 chỉ vàng. Việc bà Đặng b đất cho tôi cũng như tôi bán đất cho bà Đ đều không lập văn bản...*".

Do vậy, việc ông H cho rằng chỉ cho ông Đ1, bà Đặng m 02ha đất, phần đất còn lại ông H hùn với ông Đ6, ông N3 trồng lúa là không có cơ sở và mâu thuẫn với lời khai của những người làm chứng khác; thực tế tại thời điểm từ năm 1989 bà Đ đã bán đất cho ông Đ7, đến 1992 người canh tác đất là ông Phan Thành Đ7.

[2.3.2] Công văn số 61/UBND-NC ngày 17/01/2018 của UBND huyện T có nội dung: "*Sau khi có Quyết định 620/QĐ-UB.94 ngày 20/9/1994, ông Phan Huy H đã giao phần đất trên cho bà Đ, ông Đ1 sử dụng đồng thời giữa các bên không*

phát sinh tranh chấp quyền sử dụng đất, do ông H không kê khai, đăng ký nên không được xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 2, Khoản 2 Điều 36 Luật Đất đai năm 1993". Và tại Công văn số 959/UBND.NC, ngày 31/5/2019 của UBND huyện T tiếp tục xác định: "*Trường hợp sau khi ông H được giao đất khai hoang... nhưng ông H giao toàn bộ đất lại cho người khác quản lý, canh tác, ông H không làm thủ tục kê khai, đăng ký để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì trường hợp của ông H không được xem là có quyền sử dụng đất theo Quyết định số 620/QĐ-UB (Theo Điều 73 Luật Đất đai năm 1993)".*

[2.3.3] Về quá trình sử dụng đất: Ông Đ1, bà Đ là người trực tiếp khai phá, canh tác phần đất diện tích 75.786,7m^2 ngay tình, ổn định, liên tục từ năm 1988 đến nay (trên 30 năm). Quá trình sử dụng đất, ông Đ1, bà Đ có đăng ký, kê khai, được cấp Giấy CNQSDĐ đúng quy định tại Thông tư số 346/TT-TCĐC ngày 16/3/1998 của T10 về Hướng dẫn thủ tục đăng ký đất đai, lập hồ sơ địa chính, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đồng thời phù hợp với Quyết định số 730/UB/QĐ.94 ngày 21/10/1994 UBND huyện T về việc cấp đất khai hoang cho ông Hà Văn Đ1 (Quyết định 730 được ban hành chỉ sau Quyết định 620/QĐ-UB.94 ngày 20/9/1994 của UBND huyện T là 01 tháng và hiện vẫn còn hiệu lực).

Cũng tại Công văn số 61/UBND-NC ngày 17/01/2018 của UBND huyện T nêu trên, có nội dung: "*Bà Phan Thị Đ và ông Hà Văn Đ1 sử dụng đất liên tục trước khi được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu (20/12/1996) đến nay*".

Công văn số 8655/UBND-NC ngày 28/11/2022 của UBND huyện T cũng xác định "*Ủy ban nhân dân huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đ1 và bà Đặng k ông Đ1 và bà Đặng trực t7 canh tác trên đất là đúng đối tượng sử dụng nhưng trước đó không ban hành quyết định thu hồi quyết định về việc cấp đất khai hoang cho ông H là không đúng về trình tự, thủ tục*".

Như vậy, Ủy ban nhân dân huyện T cũng xác định ông Đ1, bà Đ là người sử dụng đất liên tục và việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông bà là đúng đối tượng sử dụng đất.

[2.3.4] Tại khoản 1 Điều 2 và khoản 1 Điều 73 Luật Đất đai năm 1993 quy định: "*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* và căn cứ vào khoản 1 Điều 33 Luật Đất đai năm 1993 quy định: "*Khi được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho phép thay đổi mục đích sử dụng đất hoặc đang sử dụng đất mà chưa đăng ký thì người được sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan nhà nước quy định tại khoản 2 điều này"*.

Ông Đ1, bà Đặng l1 người có đủ điều kiện để được công nhận và cấp Giấy CNQSDĐ, ông H không trực tiếp khai hoang, canh tác đất nên không đủ điều kiện để được công nhận và cấp Giấy CNQSDĐ theo quy định của pháp luật về đất đai. Việc công nhận phần đất tranh chấp cho ông Đ1, bà Đ là phù hợp về đường lối giải quyết tranh chấp theo Án lệ số 33/2020/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 05/02/2020.

[2.3.5] Bên cạnh đó, tại khoản 3 Luật Đất đai năm 1993 cũng quy định: *"Nhà*

nước thu hồi toàn bộ hoặc một phần đất đã giao sử dụng trong những trường hợp sau đây: Đất không sử dụng trong 12 tháng liền mà không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định giao đất đó cho phép". Theo lời khai của chính ông H thì ông chỉ khai thác và thuê 02 người cùng khai thác trên đất cho đến năm 1995 thì cho bà Đặng m, không khai thác tiếp tục, điều này thể hiện ông H không khai thác, ổn định lâu dài từ năm 1995 đến nay.

Xét thấy, ngày 20/9/1994 Ủy ban nhân dân huyện T ban hành Quyết định số 620/UB/QĐ.94 giao đất cho ông H để khai hoang, sản xuất nông nghiệp, nhưng đến ngày 21/10/1994 lại ban hành Quyết định số 730/UB/QĐ.94 nhưng không thu hồi Quyết định số 620/UB/QĐ.94 là có thiếu sót. Tuy nhiên như lới trình bày của ông H thì từ sau khi được giao đất bằng Quyết định số 620/UB/QĐ.94 ông H không trực tiếp sản xuất là từ bỏ quyền sử dụng của mình. Bà Đ là người trực tiếp sản xuất nên đủ điều kiện để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó Quyết định số 620/UB/QĐ.94 cần được hủy bỏ.

[2.3.6] Từ những phân tích trên, có cơ sở chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Đ1, bà Đ về việc hủy Quyết định số 620/QĐ-UB.94 ngày 20/9/1994 của UBND huyện T về việc cấp khai hoang cho ông Phan Huy H.

[3] Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh và đơn kháng cáo của bị đơn ông Hà Văn Đ1 và bà Phan Thị Đ, sửa bản án sơ thẩm, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

[4] Về chi phí tố tụng đo đạc, định giá, xem xét thẩm định tại chỗ là 274.550.000 đồng. Do yêu cầu khởi kiện của ông H không được chấp nhận nên ông H phải chịu toàn bộ chi phí đo đạc, định giá và xem xét thẩm định tài sản tại chỗ, ông H đã nộp tạm ứng toàn bộ số tiền 274.550.000 đồng.

[5] Về án phí:

[5.1] Về án phí sơ thẩm: Ông H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận. Tuy nhiên, ông H là người cao tuổi nên xét miễn toàn bộ án phí cho ông H theo quy định tại Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

[5.2] Về án phí phúc thẩm: Do bản án sơ thẩm bị sửa nên bị đơn ông Hà Văn Đ1 và bà Phan Thị Đ không phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, khoản 2 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự.

Chấp nhận toàn bộ Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 26/QĐ-VKS-DS ngày 16/6/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh;

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Hà Văn Đ1 và bà Phan Thị Đặng .

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 20/2023/DS-ST ngày 18/5/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

Căn cứ vào các Điều 26, 34, 37, 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của ông Phan Huy H về việc yêu cầu ông Hà Văn Đ1 và bà Phan Thị Đặng t3 phần đất khu F, diện tích 2.592,3m^2 thuộc thửa đất 422, tờ bản đồ số 11 tại xã L, huyện T, tỉnh Long An.

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của ông Phan Huy H về việc yêu cầu tuyên bố vô hiệu một phần Hợp đồng thế chấp số 1655.1204/HĐTC ngày 12/4/2016 và Hợp đồng thế chấp số 1655.0112/HĐTC ngày 01/12/2016 giữa Ngân hàng thương mại cổ phần C1 với ông Hà Văn Đ1 và Phan Thị Đặng .

Ông Phan Huy H có quyền khởi kiện yêu cầu giải quyết lại đối với những yêu cầu đã đình chỉ.

3. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Phan Huy H đối với ông Hà Văn Đ1 và bà Phan Thị Đặng v1 việc:

Hủy Quyết định số 730/UB/QĐ.94 ngày 21/10/1994 của Ủy ban nhân dân huyện T về việc cấp đất khai hoang cho ông Hà Văn Đ1;

Buộc ông Hà Văn Đ1 và bà Phan Thị Đ phải trả cho ông Phan Huy H diện tích đất 23.422m^2 thuộc một phần thửa: 336, 352, 372, 392 tờ bản đồ số 11, tại xã L, huyện T, tỉnh Long An;

Công nhận cho ông Phan Huy H được quyền sử dụng đất diện tích đất 23.422m^2 thuộc một phần thửa: 336, 352, 372, 392 tờ bản đồ số 11, tại xã L, huyện T, tỉnh Long An;

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 169869 do UBND huyện T cấp ngày 20/12/1996 cho bà Phan Thị Đ và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 207893 do UBND huyện T cấp ngày 09/9/2003 cho ông Hà Văn Đ1.

4. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Hà Văn Đ1 và bà Phan Thị Đ:

Hủy Quyết định số 620/UB/QĐ.94 ngày 20/9/1994 của Ủy ban nhân dân huyện T về việc cấp đất khai hoang cho ông Phan Huy H.

5. Về chi phí tố tụng (đo đạc, định giá tài sản, xem xét thẩm định tại chỗ):

Buộc ông Phan Huy H phải chịu 274.550.000đ (Hai trăm bảy mươi bốn triệu năm trăm năm mươi nghìn đồng), ông H đã nộp xong.

6. Về án phí:

6.1 Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Phan Huy H được miễn. Hoàn trả cho ông Phan Huy H tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp là 24.215.000 đồng (Hai mươi bốn triệu hai trăm mười lăm nghìn đồng) (23.915.000 đồng + 300.000 đồng) theo biên lai thu số 0000711 ngày 17/3/2017 và biên lai thu số 0000493 ngày 22/7/2019 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Long An.

6.2 Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Hà Văn Đ1 và bà Phan Thị Đ không phải chịu. H11 lại cho bà Nguyễn Thị Đặng s tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0003567 ngày 6/6/2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Long An.

7. Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh Long An;
- VKSND tỉnh Long An;
- Cục THADS tỉnh Long An;
- Đương sự (25);
- Lưu VP (6). HS (2). T38 (BA36).

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

Lê Thành Long