

Bản án số: 62/2024/DS-PT

Ngày: 27 – 02 - 2024

V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất và yêu cầu tháo dỡ công trình trên 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 Phạm Thị Duyên

Các Thẩm phán: Bà Huỳnh Thanh Duyên

Ông Hà Huy Cầu

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Kim Yến – Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Trần Anh Dũng – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 20/02/2024 và 27/02/2024, tại trụ sở Tòa 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: 652/2023/TLPT-DS ngày 10 tháng 11 năm 2023 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất và yêu cầu tháo dỡ công trình trên đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 55/2023/DS-ST ngày 12 tháng 9 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: 172/2024/QĐ-PT ngày 08 tháng 01 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn Á, sinh năm 1937 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số D ấp B, xã B, huyện T, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Á: Ông Nguyễn Ngọc T, sinh năm 1971 (có mặt).

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

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Trần Đức D – Văn phòng luật sư Trần Đức D thuộc Đoàn luật sư Thành phố H (có mặt).

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Minh V, sinh năm 1980 (có mặt ngày 20/02/2024, vắng mặt ngày 27/02/2024).

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

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn: Ông Đoàn Việt H, sinh năm 1983 (có mặt).

Địa chỉ: Số B L, Phường E, thành phố T, tỉnh Long An.

Địa chỉ liên lạc: Số A H, phường T, thành phố T, tỉnh Long An.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Lê Văn L – Văn phòng luật sư Lê Văn L thuộc Đoàn luật sư tỉnh L (có mặt).

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

1. Bà Nguyễn Thị Ngọc H1, sinh năm 1966 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp C, xã V, huyện V, tỉnh Long An.

2. Bà Nguyễn Thị Ngọc M, sinh năm 1973 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số D ấp B, xã B, huyện T, tỉnh Long An.

3. Ông Nguyễn Ngọc T, sinh năm 1971 (có mặt).

4. Bà Triệu Thị Mỹ N, sinh năm 1971 (có mặt).

5. Ông Nguyễn Thanh T1, sinh năm 1993 (có mặt).

6. Ông Nguyễn Thanh T2, sinh năm 1997 (vắng mặt).

Người đại diện theo uỷ quyền của bà H1, bà M, bà N, ông T1, ông T2: Ông Nguyễn Ngọc T, sinh năm 1971 (có mặt).

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

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

Địa chỉ: Đường T, thị trấn T, huyện T, Long An.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trịnh Phước T3 – Chủ tịch (xin xét xử vắng mặt)

8. Ủy ban nhân dân xã B, huyện T, tỉnh Long An (vắng mặt)

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

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Thành D1 - Chủ tịch.

9. Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh L.

Địa chỉ: Số A Quốc lộ A, Phường D, thành phố T, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Huỳnh Anh T4 – Phó Giám đốc phụ trách.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Trần Văn S – Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T (vắng mặt).

- Người kháng cáo: Bị đơn ông Nguyễn Minh V.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 24/02/2023, đơn khởi kiện bổ sung ngày 24/4/2023 của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Á, trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa, ông Nguyễn Ngọc T đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày:

Nguyên nguồn gốc nhà đất diện tích 1.071,7m² thuộc thửa đất số 305, tờ bản đồ số 12, loại đất ở nông thôn tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện T, tỉnh Long An theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 102670 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp đổi lại ngày 30/06/2013. Đây là tài sản của vợ ông Á là bà Nguyễn Thị L1 (chết năm 2021) được thừa hưởng từ bà Hồ Thị P (mẹ ruột của bà L1) được tạo lập trước năm 1945. Hiện gia đình ông Á cùng con cháu đang sử dụng và sinh sống ổn định. Ông Á và bà L1 có 03 người con chung gồm bà Nguyễn Thị Ngọc H1, ông Nguyễn Ngọc T, bà Nguyễn Thị Ngọc M.

Vừa qua, do căn nhà hiện tại đang sinh sống đã cũ đang xuống cấp trầm trọng nên vào tháng 5/2022 gia đình ông Á đã tiến hành xây dựng mới căn nhà khác với diện tích: 5m x 12m = 60m² liên kề với thửa đất số 305, tờ bản đồ số 12 (ngay phía trước lối đi vào phần đất có diện tích 8m x 16m). Ranh giới đất là cây dừa ngay góc hàng rào phân chia đất giữa ông Á với ông Nguyễn Minh V, cây dừa do ông V cắt bỏ đi do phần thân cây và lá đã ngã sang đất của ông Á để tránh ảnh hưởng khi ông Á chuẩn bị xây dựng nhà.

Sau đó, trong quá trình ông Á xây dựng nhà thì ông V không có ý kiến hay tranh chấp gì. Đến khi ông Á xây dựng nhà xong phần thô thì ông V có tình cản trở và gửi đơn đến Ủy ban nhân dân xã B yêu cầu ông Á phải tạm ngưng thi công. Lý do ông V cho rằng đất ông Á đang xây dựng nhà trên đất thuộc quyền sử dụng của ông V đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng không đưa ra được chứng cứ, bất cứ giấy tờ gì để chứng minh đất thuộc quyền sử dụng của ông V.

Do ông V làm đơn khiếu nại tranh chấp đất nên Ủy ban nhân dân xã B, huyện T, tỉnh Long An đã mời các bên đến làm việc và lập biên bản hòa giải ngày 12/8/2022 với nội dung: Hòa giải không thành và ông V cũng không có cung cấp được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Gia đình ông Á không biết thửa đất đang sử dụng từ trước cho đến nay mà cấp giấy chứng nhận cho ông V, ao cá thiên nhiên gia đình ông Á thu hoạch nên không thống nhất trả lại phần đất tranh chấp diện tích 8m x 16m cho ông V.

Ông V đã từng nộp đơn khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất tại Tòa án nhân huyện T, tỉnh Long An và Tòa án đã tiến hành hòa giải trước khi thụ lý vụ án theo quy định. Ông Đoàn Việt H đại diện cho ông V có cung cấp Giấy chứng

nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 102324 do Ủy Ban Nhân Dân huyện T, tỉnh Long An ngày 30/7/2013 đối với thửa đất số 306, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại xã B, huyện T. Trong giấy chứng nhận này ghi nội dung "*Quỹ tín dụng nhân dân T6 xác nhận ông Nguyễn Minh V... đang thế chấp quyền sử dụng đất để vay tại Quỹ tín dụng hợp đồng đảo hạn ngày 04/11/2022. Thế chấp quyền sử dụng đất số BP 102324 thửa đất 306, tờ bản đồ 12 là sự thật ngày 06/9/2022*". Tuy nhiên, phía bị đơn đã rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện theo Thông báo trả lại đơn khởi kiện số 119/TB-VA ngày 03/11/2022 của TAND huyện Tân Trụ, tỉnh Long An.

Chính vì lẽ trên, do quá bức xúc nên ông Nguyễn Văn Á yêu cầu Hội đồng xét xử giải quyết:

- Hủy hợp đồng đảo hạn vay tiền ngày 04/11/2022 và thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 102324 do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Long An cấp ngày 30/7/2013 đối với thửa đất số 306, tờ bản đồ 12 cho ông Nguyễn Minh V không đúng đối tượng, không có nguồn gốc sử dụng đất và không có trực tiếp sử dụng toàn bộ thửa đất này.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 102324 do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Long An cấp ngày 30/07/2013 đối với thửa đất nêu trên.

- Công nhận thửa đất nêu trên có diện tích 8m x 16m và hiện trạng căn nhà 5m x 12m = 60m² đang xây dựng trên cho ông.

- Hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất do Ủy ban nhân dân xã B, huyện T, tỉnh Long An chứng nhận ngày 02/11/2021 giữa Quỹ tín dụng nhân dân T6 với ông Nguyễn Minh V.

- Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị B với ông Nguyễn Minh V do Ủy ban nhân dân xã B, huyện T, tỉnh Long An chứng nhận ngày 24/8/2001.

Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ theo điểm d, khoản 2 Điều 106, Điều 166 Luật Đất đai năm 2003; khoản 1 Điều 200, Điều 267 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 để bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của ông Á đã bị xâm phạm nghiêm trọng trong suốt nhiều năm qua cho đến nay.

Theo đơn phản tố ngày 10/5/2023 của bị đơn ông Nguyễn Minh V, trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa, ông Đoàn Việt H đại diện theo uỷ quyền của bị đơn trình bày:

- Qua yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Á thì ông V không đồng ý; yêu cầu Tòa án giải quyết bác tất cả các yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Á, vì không có căn cứ pháp lý.

- Ông Nguyễn Minh V yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Văn Á tháo dỡ phần xây dựng trái phép trên thửa đất số 306, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện T, tỉnh Long An để trả lại toàn bộ phần diện tích đất lấn

chiếm có kích thước 8m x 16m, trong đó có diện tích xây dựng nhà là 5m x 12m.

Nguồn gốc thửa đất 306, tờ bản đồ số 12, diện tích 1.419m², tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện T, tỉnh Long An là của bà Nguyễn Thị B (bà của ông V) tặng cho ông V.

Theo văn bản số 154/CNVPĐKĐĐ ngày 01/3/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T gửi cho Tòa án nhân dân tỉnh Long An để cung cấp tài liệu, chứng cứ cho Tòa án phục vụ công tác giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất thửa 306, tờ bản đồ số 12 giữa ông Nguyễn Văn Á kiện ông Nguyễn Minh V đã có nội dung khẳng định rằng:

+ Thửa đất số 306 tờ bản đồ số 12 theo hệ thống bản đồ địa chính năm 1996 là thửa đất số 1859, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại xã B, huyện T, tỉnh Long An được Ủy ban nhân dân huyện T cấp lần đầu vào năm 1996 cho bà B.

+ Ngày 01/6/2001, bà B đã tặng cho ông V và làm thủ tục chuyển quyền sử dụng thửa 1859 sang ông V và ông V đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 16/10/2001, diện tích là 1.419m², loại đất thổ.

+ Năm 2013, thửa 1859, tờ bản đồ số 4 được cấp đổi giấy chứng nhận thành thửa 306, tờ bản đồ số 12, diện tích giảm mất 493,4m, chỉ còn 925,6m²; trong khi đất của ông Nguyễn Văn Á thửa 1860 cấp lần đầu năm 1996, diện tích 708m², lần cấp đổi năm 2013 thành thửa 305, diện tích tăng thêm 363,7m².

+ Ông V và gia đình đã sử dụng toàn bộ diện tích thửa 306 này liên tục suốt mấy chục năm nay, đã cất nhà ở ổn định. Nay ông Nguyễn Văn Á tự động đến xây nhà trái phép để ở làm cho gia đình ông V rất bức xúc. Ông Á cho rằng đất này là của mẹ vợ ông cho vợ ông Á tên Nguyễn Thị L1 nhưng không có giấy tờ gì chứng minh.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông V rút lại yêu cầu khởi kiện huỷ hợp đồng đảo hạn vay và hợp đồng thế chấp.

Tại Văn bản số 1354/UBND-KT ngày 20/6/2023, Ủy ban nhân dân huyện T trình bày:

Ngày 09/11/1996, Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00324 QSDĐ/0911-LA trong đó có thửa đất số 1859, tờ bản đồ số 4, xã B cho bà Nguyễn Thị B là cấp lần đầu.

Năm 2001, bà Nguyễn Thị B thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Minh V, trong đó có thửa đất số 1859, tờ bản đồ số 4, xã B.

Ngày 16/10/2001, Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 502454 cho ông Nguyễn Minh V đối với thửa đất số 1859, tờ bản đồ số 4, xã B là do thực hiện thủ tục hành chính về đất đai.

Ngày 30/6/2013, Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 102324 cho ông Nguyễn Minh V đối với thửa đất số 306, tờ bản đồ số 12, xã B là cấp do đo đạc lập bản đồ địa chính mới (theo hệ thống bản đồ địa chính mới thì thửa đất số 1859, tờ bản đồ số 4 là thửa đất số 306, tờ bản đồ số 12).

Về trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: việc UBND huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00324 QSDĐ/0911-LA ngày 09/11/1996 đối với thửa đất số 1859, tờ bản đồ số 4, tọa lạc xã B cho bà Nguyễn Thị B được thực hiện theo Luật Đất đai năm 1993 quy định.

Về đối tượng sử dụng đất: theo kết quả xác minh của Ủy ban nhân dân xã B tại Văn bản số 352/UBND ngày 22/5/2023: "Phần đất này trước đây là của bà H2 (không nhớ rõ tên) sử dụng từ trước đến khoảng năm 1973, 1974 có để lại cho 02 gia đình bà Nguyễn Thị B và ông Nguyễn Văn Á sử dụng. Ông Nguyễn Văn Á sử dụng một phần thửa đất số 1859, tờ bản đồ số 4 (theo đúng vị trí đang tranh chấp); bà Nguyễn Thị B sử dụng từ mí nhà ông Nguyễn Ngọc T đang xây dựng xuống tới rạch Cầu C (đúng với hiện trạng ông Nguyễn Minh V là cháu bà Nguyễn Thị B đang quản lý và sử dụng)".

Theo báo cáo kết quả xác minh của Ủy ban nhân dân xã B thì tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (năm 1996) thửa đất số 1859, tờ bản đồ số 4, xã B có 02 đối tượng sử dụng đất (bà Nguyễn Thị B sử dụng một phần và ông Nguyễn Văn Á sử dụng một phần).

Từ những nội dung trên, việc đương sự yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 102324 ngày 30/6/2013, Ủy ban nhân dân huyện T đề nghị Tòa án xem xét giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Tại Văn bản số 352/UBND ngày 22/5/2023, Ủy ban nhân dân xã B, huyện T trình bày: Phần đất này trước đây là của bà H2 (không nhớ rõ tên) sử dụng từ trước đến khoảng năm 1973, 1974 có để lại cho 02 gia đình bà Nguyễn Thị B và ông Nguyễn Văn Á sử dụng. Ông Nguyễn Văn Á sử dụng một phần thửa đất số 1859, tờ bản đồ số 4 (theo đúng vị trí đang tranh chấp); Bà Nguyễn Thị B sử dụng từ mí nhà ông Nguyễn Ngọc T đang xây dựng xuống tới rạch Cầu C (đúng với hiện trạng ông Nguyễn Minh V là cháu nội bà Nguyễn Thị B đang quản lý và sử dụng).

Tại Văn bản số 1131/VPĐKĐĐ-HCTH ngày 09/5/2023, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh L trình bày:

Bà Nguyễn Thị B được Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Long An ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành K 058223 (số vào sổ cấp GCN: 00324 QSDĐ/0911-LA) ngày cấp 9/11/1996. Trong đó có thửa đất số 1859, tờ bản đồ số 4, diện tích 1419m², loại đất T, đất tọa lạc xã B, huyện T, tỉnh Long An.

Ngày 01/6/2001, bà Nguyễn Thị Bá l Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Minh V theo Hợp đồng số 423CN được Ủy ban nhân dân xã B, huyện T, tỉnh Long An ký xác nhận ngày 04/6/2001 và được Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Long An ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành T 502454 (số vào sổ cấp GCN: 01231 QSDĐ...) ngày cấp 16/10/2001. Trong đó có thửa đất số 1859, tờ bản đồ số 4, diện tích 1.419m², loại đất T, đất tọa lạc xã B, huyện T, tỉnh Long An.

Ngày 23/5/2012, ông Nguyễn Minh V có Đơn xin cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 1859, tờ bản đồ số 4, diện tích 1419m², loại đất T thành thửa đất số 306, tờ bản đồ số 12, diện tích 925,6m², loại đất ONT, đất

toạ lạc xã B, huyện T, tỉnh Long An (lý do: Đo đạc lập bản đồ địa chính tỷ lệ 1/1000, 1/2000 và hoàn thiện hồ sơ địa chính 5 xã thuộc huyện T, tỉnh Long An được phê duyệt theo Quyết định số 3102/QĐ-UBND ngày 03/11/2010 của Ủy ban nhân dân tỉnh L), được Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Long An ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BP 102324 (số vào sổ cấp GCN: CH 06168) ngày cấp 30/6/2013.

Ngày 02/11/2021, ông Nguyễn Minh V có Phiếu yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất nêu trên cho Quỹ tín dụng nhân dân Tân Trụ, địa chỉ: Khu phố T, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T ký cập nhật chỉnh lý biến động trên T5 bổ sung số 01 ngày 04/11/2021 đính kèm Giấy chứng nhận bổ sung quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BP 102324 (số vào sổ cấp GCN: CH 06168) ngày cấp 30/6/2013 do ông Nguyễn Minh V đứng tên.

Việc Chi nhánh Văn phòng Đ tại huyện T ký cập nhật chỉnh lý biến động trên trang bổ sung số 01 đính kèm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do ông Nguyễn Minh V đứng tên là đúng thẩm quyền, đúng trình tự thủ tục theo quy định.

Đối với yêu cầu của đương sự đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 55/2023/DS-ST ngày 12 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An đã quyết định:

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Á.

[1.1] Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 102324, số vào sổ CH 06168 ngày 30/6/2013 do ông Nguyễn Minh V đứng tên thửa đất số 306, tờ bản đồ số 12 (chuyển từ thửa đất số 1859, tờ bản đồ số 4), diện tích 925,6m², tọa lạc tại xã B, huyện T, tỉnh Long An.

[1.2] Hủy một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 423 CN được Ủy ban nhân dân xã B, huyện T chứng thực ngày 04/6/2001 đối với thửa đất nêu tại mục [1].

[1.3] Công nhận cho ông Nguyễn Văn Á có quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai đối với phần đất có diện tích 246,7m² thuộc một phần thửa 306, tờ bản đồ số 12, loại đất ONT, tọa lạc tại, xã B, huyện T, tỉnh Long An có vị trí, tứ cận theo Mảnh trích đo địa chính số 52-2023 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T đo vẽ ngày 24/3/2023, duyệt ngày 27/3/2023.

[2] Đình chỉ yêu cầu khởi kiện hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 58/HĐTC được Ủy ban nhân dân xã B, huyện T chứng thực số 121, quyền số 01/2021-SCT/HĐ,GD ngày 02/11/2021 đối với thửa đất nêu tại mục [1].

[3] Đình chỉ yêu cầu huỷ hợp đồng đảo hạn vay tiền ngày 04/11/2022 giữa ông Nguyễn Minh V và Quỹ tín dụng nhân dân T.

[4] Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Minh V về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn Á tháo dỡ nhà, vật kiến trúc trên đất để trả lại phần đất nêu tại mục [1.3].

Các đương sự có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai.

Người được thi hành án và người phải thi hành án có trách nhiệm 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 phải thi hành án không giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bên được thi hành án được 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).

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 14/9/2023 bị đơn ông Nguyễn Minh V kháng cáo bản án sơ thẩm.

Để có cơ sở chứng cứ xem xét toàn bộ vụ án theo quy định pháp luật, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã có văn bản số 230/CV-PT ngày 30/01/2024 đề nghị Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T, tỉnh Long An xác định rõ các phần diện tích đất theo yêu cầu của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tại Mục trích đo địa chính số 52-2023 ngày 27/3/2023 được thu thập trong quá trình xét xử sơ thẩm. Ngày 19/02/2024 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T đã thực hiện yêu cầu nêu tại Văn bản 230/CV-PT ngày 30/01/2024, và cung cấp cho Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh Mục trích đo số 49A-2024 và 49B-2024. Theo Mục trích này, thì phần đất được Tòa án cấp sơ thẩm xác định là phần đất tranh chấp được phân ra thành 02 phần diện tích là A1 và A2.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn ông Nguyễn Minh V (có ông Đoàn Việt H là đại diện theo ủy quyền) vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn. Đồng thời bị đơn xác định hiện nay Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số số BP 102324 do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Long An cấp ngày 30/07/2013 đã được giải chấp tại Quỹ tín dụng nhân dân T6 và không có thể chấp tại tổ chức tín dụng khác. Ông V cũng xác định thêm diện tích đất 8m x 16m mà nguyên đơn khởi kiện tranh chấp, từ trước đến nay gia đình ông Á sử dụng làm lối đi khoảng ngang 4m x 16m (dài vào đến

đất của ông Á). Thực tế thì ông V đã có khởi kiện để đòi đất nhưng do thời điểm đó giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp nên bị đơn đã rút đơn khởi kiện. Mặt khác, gia đình ông V không sử dụng lối đi trên đất này với ông Á, phần ao nước gia đình ông sử dụng làm nước tưới tiêu nên đi bọc theo bờ ao vào nhà.

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn Á (có ông Nguyễn Ngọc T là đại diện theo ủy quyền) không đồng ý yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm. Ngoài ra, nguyên đơn còn trình bày thêm là theo thông tin từ Văn phòng công chứng cung cấp thì hiện nay bị đơn đang thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 102324 do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Long An cấp ngày 30/07/2013 tại ngân hàng, nên đề nghị Hội đồng xét xử xem xét.

Trong phần tranh luận:

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho bị đơn phát biểu: Theo đơn khởi kiện và khởi kiện bổ sung thì nguyên đơn có 05 yêu cầu, nhưng sau đó nguyên đơn đã rút 02 yêu cầu, còn 03 yêu cầu đã được Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận. Nhận định bản án sơ thẩm không có căn cứ vì nguyên đơn không có chứng cứ xác định quyền sử dụng đất tranh chấp là của nguyên đơn, mà chỉ đưa ra 06 người làm chứng trong đó có 03 người làm chứng là người thân của nguyên đơn, và thời điểm diễn ra sự việc các người làm chứng từ 9 – 10 tuổi nên lời khai không đảm bảo tính chính xác. Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm tự đặt ra và công nhận cho nguyên đơn diện tích đất hơn 200m² là không đúng quy định pháp luật, vượt quá yêu cầu khởi kiện của đương sự vì nguyên đơn chỉ có yêu cầu đối với phần đất có diện tích 8m x 16m. Theo quy định pháp luật về xác lập quyền sử dụng đất thì ông Á không có căn cứ.

Ngược lại, bị đơn chứng minh được nguồn gốc sử dụng đất là do được tặng cho từ bà B, bà B được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 1996. Văn bản của Ủy ban nhân dân thể hiện việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng cho bà B là đúng quy định pháp luật. Quy định pháp luật thì việc sử dụng phải có đăng ký, phải có kê khai được ghi nhận trong sổ mục kê, nên ông Á căn cứ vào việc quản lý sử dụng đất để được công nhận quyền sử dụng đất là không đúng.

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn phát biểu: Đề nghị Hội đồng xét xử bác toàn bộ nội dung trình bày của người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của bị đơn đã trình bày, vì:

Nguồn gốc phần đất là do gia đình bên ngoại ông Á quản lý sử dụng, hiện trạng đất là ao, do ông T đã đào đất làm ao, mở lối đi. Phù hợp với lời trình bày của bị đơn về phần ao. Khi nguyên đơn xây dựng nhà hoàn thành phần móng thì

bị đơn làm đơn gửi Ủy ban nhân dân xã, do Ủy ban nhân dân xã H4 không thành nên bị đơn khởi kiện ra Tòa án, sau đó bị đơn rút đơn khởi kiện, nên nguyên đơn khởi kiện vụ án này.

Theo thông lệ nông thôn ở địa phương thì việc xây dựng nhà không phải xin phép. Nguyên đơn đã liên hệ văn phòng đăng ký đất đai để xin trích lục hồ sơ kê khai quyền sử dụng đất nhưng không được cung cấp, mà họ yêu cầu phải có văn bản của Tòa án.

Diện tích đất của ông V theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp năm 1996 là 1,419m², đến Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp năm 2013 chỉ còn 925m², bị giảm hơn 400m². Tại văn bản số 352 của Ủy ban nhân dân xã B và văn bản 1354 của Ủy ban nhân dân huyện T thì phần đất do 02 gia đình cùng sử dụng, nên Tòa án cấp sơ thẩm chia phần đất hơn 400m² cho 02 gia đình. Hiện tại phần đất còn trụ ranh. Bị đơn đã làm hàng rào toàn bộ phần đất của mình, nhưng chưa lại phần đất đang tranh chấp.

Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét đánh giá toàn bộ vụ án, phù hợp với văn bản xác minh của cơ quan có thẩm quyền, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

- Về tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm thực hiện đầy đủ thủ tục tố tụng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Qua diễn biến tại phiên tòa phúc thẩm thể hiện Bản án sơ thẩm chưa xem xét, đánh giá toàn diện tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án dẫn đến phán quyết gây ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Minh V; Sửa một phần bản án sơ thẩm số 55/2023/DS-ST ngày 12/9/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An theo hướng;; Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn và giữ nguyên các nội dung đình chỉ của bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các chứng cứ thu thập tại hồ sơ vụ án, và lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm thể hiện nội dung vụ án như sau:

[1] Trong khoảng thời gian nguyên đơn ông Nguyễn Văn Á thực hiện việc xây dựng nhà trên phần đất 8m x 16m (ngang 8m bán mặt lộ hẻm và dài phía sau là 16m), thì bị đơn là ông Nguyễn Minh V cản trở. Theo ông Á trình bày, thì mặc dù chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp quyền sử dụng đất, nhưng phần đất này gia đình ông đang quản lý, và đã sử dụng làm đường đi từ trước năm 1975 đến nay. Lý do ông xây dựng nhà là do căn nhà phía trong phần đất thuộc thửa 305, và căn nhà cũ đã xuống cấp. Tại Tòa án cấp sơ thẩm, ông Á yêu cầu:

- Hủy hợp đồng cho thuê đất và tài sản gắn liền với đất số BP 102324 do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Long An cấp ngày 30/7/2013 đối với thửa đất số 306, tờ bản đồ 12 cho ông Nguyễn Minh V không đúng đối tượng, không có nguồn gốc sử dụng đất và không có trực tiếp sử dụng toàn bộ thửa đất này.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số BP 102324 do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Long An cấp ngày 30/07/2013 đối với thửa đất nêu trên.

- Công nhận thửa đất nêu trên có diện tích 8m x 16m và hiện trạng căn nhà 5m x 12m = 60m² đang xây dựng trên cho ông.

- Hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất do Ủy ban nhân dân xã B, huyện T, tỉnh Long An chứng nhận ngày 02/11/2021 giữa Quỹ tín dụng nhân dân T6 với ông Nguyễn Minh V.

- Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị B với ông Nguyễn Minh V do Ủy ban nhân dân xã B, huyện T, tỉnh Long An chứng nhận ngày 24/8/2001.

*Tài liệu, chứng cứ nguyên đơn nộp và trình bày để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện gồm:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số BP 102670 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp đổi lại ngày 30/06/2013 đối với thửa 305 (Không liên quan tới phần đất ông Á đang khởi kiện);

- Văn bản của Ủy ban nhân dân xã B xác định: Phần đất này trước đây là của bà H2 (không nhớ rõ tên) sử dụng từ trước đến khoảng năm 1973, 1974 có để lại cho 02 gia đình bà Nguyễn Thị B (là người tặng cho thửa 1859 cũ, nay là thửa 306 mới cho ông V) và ông Nguyễn Văn Á sử dụng. Ông Nguyễn Văn Á sử dụng một phần thửa đất số 1859, tờ bản đồ số 4 (theo đúng vị trí đang tranh chấp); bà Nguyễn Thị B sử dụng từ mí nhà ông Nguyễn Ngọc T đang xây dựng xuống tới rạch Cầu C (đúng với hiện trạng ông Nguyễn Minh V (cháu của bà Nguyễn Thị B) đang quản lý và sử dụng). Ông V đăng ký kê khai quyền sử dụng đất nên được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 306. Do việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông V là sai nên đề nghị hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số BP 102324 ngày 30/6/2013 cấp cho ông V;

- Ngoài ra, ông Á trình bày ông V đã từng nộp đơn khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất tại Tòa án nhân dân huyện Tân Trụ, tỉnh Long An và Tòa án đã tiến hành hòa giải trước khi thụ lý vụ án theo quy định. Nhưng sau đó, ông V đã rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện theo Thông báo trả lại đơn khởi kiện số 119/TB-VA ngày 03/11/2022 của Tòa án nhân dân huyện Tân Trụ, tỉnh Long An.

[2] Bị đơn ông Nguyễn Minh V không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, và có yêu cầu phản tố: Buộc ông Nguyễn Văn Á tháo dỡ phần xây dựng trái phép trên thửa đất số 306, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại ấp B, xã B,

huyện T, tỉnh Long An để trả lại toàn bộ phần diện tích đất lấn chiếm có kích thước 8m x 16m, trong đó có diện tích xây dựng nhà là 5m x 12m.

Chứng cứ bị đơn nêu để chứng minh là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu vào năm 1996 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho bà Nguyễn Thị B (bà ngoại ông V) đối với quyền sử dụng đất tại thửa 1859, diện tích 1.419m². Ngày 01/6/2001, bà B đã tặng cho ông V và ông V được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 16/10/2001. Ngày 23/5/2012, ông Nguyễn Minh V có Đơn xin cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 1859, tờ bản đồ số 4, diện tích 1419m², loại đất T thành thửa đất số 306, tờ bản đồ số 12, diện tích 925,6m², loại đất ONT, đất tọa lạc xã B, huyện T, tỉnh Long An (lý do: Đo đạc lập bản đồ địa chính tỷ lệ 1/1000, 1/2000 và hoàn thiện hồ sơ địa chính 5 xã thuộc huyện T, tỉnh Long An được phê duyệt theo Quyết định số 3102/QĐ-UBND ngày 03/11/2010 của Ủy ban nhân dân tỉnh L). Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Long An ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BP 102324 (số vào sổ cấp GCN: CH 06168) ngày cấp 30/6/2013. Lý do cấp đổi giảm diện tích thì gia đình ông đã có xác nhận với Ủy ban nhân dân là do sai số đo đạc trước đây, nhưng trên thực tế thì gia đình ông Á đã sử dụng làm lối đi vào thửa 305. Mặt khác, ông Á quản lý sử dụng thửa đất số 305 trước đây là thửa 1860, khi gia đình bị đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhiều lần, thì đều có ký giáp ranh và ông Á không có ý kiến gì về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình ông. Do vậy ông V không đồng ý đề nghị hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình ông.

[3] Ủy ban nhân dân huyện T trình bày: Căn cứ xác nhận của Ủy ban nhân dân xã B, huyện T thì: Phần đất này trước đây là của bà H2 (không nhớ rõ tên) sử dụng từ trước đến khoảng năm 1973, 1974 có để lại cho 02 gia đình bà Nguyễn Thị B và ông Nguyễn Văn Á sử dụng. Ông Nguyễn Văn Á sử dụng một phần thửa đất số 1859, tờ bản đồ số 4 (theo đúng vị trí đang tranh chấp); bà Nguyễn Thị B sử dụng từ mí nhà ông Nguyễn Ngọc T đang xây dựng xuống tới rạch Cầu C (đúng với hiện trạng ông Nguyễn Minh V là cháu bà Nguyễn Thị B đang quản lý và sử dụng). Từ đó, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

[4] Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ toàn bộ diện tích đất tiếp giáp đường đi trong ấp của thửa 306 với kích thước 15m ngang (Trong khi đó, nguyên đơn khởi kiện tranh chấp phần đất có diện tích 8m x 16m), và xác định diện tích đất mà nguyên đơn tranh chấp là do ước lượng nên không chính xác. Từ đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định nguyên đơn tranh chấp toàn bộ phần đất tiếp giáp mặt lộ hẻm 15m ngang.

[5] Bản án sơ thẩm nhận định: Căn cứ vào văn bản số 1354/UBND-KT ngày 20/6/2023 của Ủy ban nhân dân huyện T; Văn bản số 352/UBND ngày 22/5/2023 của Ủy ban nhân dân xã B; Lời trình bày của những người làm chứng xác định phần đất tranh chấp là do gia đình ông Á sử dụng từ trước đến nay làm lối đi (diện tích ngang 15m x dài 16m); Phù hợp với lời thừa nhận của ông H (đại diện của ông V) với nội dung phần đất tranh chấp trước đây sử dụng làm lối

đi, nhưng đến năm 2013 thì gia đình ông V đi lối đi cặp mí ngoài của phần ao (một phần vị trí tranh chấp). Từ đó, Tòa án cấp sơ thẩm đã quyết định:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Á:

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 102324, số vào sổ CH 06168 ngày 30/6/2013 do ông Nguyễn Minh V đứng tên thừa đất số 306, tờ bản đồ số 12 (chuyển từ thửa đất số 1859, tờ bản đồ số 4), diện tích 925,6m², tọa lạc tại xã B, huyện T, tỉnh Long An.

Hủy một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 423 CN được Ủy ban nhân dân xã B, huyện T chứng thực ngày 04/6/2001 đối với thửa đất nêu trên.

Công nhận cho ông Nguyễn Văn Á có quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai đối với phần đất có diện tích 246,7m² thuộc một phần thửa 306, tờ bản đồ số 12, loại đất ONT, tọa lạc tại, xã B, huyện T, tỉnh Long An có vị trí, tứ cận theo Mảnh trích đo địa chính số 52-2023 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T đo vẽ ngày 24/3/2023, duyệt ngày 27/3/2023.

- Đình chỉ yêu cầu khởi kiện hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 58/HĐTC được Ủy ban nhân dân xã B, huyện T chứng thực số 121, quyển số 01/2021-SCT/HĐ,GD ngày 02/11/2021 đối với thửa đất nêu trên.

- Đình chỉ yêu cầu hủy hợp đồng đáo hạn vay tiền ngày 04/11/2022 giữa ông Nguyễn Minh V và Quỹ tín d nhận dân huyện T.

- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Minh V về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn Á tháo dỡ nhà, vật kiến trúc trên đất để trả lại phần đất nêu trên.

Các đương sự có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai.

[6] Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[6.1] Về tố tụng:

Thứ nhất, Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định chưa đúng tên vụ kiện, dẫn đến việc việc xác định quan hệ tranh chấp và giải quyết các yêu cầu khởi kiện của ông Á là chưa chính xác, cụ thể: Tòa án cấp sơ thẩm xác định đương sự đang khởi kiện dân sự, nhưng nội dung yêu cầu khởi kiện được nêu là yêu cầu của khởi kiện hành chính, mà không thể hiện là tranh chấp. Do vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án như sau: Ông Á khởi kiện vụ án dân sự yêu cầu ông V phải chấm dứt hành vi cản trở việc sử dụng quyền sử dụng đất hợp pháp của nguyên đơn; Hủy các quyết định hành chính cá biệt có liên quan; Và công nhận quyền sử dụng đất cho ông Á vì gia đình ông có quá trình sử dụng lâu dài. Mặc dù, đây là sai sót mà Tòa án cấp phúc thẩm có thể khắc phục được, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

Thứ hai, việc thẩm định tại chỗ, đo vẽ, và xét xử của Tòa án cấp sơ thẩm vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu của nguyên đơn, bởi: Số liệu đo đạc thực tế và ước lượng chỉ được cho phép chấp nhận sai số chiều rộng (ngang), và chiều dài (sâu) khoảng 10% - 20%. Tổng chiều ngang mặt lộ trước nhà bị đơn là 15m, trong khi đó nguyên đơn chỉ khởi kiện tranh chấp chiều ngang là 8m, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm đã đo thêm chiều ngang phần ao không tranh chấp là 7m, và nhận định cho rằng do sai số ước lượng để xác định phần đất tranh chấp có chiều ngang 15m là không chính xác. Do vậy, phần kháng cáo của bị đơn về nội dung này là có căn cứ chấp nhận.

Thứ ba, nguyên đơn trình bày và yêu cầu được công nhận quyền sử dụng đối với phần đất đang tranh chấp, nhưng việc quản lý, sử dụng không có nguồn gốc từ giao dịch dân sự, phần đất chưa được ông Á đăng ký kê khai lần nào, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên yêu cầu này không thuộc thẩm quyền của Tòa án. Theo quy định pháp luật, nếu quá trình giải quyết vụ án, Tòa án xác định nguyên đơn quản lý, sử dụng đất là hợp pháp, có căn cứ pháp luật thì Tòa án chỉ có thể tuyên nguyên đơn có liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, mà không có thẩm quyền giao quyền sử dụng đất cho nguyên đơn đối với trường hợp này. Do vậy, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm nêu đề Tòa án cấp sơ thẩm rút kinh nghiệm.

[6.2] Về nội dung:

- Xét, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với hành vi cản trở của ông V khi nguyên đơn xây dựng nhà:

Hành vi ông V cản trở việc xây dựng nhà của ông Á là việc làm để bảo vệ quyền lợi chính đáng của ông V, bởi: Ông Á xây dựng nhà trên phần đất mà ông V được công nhận quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 102324, số vào sổ CH 06168 ngày 30/6/2013, và có phần thuộc thửa đất 283 mà người được cấp quyền sử dụng đất là ông Võ Minh H3. Hơn nữa, theo quy định pháp luật thì việc xử lý đối với hành vi xây dựng của gia đình ông Á là thuộc trách nhiệm của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quản lý trong lĩnh vực xây dựng và đất đai tại địa phương (Ủy ban nhân dân xã B). Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Á về việc yêu cầu ông V chấm dứt hành vi cản trở việc sử dụng hợp pháp quyền sử dụng đất 8m x 16m theo đơn khởi kiện.

Mặt khác, theo Mảnh trích đo địa chính số 52-2023 ngày 27/3/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T thể hiện một phần đất (trong diện tích đất tranh chấp) ông V chưa thống nhất ranh với ông Võ Minh H3, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa ông H3 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khi công nhận quyền sử dụng đất cho ông Á là có sai sót.

- Xét, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc đề nghị hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 102324, số vào sổ CH 06168 ngày 30/6/2013 cấp cho bị đơn ông Nguyễn Minh V:

Nguồn gốc thửa đất 306 ông V được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là từ bà Bá tặng cho. Căn cứ vào sơ đồ bản vẽ kèm theo Hợp đồng tặng cho

quyền sử dụng đất năm 2001 mà Tòa án cấp sơ thẩm thu thập thể hiện thửa 1859 (nay là thửa 306) giáp ranh với thửa 1860 của nguyên đơn (nay là thửa 305), và thửa 1857 (nay là thửa 283) là 01 đường thẳng từ rạch ra mặt đường đi chứ không có gấp khúc lẩn ra thửa 1857. Nội dung này phù hợp với nội dung xác nhận của Ủy ban nhân dân xã B và bị đơn xác nhận là phần diện tích 8m x 16m có 02 bên nguyên đơn, bị đơn cùng quản lý, sử dụng. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Á về việc xác định thửa 306 có đường giáp ranh với thửa 305 (thửa cũ là 1860) và thửa 283 (thửa cũ là 1857) là 01 đường thẳng; Đề nghị cơ quan có thẩm quyền cập nhật và điều chỉnh lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 102324, số vào sổ CH 06168 ngày 30/6/2013 theo sơ đồ đất và phần diện tích được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa 306 theo phần diện tích bao gồm: Phần A2 (là phần đất mà Tòa án cấp sơ thẩm xác định là đất đang tranh chấp) và 731,2m² (là phần diện tích còn lại của thửa 306 mà ông V đang quản lý, sử dụng) theo Mảnh trích đo số 49A-2024 ngày 19/02/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T; Không chấp nhận yêu cầu của ông Á về việc hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà B với ông V.

Đối với phần diện tích đất đang tranh chấp còn lại (vị trí A1) mà gia đình ông Á sử dụng làm lối đi từ trước đến nay theo Mảnh trích đo số 49A-2024 ngày 19/02/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T:

Xét thấy, phần đất này có một phần diện tích chưa xác định thống nhất được ranh với thửa 283 do ông Võ Minh H3 đứng tên chủ sử dụng (thửa cũ 1857). Do trong vụ án này, ông H3 và ông Á không có tranh chấp nên Hội đồng xét xử không xem xét.

- Xét yêu cầu phản tố của bị đơn:

Căn cứ nội dung nhận định trên thì có cơ sở xác định căn nhà ông Á xây dựng trái phép có một phần xây dựng trên đất của bị đơn thuộc thửa đất 1859 cũ (thửa 306 mới), nên chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn về việc buộc ông Á phải tháo dỡ phần xây dựng trên phần đất thuộc thửa 306 tại vị trí A2 theo Mảnh trích đo số 49A-2024 ngày 19/02/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T.

- Đối với việc Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 58/HĐTC được Ủy ban nhân dân xã B, huyện T chứng thực số 121, quyền số 01/2021-SCT/HĐ,GD ngày 02/11/2021 đối với thửa đất 306; Và Đình chỉ giải quyết yêu cầu hủy hợp đồng cho vay tiền ngày 04/11/2022 giữa ông Nguyễn Minh V và Quỹ tín dụng nhân dân huyện T6:

Do ông V xác định đã không còn giao dịch thế chấp tại Quỹ tín dụng nhân dân huyện T6 và nội dung này cũng được Quỹ tín dụng nhân dân huyện T6 xác định là đúng, nên Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ giải quyết đối với các yêu cầu này là đúng quy định pháp luật.

Ngoài ra, như phân tích trên thì phần đất A1 (Theo Mảnh trích đo 49A-2024 ngày 19/02/2024) mà nguyên đơn sử dụng làm lối đi vào thửa 305 có một

phần diện tích chưa thống nhất được ranh đất với thửa đất của ông H3. Do vậy, chưa đủ cơ sở xác định nguyên đơn có đủ điều kiện được công nhận quyền sử dụng đất hay không. Quá trình sử dụng đất tiếp theo, nếu ông H3 không tranh chấp, hoặc trường hợp phần đất trên không thuộc quyền quản lý, sử dụng của cá nhân, tổ chức nào khác thì nguyên đơn có quyền yêu cầu cơ quan Nhà nước có thẩm quyền sẽ xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn theo quy định pháp luật.

[7] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy bản án sơ thẩm chưa đánh giá toàn diện, đầy đủ tài liệu chứng cứ trong hồ sơ vụ án dẫn đến việc phán quyết chưa đúng quy định pháp luật. Một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn là có cơ sở chấp nhận. Do vậy, Hội đồng xét xử chấp nhận quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa; Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn và sửa một phần bản án sơ thẩm theo nội dung nhận định trên.

[8] Án phí và chi phí tố tụng:

Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn Á, sinh năm 1937 nên được miễn theo quy định tại Nghị quyết số 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; Ông Nguyễn Minh V không phải chịu.

Án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo được chấp nhận nên người có kháng cáo không phải chịu.

Chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu toàn bộ theo quy định tại Điều 157, 165 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1, 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự,

I nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Minh V;

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 55/2023/DS-ST ngày 12/9/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

Áp dụng Bộ luật dân sự năm 2015; Luật Đất đai năm 1993; Luật Đất đai năm 2013; Nghị định số 64/CP ngày 27/9/1993 của Chính phủ và Quyết định số 201/QĐ.ĐKTK ngày 14/7/1989 của T7; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp và quản lý sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

[1] Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện huỷ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 58/HĐTC được Ủy ban nhân

dân xã B, huyện T chứng thực số 121, quyền số 01/2021-SCT/HĐ,GD ngày 02/11/2021 đối với thửa đất số 306, tờ bản đồ số 12 (chuyển từ thửa đất số 1859, tờ bản đồ số 4), diện tích 925,6m², tọa lạc tại xã B, huyện T, tỉnh Long An, do đương sự đã rút yêu cầu.

[2] Đình chỉ yêu cầu huỷ hợp đồng cho thuê đất hạn vay tiền ngày 04/11/2022 giữa ông Nguyễn Minh V và Quỹ tín dụng nhân dân Tân Trụ, do đương sự đã rút yêu cầu.

[3] Không chấp nhận yêu cầu công nhận cho ông Nguyễn Văn Á có quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai đối với phần đất có diện tích 246,7m² thuộc một phần thửa 306, tờ bản đồ số 12, loại đất ONT, tọa lạc tại, xã B, huyện T, tỉnh Long An có vị trí, tứ cận theo Mảnh trích đo địa chính số 52-2023 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T đo vẽ ngày 24/3/2023, duyệt ngày 27/3/2023.

[4] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Á về việc:

- Huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 102324, số vào sổ CH 06168 ngày 30/6/2013 do ông Nguyễn Minh V đứng tên thửa đất số 306, tờ bản đồ số 12 (chuyển từ thửa đất số 1859, tờ bản đồ số 4), diện tích 925,6m², tọa lạc tại xã B, huyện T, tỉnh Long An.

- Huỷ một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 423 CN được Ủy ban nhân dân xã B, huyện T chứng thực ngày 04/6/2001 đối với thửa đất nêu trên.

[5] Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Á về việc:

[5.1] Buộc ông Nguyễn Minh V và cơ quan có thẩm quyền có trách nhiệm cập nhật, điều chỉnh lại diện tích và sơ đồ đất trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 102324, số vào sổ CH 06168 ngày 30/6/2013 do ông Nguyễn Minh V đứng tên thửa đất số 306, tờ bản đồ số 12 (chuyển từ thửa đất số 1859, tờ bản đồ số 4), từ diện tích 925,6m² thành diện tích 902m² (Gồm diện tích phần A2 (170,8m²) + phần diện tích 731,2m² (thửa 306 mà ông V đang quản lý, sử dụng) theo Mảnh trích đo số 49A-2024 ngày 19/02/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T), tọa lạc tại xã B, huyện T, tỉnh Long An.

(Bản án kèm theo Mảnh trích đo số 49A-2024 ngày 19/02/2024, và Mảnh trích đo số 52-2023 ngày 27/3/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T).

[5.2] Trong trường hợp không còn tranh chấp nào khác đối với phần diện tích đất A1, ông Nguyễn Văn Á được quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất tại vị trí A1

(theo Mảnh trích đo số 49A-2024 ngày 19/02/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T) theo quy định pháp luật.

[6] Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Minh V:

Buộc ông Nguyễn Văn Á tháo dỡ nhà, vật kiến trúc đã xây dựng trên đất để trả lại phần đất (vị trí A2) tại thửa 306 cho ông Nguyễn Minh V, theo Mảnh trích đo số 49A-2024 ngày 19/02/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T.

[7] Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Văn Á phải chịu 20.586.800 đồng (Hai mươi triệu năm trăm tám mươi sáu nghìn tám trăm đồng). Ông Á đã nộp xong

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Văn Á được miễn.

Ông Nguyễn Minh V không phải chịu; Hoàn trả cho đương sự số tiền tạm ứng án phí 600.000 đồng (Sáu trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0003519 ngày 15/5/2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Long An.

II. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Nguyễn Minh V không phải chịu; Hoàn trả cho đương sự số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0000070 ngày 22/9/2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Long An.

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

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM
- TAND tỉnh Long An;
- VKSND tỉnh Long An;
- Cục THADS tỉnh Long An;
- ND (1);
- BD (1);
- NLQ (9);
- Lưu (10) 26b (Án TTKY).

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

Phạm Thị Duyên

