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 số: 805/2023/DS-PT
Ngày 29-11-2023
V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất, Yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

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

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thụy Vũ;
Các Thẩm phán: Ông Trần Văn Mười
Bà Nguyễn Thị Thúy Hòa

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Lê Thị Thủy Tiên – Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa*:** Ông Nguyễn Văn Đức – Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 11 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân Cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 472/2023/TLPT-DS ngày 17 tháng 8 năm 2023 về việc *"Tranh chấp quyền sử dụng đất, Yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2023/DSST ngày 31 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2925/2023/QĐ-PT ngày 02 tháng 11 năm 2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Lê Văn Q, sinh năm 1963. *(Có mặt)*

Địa chỉ: Ấp D, xã M, huyện T, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Phạm Thị L, sinh năm 1960. *(Có mặt)*

Địa chỉ: 338 Quốc lộ F, phường F, thành phố T, tỉnh Long An. (Theo văn bản ủy quyền ngày 07/7/2022)

Bị đơn: Ông Lê Văn T, sinh năm 1964. *(Có mặt)*

Địa chỉ: Ấp M, xã M, huyện T, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thúy Lệ H, sinh năm 1983. *(Có mặt)*

Địa chỉ: số A, đường Số D, phường H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Đỗ Thị Kim V, sinh năm 1969. *(Có mặt)*

Địa chỉ: Ấp M, xã M, huyện T, tỉnh Long An.

2. Bà Phan Thị Ngọc T1, sinh năm 1973. *(Có mặt)*

Địa chỉ: Ấp D, xã M, huyện T, tỉnh Long An.

3. Ông Lê Quốc C, sinh năm 1997. *(Có mặt)*

4. Ông Lê Minh N, sinh năm 2003. *(Vắng mặt)*

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

Người đại diện theo ủy quyền của ông C*, ông* N*:* Ông Lê Văn T, sinh năm 1964. *(Có mặt)*

Địa chỉ: Ấp M, xã M, huyện T, tỉnh Long An.

5. Bà Nguyễn Thị T2, sinh năm 1953 (vợ ông Đ đã chết). *(Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)*

Địa chỉ: 6 hẻm A đường V, phường D, thành phố T, Long An.

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

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đinh Văn S – Chủ tịch; *(Vắng mặt)*

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn Q1 – Phó Chủ tịch. *(Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)*

7. Ủy ban nhân dân xã M, huyện T, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Hoàng V1 – Chủ tịch. *(Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)*

- *Người kháng cáo*: Nguyên đơn, bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 29/01/2021, ngày 26/12/2022 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Lê Văn Q *do bà* Phạm Thị L *là người đại diện theo ủy quyền trình bày như sau:*

Về hàng thừa kế: Ông Lê Văn L1 và vợ ông L1 đã chết. Vợ chồng ông L1 có 05 người con gồm: Ông Lê Văn T, ông Lê Văn T3, ông Lê Văn T4 (chết năm 2018, có con là ông Lê Văn Q), ông Lê Văn H1 và ông Lê Văn Đ1 (chết năm 2018, có vợ là bà Nguyễn Thị T2. Ông Đ1 và bà T2 không có con chung, ông Đ1 không có con riêng hay con nuôi nào khác). Ông Lê Văn T là chú ruột của ông Lê Văn Q.

Về hiện trạng đất: Theo mảnh trích đo bản đồ địa chính số 98-2021 ngày 08/10/2021, thể hiện:

Vị trí tranh chấp 1: Thửa 412, diện tích đo đạc thực tế 1.917,1m². Trong đó có công trình trên đất một phần nhà 4 của ông T diện tích 92,2m², mả 1 diện tích

8m², mã 2 diện tích 8,5m². Do ông Q đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông T là người quản lý, sử dụng nên phát sinh tranh chấp.

Vị trí tranh chấp 2: Thửa 437, diện tích đo đạc thực tế 578,1m², do ông Q đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông T là người quản lý, sử dụng nên phát sinh tranh chấp.

Vị trí tranh chấp 3: Là một phần thửa 413, diện tích đo đạc thực tế 35,3m². Theo ranh bản đồ do ông T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đang trực tiếp quản lý, sử dụng nên ông Q không tranh chấp phần đất này.

Vị trí tranh chấp 4: Là một phần thửa 436, diện tích đo đạc thực tế 93,4m². trong đó có công trình trên đất một phần nhà 4 của ông T diện tích 39,2m² và mái che diện tích 3m². Theo ranh bản đồ phần đất này ông T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đang quản lý sử dụng nên ông Q không tranh chấp.

Về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất: Nguồn gốc thửa 412 diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 2.392m²; thửa 437 diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 618m²; cùng tờ bản đồ số 6, đất tọa lạc tại xã M, huyện T, tỉnh Long An là do ông Q nhận chuyển nhượng từ ông Lê Văn Đ1 theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 42, quyển số 01/ TP/SCT/HĐGD do Ủy ban nhân dân xã M chứng thực ngày 23/11/2012. Ông Q đã được Ủy ban nhân dân huyện T cấp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 632181 ngày 11/12/2012. Thực tế ông Q chỉ nhận chuyển nhượng mà chưa sử dụng vì đất nhà của ông Q ở nơi khác, chưa có nhu cầu sử dụng nên để trống. Giáp ranh thửa 412, 437 là thửa đất 413, 436 do ông T là chủ sử dụng. Trong quá trình sử dụng đất thì ông T có lấn chiếm sử dụng toàn bộ thửa đất 412, 437 của ông và cất nhà trên đất diện tích khoảng 100m². Khi mua đất có kiểm tra hiện trạng, khi đó có cây trồng lâu năm do ông Đại t. Sau này ông T chiếm sử dụng đã trồng cây ăn trái.

Về số lượng cây trồng trên đất gồm: Thống nhất theo chứng thư thẩm định giá trên đất có 02 cây mai lớn, 12 cây mai nhỏ, 01 cây điều, 09 cây dừa, 01 cây mận, 29 cây tràm, 01 cây cam, 02 cây mãng cầu gai, 03 cây tràm lanh, 01 cây ổi, 01 cây xoài, 60 cây tràm dầu, 01 cây khế. Ngoài ra, trên phần đất tranh chấp không còn cây trồng gì khác.

Về người ở trên đất: Nguyên đơn thống nhất với trình bày của bị đơn.

Ông Q khởi kiện yêu cầu:

Buộc ông Lê Văn T, bà Đỗ Thị Kim V, ông Lê Quốc C, ông Lê Minh N có nghĩa vụ trả lại quyền sử dụng đất cho ông Q tại các vị trí sau: Vị trí tranh chấp 1: Thửa 412, diện tích đo đạc thực tế 1.917,1m²; trong đó có công trình trên đất một phần nhà 4 của ông T diện tích 92,2m², phần có nhà thì ông T có nghĩa vụ hoàn giá trị đất cho ông Q theo chứng thư thẩm định giá đã định, trường hợp không tách được thửa thì ông T phải tháo nhà trả đất. Vị trí tranh chấp 2: Thửa 437, diện tích đo đạc thực tế 578,1m² hiện trạng là đất trống.

Đối với cây trồng trên đất: những cây do ông T trồng thì ông Q đồng ý hoàn giá trị bằng tiền cho ông T.

Về mồ mả trên đất: 02 cái mả của ông bà nội là ông Lê Văn T5 và bà Nguyễn Thị L2, phần mồ mả này là do ai bỏ tiền ra xây dựng và xây dựng năm nào thì nguyên đơn không rõ. Ông không tranh chấp mồ mả trên đất.

Trường hợp Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Q và ông Đ1 thì ông Q cũng không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu trong vụ án này. Đề nghị Tòa án không xem xét.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà Phạm Thị L đại diện cho ông Q trình bày vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện của ông Q yêu cầu bị đơn trả lại đất. Trong trường hợp bị đơn không di dời cây trồng, tháo dỡ nhà ở trên đất tranh chấp thì ông Q được sở hữu tài sản trên đất và đồng ý hoàn trả cho ông T toàn bộ giá trị cây trồng trên đất với số tiền là 17.460.000 đồng; nhà trên diện tích tranh chấp là 92,2m² với số tiền là 119.200.770 đồng; chi phí san lấp nền là 125.000.000 đồng.

Hiện hai thửa đất đang tranh chấp do ông Q là người đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Giấy chứng nhận quyền sử dụng hai thửa đất này do ông Q đang giữ, không cầm cố thế chấp cho cá nhân, tổ chức nào.

Theo đơn khởi kiện ngày 08/8/2022 và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Lê Văn T *đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bà* Đỗ Thị Kim V*, ông* Lê Quốc C*, ông* Lê Minh N*, ông* T *trình bày như sau:*

Về hàng thừa kế: Ông T thống nhất với trình bày của ông Q về mối quan hệ gia đình. Ông T là chú ruột của ông Q. Ông Lê Văn Đ1 (đã chết) là anh ruột của ông T. Ông Đ1 có vợ là bà Nguyễn Thị T2. Ông Đ1 và bà T2 không có con chung, ông Đ1 không có con riêng hay con nuôi nào khác. Ông cam kết không bỏ sót hàng thừa kế nào của ông Đ1.

Về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất: Lúc sinh thời cha của ông là ông Lê Tấn L3 (đã chết) đã chia đất cho tất cả các người con mỗi người một phần, có người còn giữ đất, người thì bán không còn.

Nguồn gốc phần đất tranh chấp thửa 412, 437 là của ông bà để lại cho ông T. Cụ thể, phần đất này trước đây là của ông nội ông là ông Lê Văn T5 (đã chết) khai hoang trước năm 1975. Sau đó, ông T5 cho lại cha ông là ông Lê Tấn L3 (đã chết) quản lý, sử dụng từ trước năm 1975. Ông T5 và ông L3 đều chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 1976, ông T được ông L3 cho phần đất này và quản lý, sử dụng đến nay. Ngày 04/6/1996, ông L3 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các thửa 413, 435, 436, 1165, 1166, 36 tờ bản đồ số 6, 3 tọa lạc tại xã M, huyện T. Khi tặng cho thì ông L3 có lập hợp đồng tặng cho ông quyền sử dụng đất gồm các thửa 413, 435, 436, 1165, 1166, 36, tờ bản đồ số 6, 3, đất tọa lạc tại xã M, huyện T, tỉnh Long An. Ông T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các thửa đất nêu trên vào ngày 10/9/2001.

Tuy nhiên, do trong quá trình lập thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp sót thửa nên cấp thiếu cho ông thửa 412, 437 hiện đang tranh chấp, nên đến nay ông chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 412, thửa 437. Quá trình ông sử dụng đất không ai tranh chấp hay khiếu nại gì. Ông Đ1, ông Q đều biết việc ông sử dụng đất nhưng không có ý kiến phản đối cho đến

khi xảy ra tranh chấp ông mới biết ông Đ1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã bán cho ông Q.

Phần đất ông T làm nhà trước đây là ao có từ năm 1975, năm 1976 ông T phải bồi đắp nhiều năm thì mới có hiện trạng như hiện nay. Do đó, ông không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông Q. Đồng thời, ông T phản tố yêu cầu như sau:

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 077835 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho ông Lê Văn Đ1 ngày 04/6/1996 đối với thửa 412 diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 2.392m² (diện tích đo đạc thực tế 1917,1m²); thửa 437 diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 618m² (diện tích đo đạc thực tế 578,1m²); cùng tờ bản đồ số 6, đất tọa lạc tại xã M, huyện T, tỉnh Long An.

- Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 42, quyển số 01/ TP/SCT/HĐGD giữa ông Lê Văn Đ1 và ông Lê Văn Q đối với thửa 412 diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 2392m² (diện tích đo đạc thực tế 1917,1m²); thửa 437 diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 618m² (diện tích đo đạc thực tế 578,1m²); cùng tờ bản đồ số 6, đất tọa lạc tại xã M, huyện T, tỉnh Long An do Ủy ban nhân dân xã M chứng thực ngày 23/11/2012.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 632181 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho ông Lê Văn Q ngày 11/12/2012 đối với thửa 437 diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 618m², tờ bản đồ số 6, đất tọa lạc tại xã M, huyện T, tỉnh Long An.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 632182 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho ông Lê Văn Q ngày 11/12/2012 đối với thửa 412 diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 2392m², tờ bản đồ số 6, đất tọa lạc tại xã M, huyện T, tỉnh Long An.

- Yêu cầu được tiếp tục quản lý, sử dụng và đăng ký kê khai cấp giấy đối với thửa 412 diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 2392m² (diện tích đo đạc thực tế 1917,1m²); thửa 437 diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 618m² (diện tích đo đạc thực tế 578,1m²); cùng tờ bản đồ số 6, đất tọa lạc tại xã M, huyện T, tỉnh Long An.

Về hiện trạng đất: Trên đất có căn nhà của ông Lê Văn T gồm những người đang sinh sống là vợ ông T bà Đỗ Thị Kim V, con ông T gồm Lê Minh N và Lê Quốc C đang sinh sống. Căn nhà chính được xây dựng hoàn chỉnh năm 1997 trên thửa đất số 436 không tranh chấp, căn nhà liền kề có diện tích 92,2m² được xây dựng năm 2020 trên một phần thửa 412 hiện đang tranh chấp. Toàn bộ nhà và tài sản, công trình kiến trúc, cây trồng trên đất là của ông T. Các con ông T gồm Lê Minh N và Lê Quốc C chỉ sinh sống chứ không bỏ tiền ra xây dựng nhà. Ngoài ra, trên phần đất tranh chấp không còn ai khác sinh sống.

Về cây trồng trên đất gồm: 02 cây mai lớn, 12 cây mai nhỏ, 01 cây điều, 09 cây dừa, 01 cây mận, 29 cây tràm, 01 cây cam, 02 cây mãng cầu gai, 03 cây tràm lanh, 01 cây ổi, 01 cây xoài, 60 cây tràm dầu, 01 cây khế. Ngoài ra, trên phần đất

tranh chấp không còn cây trồng gì khác. Toàn bộ cây trồng này đều do ông T trồng.

Về mồ mả trên đất: 02 cái mả của ông bà nội là ông Lê Văn T5 và bà Nguyễn Thị L2, ông xác định không tranh chấp mồ mả trên đất.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông T không đồng ý trả đất cho ông Q vì cho rằng công sức của ông rất lớn trong việc gìn giữ tôn tạo phần đất này. Ông T thống nhất giá trị cây trồng trên đất với số tiền là 17.460.000 đồng; nhà trên diện tích tranh chấp là 92,2m² với có giá 119.200.770 đồng; chi phí san lấp nền là 125.000.000 đồng. Toàn bộ tài sản này của ông T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị Kim V *trình bày trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa như sau:*

Bà là vợ của ông T, ông T là con út trong gia đình, bà thống nhất với trình bày và yêu cầu của ông T. Bà không nghe ông L3 nói gì về việc cho ông Đ1 phần đất này nên bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Trong vụ án này ông T là người có toàn quyền quyết định và khởi kiện, bà không có tranh chấp hay yêu cầu gì cho bà. Đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu của ông T.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2023/DSST ngày 31 tháng 3 năm 2023, Tòa án nhân dân tỉnh Long An đã quyết định:

Căn cứ khoản 9 Điều 26; khoản 1, 4 Điều 34; Điều 37 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 32 Bộ luật Tố tụng hành chính năm 2015; các Điều 116, 117, 118, 122, 132 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 167, khoản 1 Điều 170, Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 12, 14, 26, 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn Q về việc tranh chấp quyền sử dụng đất với bị đơn ông Lê Văn T.

Ông Lê Văn Q được quyền sử dụng thửa đất số 412, diện tích đo đạc thực tế 1.917,1m² và thửa 437, diện tích đo đạc thực tế 578,1m², cùng tờ bản đồ số 6, đất tọa lạc tại xã M, huyện T, tỉnh Long An.

Buộc ông Lê Văn T, bà Đỗ Thị Kim V, ông Lê Quốc C, ông Lê Minh N có nghĩa vụ trả lại cho ông Lê Văn Q quyền sử dụng thửa đất số 412, diện tích đo đạc thực tế 1.917,1m² và thửa 437, diện tích đo đạc thực tế 578,1m², cùng tờ bản đồ số 6, đất tọa lạc tại xã M, huyện T, tỉnh Long An (hiện do ông Q đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất).

Ông Lê Văn Q được quyền sở hữu, sử dụng toàn bộ cây trồng trên đất, một phần nhà 4 diện tích 92,2m² và toàn bộ đất san lấp trên thửa 412 diện tích đo đạc thực tế 1.917,1m² và thửa 437 diện tích đo đạc thực tế 578,1m², cùng tờ bản đồ số 6, đất tọa lạc tại xã M, huyện T, tỉnh Long An. Buộc ông Lê Văn T, bà Đỗ Thị Kim V, ông Lê Quốc C, ông Lê Minh N có nghĩa vụ giao toàn bộ tài sản này cho ông Lê Văn Q.

Ông Lê Văn Q có nghĩa vụ trả cho ông Lê Văn T giá trị tài sản với số tiền 261.660.770 đồng (gồm tiền cây trồng trên đất có giá là 17.460.000 đồng; nhà trên diện tích 92,2m² có giá là 119.200.770 đồng; chi phí san lấp nền là 125.000.000 đồng) và 138.979.678 đồng tiền công sức gìn giữ, tôn tạo làm tăng giá trị đất. Tổng số tiền ông Lê Văn Q phải trả cho ông Lê Văn T là 400.640.448 đồng (bốn trăm triệu sáu trăm bốn mươi nghìn bốn trăm bốn mươi tám đồng).

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Lê Văn T về việc:

2.1. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 077835 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho ông Lê Văn Đ1 ngày 04/6/1996 đối với thửa 412 diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 2392m² (diện tích đo đạc thực tế 1917,1m²) loại đất CLN; thửa 437 diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 618m² (diện tích đo đạc thực tế 578,1m²) loại đất ONT; cùng tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại xã M, huyện T, tỉnh Long An.

2.2. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 42, quyển số 01/ TP/SCT/HĐGD do Ủy ban nhân dân xã M chứng thực ngày 23/11/2012, được xác lập giữa ông Lê Văn Đ1 và ông Lê Văn Q đối với thửa 412 diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 2392m² (diện tích đo đạc thực tế 1917,1m²); thửa 437 diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 618m² (diện tích đo đạc thực tế 578,1m²); cùng tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại xã M, huyện T, tỉnh Long An.

2.3. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 632181 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho ông Lê Văn Q ngày 11/12/2012 đối với thửa 437 diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 618m², tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại xã M, huyện T, tỉnh Long An.

2.4. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 632182 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho ông Lê Văn Q ngày 11/12/2012 đối với thửa 412 diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 2392m², tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại xã M, huyện T, tỉnh Long An.

2.5. Yêu cầu được tiếp tục quản lý, sử dụng và đăng ký kê khai cấp giấy đối với thửa 412 diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 2.392m² (diện tích đo đạc thực tế 1.917,1m²); thửa 437 diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 618m² (diện tích đo đạc thực tế 578,1m²); cùng tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại xã M, huyện T, tỉnh Long An.

Cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

Các đương sự không được ngăn cản các bên thực hiện quyền của người được xác lập quyền sử dụng đất theo bản án, quyết định của Toà án. Trường hợp các bên vi phạm việc sử dụng đất đã được xác định theo bản án, quyết định của Tòa án thì có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án ra quyết định cưỡng chế thi hành án.

(Vị trí, diện tích, loại đất, tờ bản đồ, tài sản nêu trên theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính số 98-2021 ngày 01/10/2021 của Công ty trách nhiệm hữu hạn Đ2

và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T duyệt ngày 08/10/2021- kèm theo bản án).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, nghĩa vụ chậm thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo vụ án theo luật định.

Ngày 11/4/2023 nguyên đơn kháng cáo yêu cầu sửa án sơ thẩm, không buộc ông trả 138.979.678 đồng công sức giữ gìn, tôn tạo đất cho ông T vì ông T có ý đồ hợp thức hóa quyền sử dụng đất nên mới có yêu cầu phản tố. Cùng ngày, bị đơn ông Lê Văn T có đơn kháng cáo đối với toàn bộ Bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Các bên giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Đại diện theo ủy quyền của bị đơn cung cấp lời khai của 03 người dân sinh sống lâu năm gần khu vực có đất tranh chấp với nội dung ông T đã sử dụng đất lâu dài và ổn định và ông Đ1, ông Q không thực tế sử dụng đất này.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn yêu cầu chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn do án sơ thẩm đã tuyên buộc ông Q trả chi phí san lấp nền mà còn phải trả tiền công sức gìn giữ, tôn tạo làm tăng giá trị đất là không có cơ sở. Đối với kháng cáo của ông T thì vào năm 2008, giữa ông T và ông Đ1 đã ký giáp ranh, nay ông T cho rằng không biết ông Đ1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSD đất) là không đúng thực tế. Sau khi ông Đ1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Q thì ông Q có xuống tới đất để kiểm tra ranh. Do nơi ở của ông Q xa và không thường xuyên đến thăm đất nên ông T đã lợi dụng việc thiếu quản lý này tiến hành xây cất nhà. Đề nghị sửa án sơ thẩm, bỏ phần tuyên buộc ông Q phải trả cho ông T khoản tiền 138.979.678 đồng và không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông T.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn yêu cầu chấp nhận kháng cáo do ông Đ1 không phải là người trực tiếp canh tác trên đất và không được tặng cho đất như ông kê khai trong hồ sơ đăng ký quyền sử dụng đất. Tuy phát hiện việc cấp GCNQSD đất còn sót và sai vị trí nhưng ông T do thiếu hiểu biết nên đã không thực hiện yêu cầu điều chỉnh. Phần diện tích hai thửa đất tranh chấp, khi ông L3 là cha của ông Q và ông Đ1 còn sống không có kê khai đăng ký nhưng cũng không có chứng cứ nào thể hiện ông L3 cho đất ông Đ1 nên đã có nhầm lẫn trong việc cấp GCNQSD đất cho ông Đ1. Đối với việc chuyển nhượng của ông Đ1 với ông Q, không ai xuống để xem xét hiện trạng đất nhưng ông Q vẫn sang tên được trong khi trên đất có căn nhà ông T đã xây nên Ủy ban nhân dân huyện T vẫn chuyển sang tên của ông Q trên GCNQSD đất là không hợp pháp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị Kim V trình bày: bà đã về sống cùng ông T từ năm 1989 và sử dụng đất từ thời gian đó đến nay liên tục; ông Đ1, ông Q chưa từng sử dụng đất. Những thửa cấp cho ông T còn chồng lấn lên đất của bà T6 ở kế cận nên việc cấp đất cho ông Đ1 là nhầm lẫn làm cho phần đất của ông T cũng bị cấp sai vị trí. Như vậy, Nhà nước đã làm sai thì không thể để người dân chịu. Yêu cầu chấp nhận kháng cáo của ông T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Quốc C trình bày: bản thân ông có tham gia lấp đất để làm nhà, ông Q cũng không có phản đối khi ông xây nhà trên đất. Ông Đ1, ông Q không có sử dụng đất ngày nào nên yêu cầu chấp nhận kháng cáo của ông T.

Ông Lê Văn T đại diện cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Minh N trình bày: đây là đất đai của ông bà để lại cho gia đình ông sử dụng. Yêu cầu không chấp nhận khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị Ngọc T1 trình bày: vợ chồng bà đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Đ1 và tiến hành thủ tục đăng ký sang tên đúng quy định, đã đến xác định ranh mốc thửa đất nhưng do đất mua để dành cho con nên không thường xuyên tới đất, gia đình ông T đã xây nhà lấn chiếm trên đất khi vợ chồng bà không tới thăm đất nên yêu cầu không chấp nhận kháng cáo của ông T.

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

Về thủ tục tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đơn kháng cáo trong thời hạn và hợp lệ.

Về nội dung: Căn cứ các tài liệu chứng cứ được thu thập, án sơ thẩm đã tuyên xử có căn cứ, đúng pháp luật. Nguyên đơn và bị đơn kháng cáo nhưng không có tài liệu chứng cứ nào mới so với giai đoạn xét xử sơ thẩm. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục:

Quá trình tiến hành tố tụng, Tòa án cấp sơ thẩm đã tuân thủ các quy định về thủ tục tố tụng. Án sơ thẩm đã xác định quan hệ pháp luật trong vụ án là "Tranh chấp quyền sử dụng đất, Yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" là đúng và xác định thẩm quyền giải quyết thuộc Tòa án nhân dân tỉnh Long An là đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Kháng cáo của các đương sự còn trong thời hạn luật định nên hợp lệ, được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Tòa án đã tiến hành triệu tập hợp lệ nhưng một số đương sự vẫn vắng mặt không có lý do nên căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự này tại phiên tòa phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

Các đương sự tranh chấp thửa đất số 412, diện tích theo GCNQSD đất là 2.392m² (đo đạc thực tế 1.917,1m²), thửa 437 diện tích theo GCNQSD đất là 618m² (đo đạc thực tế 578,1m²) cùng tờ bản đồ số 6, đất tọa lạc tại xã M, huyện T, tỉnh Long An.

Các đương sự thống nhất: thửa 412, 437 có nguồn gốc của cụ Lê Văn T5 là ông nội của các đương sự. Trên đất tranh chấp có 1 phần nhà của ông Lê Văn T, những người đang sinh sống trên đất gồm bà Đỗ Thị Kim V (vợ ông T) cùng các con của ông T là Lê Minh N, Lê Quốc C. Căn nhà chính được xây dựng hoàn chỉnh năm 1997, căn nhà liền kề được xây dựng năm 2020. Trên đất có cây trồng gồm: 02 cây mai lớn, 12 cây mai nhỏ, 01 cây điều, 09 cây dừa, 01 cây mận, 29 cây tràm, 01 cây cam, 02 cây mãng cầu gai, 03 cây tràm lanh, 01 cây ổi, 01 cây xoài, 60 cây tràm dầu, 01 cây khế.

Ông Lê Văn Q khởi kiện yêu cầu ông Lê Văn T, bà V, ông C, ông N có nghĩa vụ trả lại quyền sử dụng đất cho ông tại thửa đất số 412, diện tích đo đạc thực tế 1.917,1m², thửa 437 diện tích theo đo đạc thực tế 578,1m²; đồng ý cho ông T trả giá trị đất gắn với nhà trên đất (92,2m²) và đồng ý hoàn giá trị cây trồng của ông T trên đất.

Ông Lê Văn T phản tố yêu cầu hủy GCNQSD đất do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho ông Lê Văn Đ1 đối với thửa 412 và 437 ngày 04/6/1996; yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ1 và ông Q đối với 02 thửa đất 412, 437 do Ủy ban nhân dân xã M chứng thực ngày 23/11/2012; hủy GCNQSD đất do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho ông Lê Văn Q đối với thửa 412, 437 ngày 11/12/2012 và yêu cầu được tiếp tục quản lý, sử dụng và đăng ký kê khai cấp sổ đối với thửa 412 và thửa 437.

Xét các yêu cầu của nguyên đơn và bị đơn, Hội đồng xét xử thấy rằng: cùng thời điểm ngày 04/6/1996 ông Lê Văn L1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 413, 435, 436, 1166, 36 còn ông Lê Văn Đ1 được cấp GCNQSD đất thửa 412, 437. Ngoài ra, ngày 20/9/1997 ông L1 còn được cấp GCNQSD đất thửa 1165, ngày 10/9/2001 ông T được cấp GCNQSD đất 06 thửa gồm: 413, 435, 436, 1166, 36, 1165 của ông L1. Ông T cho rằng ông được cha là ông L1 cho đất trong đó có thửa 412, 437 nhưng không cung cấp chứng cứ về việc này và ông L1 cũng chưa được đứng tên quyền sử dụng đất đối với thửa 412, 437.

Tại Biên bản cắm cột mốc ranh đất ngày 22/02/2008 thể hiện ông Đ1 đứng tên quyền sử dụng đất thửa 412, 437 ngày 04/6/1996 và có nêu vị trí tiếp giáp, được các hộ ký giáp ranh, trong đó có ông T. Nên có cơ sở xác định thửa 412, 437 là của ông Đ1 và ngày 23/11/2012 ông Đ1 chuyển nhượng cho ông Q, sau đó ông Q được đứng tên quyền sử dụng đất ngày 11/12/2012. Do ông Q chưa có nhu cầu sử dụng đất và ông T là chủ sử dụng thửa đất 413, 436 giáp ranh đất của ông Q đã sử dụng lấn qua đất của ông Q, đến năm 2020 ông T xây nhà có phần lấn qua đất của ông Q nên ông Q tranh chấp, ngoài ra ông T còn trồng cây ăn trái trên đất.

Do đó, ông Q khởi kiện yêu cầu ông T, bà V, ông C, ông N trả đất là có căn cứ. Trên phần đất tranh chấp có một phần nhà của ông T (diện tích 92,2m²) và một số cây trồng của ông T. Ông Q đồng ý trả giá trị đất đối với phần đất có nhà trên đất nhưng do đất không đủ diện tích tối thiểu để tách thửa nên ông Q nhận đất và đồng ý trả giá trị nhà, giá trị san lấp đất cùng giá trị cây trồng trên đất cho ông T là có cơ sở để chấp nhận. Yêu cầu phản tố của ông T là không có căn cứ.

Án sơ thẩm đã tuyên xử là đúng với các tài liệu chứng cứ đã thu thập, đúng quy định pháp luật.

[3] Về yêu cầu kháng cáo:

Nguyên đơn kháng cáo yêu cầu sửa án sơ thẩm đối với phần tuyên về khoản tiền công sức gìn giữ, tôn tạo làm tăng giá trị đất và bị đơn kháng cáo yêu cầu chấp nhận nội dung phản tố. Xét các đương sự đều xác định phía bị đơn có thực hiện san lấp đất và quá trình sử dụng đất tuy không có căn cứ pháp luật nhưng đã có công làm tăng giá trị đất nên án sơ thẩm buộc nguyên đơn trả công sức cho bị đơn là phù hợp. Đối với lý lẽ cho rằng GCNQSD đất cấp cho ông Đ1 có nhầm lẫn về vị trí, có sự việc cấp chồng lấn thửa đất khác của ông T trên đất của cá nhân khác (bà T6), bị đơn không đưa ra được tài liệu nào chứng minh vấn đề này. Do đương sự không xuất trình thêm chứng cứ nào mới so với giai đoạn xét xử sơ thẩm nên không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo. Theo đề nghị của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử thống nhất giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định. Tuy nhiên nguyên đơn ông Lê Văn Q là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí phúc thẩm. Bị đơn ông Lê Văn T phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Văn Q và bị đơn ông Lê Văn T, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Căn cứ khoản 9 Điều 26; khoản 1, 4 Điều 34; Điều 37 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 32 Bộ luật Tố tụng hành chính năm 2015; các Điều 116, 117, 118, 122, 132 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 167, khoản 1 Điều 170, Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 12, 14, 26, 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn Q về việc tranh chấp quyền sử dụng đất với bị đơn ông Lê Văn T.

Ông Lê Văn Q được quyền sử dụng thửa đất số 412, diện tích đo đạc thực tế 1.917,1m² và thửa 437, diện tích đo đạc thực tế 578,1m², cùng tờ bản đồ số 6, đất tọa lạc tại xã M, huyện T, tỉnh Long An.

Buộc ông Lê Văn T, bà Đỗ Thị Kim V, ông Lê Quốc C, ông Lê Minh N có nghĩa vụ trả lại cho ông Lê Văn Q quyền sử dụng thửa đất số 412, diện tích đo đạc thực tế 1.917,1m² và thửa 437, diện tích đo đạc thực tế 578,1m², cùng tờ bản đồ số 6, đất tọa lạc tại xã M, huyện T, tỉnh Long An (hiện do ông Q đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất).

Ông Lê Văn Q được quyền sở hữu, sử dụng toàn bộ cây trồng trên đất, một phần nhà 4 diện tích 92,2m² và toàn bộ đất san lấp trên thửa 412 diện tích đo đạc thực tế 1.917,1m² và thửa 437 diện tích đo đạc thực tế 578,1m², cùng tờ bản đồ số 6, đất tọa lạc tại xã M, huyện T, tỉnh Long An. Buộc ông Lê Văn T, bà Đỗ Thị

Kim V, ông Lê Quốc C, ông Lê Minh N có nghĩa vụ giao toàn bộ tài sản này cho ông Lê Văn Q.

Ông Lê Văn Q có nghĩa vụ trả cho ông Lê Văn T giá trị tài sản với số tiền 261.660.770 đồng (gồm tiền cây trồng trên đất có giá là 17.460.000 đồng; nhà trên diện tích 92,2m² có giá là 119.200.770 đồng; chi phí san lấp nền là 125.000.000 đồng) và 138.979.678 đồng tiền công sức gìn giữ, tôn tạo làm tăng giá trị đất. Tổng số tiền ông Lê Văn Q phải trả cho ông Lê Văn T là 400.640.448 đồng (bốn trăm triệu sáu trăm bốn mươi nghìn bốn trăm bốn mươi tám đồng).

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Lê Văn T về việc:

2.1. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 077835 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho ông Lê Văn Đ1 ngày 04/6/1996 đối với thửa 412 diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 2392m² (diện tích đo đạc thực tế 1917,1m²) loại đất CLN; thửa 437 diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 618m² (diện tích đo đạc thực tế 578,1m²) loại đất ONT; cùng tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại xã M, huyện T, tỉnh Long An.

2.2. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 42, quyển số 01/ TP/SCT/HĐGD do Ủy ban nhân dân xã M chứng thực ngày 23/11/2012, được xác lập giữa ông Lê Văn Đ1 và ông Lê Văn Q đối với thửa 412 diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 2392m² (diện tích đo đạc thực tế 1917,1m²); thửa 437 diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 618m² (diện tích đo đạc thực tế 578,1m²); cùng tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại xã M, huyện T, tỉnh Long An.

2.3. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 632181 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho ông Lê Văn Q ngày 11/12/2012 đối với thửa 437 diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 618m², tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại xã M, huyện T, tỉnh Long An.

2.4. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 632182 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho ông Lê Văn Q ngày 11/12/2012 đối với thửa 412 diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 2392m², tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại xã M, huyện T, tỉnh Long An.

2.5. Yêu cầu được tiếp tục quản lý, sử dụng và đăng ký kê khai cấp giấy đối với thửa 412 diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 2.392m² (diện tích đo đạc thực tế 1.917,1m²); thửa 437 diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 618m² (diện tích đo đạc thực tế 578,1m²); cùng tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại xã M, huyện T, tỉnh Long An.

Cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

Các đương sự không được ngăn cản các bên thực hiện quyền của người được xác lập quyền sử dụng đất theo bản án, quyết định của Toà án. Trường hợp các bên vi phạm việc sử dụng đất đã được xác định theo bản án, quyết định của Tòa án thì có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án ra quyết định cưỡng chế thi hành án.

(Vị trí, diện tích, loại đất, tờ bản đồ, tài sản nêu trên theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính số 98-2021 ngày 01/10/2021 của Công ty trách nhiệm hữu hạn Đ2 và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T duyệt ngày 08/10/2021- kèm theo bản án).

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lê Văn Q được miễn án phí phúc thẩm. Ông Lê Văn T phải chịu 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0003451 ngày 10 tháng 4 năm 2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Long An. Đương sự đã thực hiện xong.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao (1);
- VKSND cấp cao tại TP.HCM (1);
- TAND tỉnh Long An (1);
- VKSND tỉnh Long An (1);
- Cục THADS tỉnh Long An (1);
- ĐS (11);
- Lưu VP(3), HS(2).21b.NHT.

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

Nguyễn Thị Thụy Vũ