

**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: 604/2025/DS-PT

Ngày: 04 - 6 - 2025

*V/v: Tranh chấp quyền sử dụng
đất, vô hiệu tặng cho quyền sử
dụng đất và yêu cầu 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 Thúy Hòa;

Các Thẩm phán:

Ông Lê Văn An;

Ông Trần Văn Đạt.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Hữu Trung - Thư ký Toà 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: Bà Trần Thị Huệ - Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 6 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 436/2025/TLPT-DS ngày 01 tháng 4 năm 2025, về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm 111/2024/DS-ST ngày 13 tháng 12 năm 2024, của Tòa án nhân dân tỉnh Long An, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1488/2025/QĐ-PT ngày 05 tháng 5 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Nguyễn Bá V, sinh năm 1974;

1.2. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1986;

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

Người bảo vệ quyền và lợi ích của nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Sơn D - Đoàn Luật sư Thành phố H

Địa chỉ: Số 91 đường Tân Túc, thị trấn Tân Túc, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh

2. Bị đơn (phản tố): Ông Nguyễn Thanh C, sinh năm 1982;

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

Người đại diện theo ủy quyền của ông C: Ông Vũ Khắc Đ, sinh năm 1977;
Địa chỉ: Số C đường N, Phường C, thành phố T, tỉnh Long An.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Bạch Khánh C1, sinh năm 1986 (vợ ông C).

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

3.2. Bà Hồ Thị T1, sinh năm 1954 (mẹ ông C) có yêu cầu độc lập.

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

Người đại diện theo ủy quyền của bà C1, bà T1: Ông Vũ Khắc Đ, sinh năm 1977;

Địa chỉ: Số C đường N, Phường C, thành phố T, tỉnh Long An.

3.3. Ông Nguyễn Thanh L, sinh năm 1974 (con bà T1).

Địa chỉ: Số B đường T, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

3.4. Ông Nguyễn Thanh P, sinh năm 1975 (con bà T1).

Địa chỉ: Số A, Lô A, Cư xá T, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.5. Ông Nguyễn Thành H, sinh năm 1980 (con bà T1).

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

3.6. Bà Nguyễn Ngọc T2, sinh năm 1985 (con bà T1).

Địa chỉ: Số A đường L, Phường I, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.7. Bà Nguyễn Thị Đ1, sinh năm 1942 (mẹ ông V).

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

Người đại diện theo ủy quyền của bà Đ1: Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1967;

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

3.8. Bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1967 (con bà Đ1).

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

3.9. Bà Nguyễn Thị Kim T3, sinh năm 1968 (con bà Đ1).

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

3.10. Bà Nguyễn Thị C2, sinh năm 1970 (con bà Đ1).

Địa chỉ: Khu phố C, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An.

3.11. Bà Nguyễn Thị P1, sinh năm 1972 (con bà Đ1).

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

3.12. Ông Nguyễn Bá N, sinh năm 1973 (con bà Đ1).

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

3.13. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L.

Địa chỉ trụ sở: K - Khu T tỉnh Long An, số D Đường S, Phường F, Thành phố T, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Võ Minh T4 – Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn H2 – Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T.

Địa chỉ liên lạc: Khu phố A, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An.

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

Địa chỉ trụ sở: Khu phố A, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Xuân K - Chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện T.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Ủy ban nhân dân huyện T: Ông Nguyễn Thanh T5 - Trưởng phòng Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện T.

3.15. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T.

Địa chỉ trụ sở: Khu phố A, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn H2 – Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T.

3.16. Văn phòng C3.

Địa chỉ trụ sở: Lô S Đường C Khu phố A, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Trần Thị Mai K1 - Trưởng văn phòng.

Địa chỉ liên lạc: Lô S Đường C Khu phố A, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An.

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Nguyễn Bá V và bà Nguyễn Thị Tuyết .

(Tại phiên tòa phúc thẩm có mặt: Ông Nguyễn Bá V, bà Nguyễn Thị T, Luật sư Nguyễn Sơn D, ông Vũ Khắc Đ; Các đương sự khác vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 13/9/2022, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn ông Nguyễn Bá V, bà Nguyễn Thị T trình bày và yêu cầu khởi kiện như sau:

Ông Nguyễn Bá Q (chết ngày 07/6/2004) và bà Nguyễn Thị Đ1, sinh năm 1942 là cha, mẹ của ông Nguyễn Bá V. Ông Q và bà Đ1 có tổng cộng 06 người

con, gồm: Ông Nguyễn Thị S, sinh năm 1967; bà Nguyễn Thị Kim T3, sinh năm 1968; bà Nguyễn Thị C2, sinh năm 1970; bà Nguyễn Thị P1, sinh năm 1972; ông Nguyễn Bá N, sinh năm 1973; ông Nguyễn Bá V, sinh năm 1974. Tất cả các con của ông Q, bà Đ1 đều còn sống. Ngoài ra, thì ông Q không có vợ, con riêng, con nuôi nào khác. Cha, mẹ của ông Q đã chết. Ông V cam kết đã cung cấp đầy đủ hàng thừa kế thứ nhất của ông Q.

Hiện nay, các đương sự đang tranh chấp thửa đất số 1422, tờ bản đồ số 6, diện tích đo đạc thực tế là 569m², loại đất CLN, đất tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Long An.

Về nguồn gốc phần đất đang tranh chấp: Thửa đất số 1422, tờ bản đồ số 6, diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 634m² được tách ra từ thửa đất số 815, tờ bản đồ số 6, lại đất vườn, diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 8.093m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 181329 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho ông Nguyễn Bá Q ngày 01/10/1996.

Thửa đất số 815 là do ông bà để lại cho ông Q. Ông bà của ông Q sử dụng đất nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông Q kê khai và được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 181329 ngày 01/10/1996 (là cấp lần đầu), gồm các thửa đất:

- Thửa đất số 814, diện tích 498m², loại đất thổ;
- Thửa đất số 815, diện tích 3.929m², loại đất vườn;
- Thửa đất số 729, diện tích 8.254m², loại đất vườn;
- Thửa đất số 730, diện tích 14.497m², loại đất vườn;
- Thửa đất số 586, diện tích 3.180m², loại đất bờ;
- Thửa đất số 658, diện tích 19.916m², loại đất lúa;

Cùng thuộc tờ bản đồ số 6, đất tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Long An.

Năm 2004, ông Q chết vợ là bà Nguyễn Thị Đ1 khai nhận thừa kế tài sản do ông Q để lại.

Vào năm 2015, bà Đ1 đã tách thửa đất số 815 để chia đất cho anh, chị của ông V. Bà Đ1 còn đứng giấy thửa đất số 815 (pcl), diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 3.929m² và thửa đất số 1422 (tách ra từ một phần thửa 815), diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 634m², cùng thuộc tờ bản đồ số 6, đất tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Long An theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 843518 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp cho bà Nguyễn Thị Đ1 ngày 27/12/2016.

Năm 2017, bà Đ1 làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để tặng cho ông V thửa đất số 815 (pcl) và số 1422, ông V được chỉnh lý tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 17/01/2017.

Vào khoảng năm 2015 khi bà Đ1 chia đất cho con thì ông Nguyễn Thanh C cắm trụ mốc xác định vị trí thửa 1422 của ông C. Khi đó gia đình bà Đ1, ông V

không có ý kiến vì tưởng rằng cha ông V là ông Q đã cho gia đình ông C phần đất này nên vẫn để cho ông C tiếp tục sử dụng thửa 1422 cất nhà, trồng cây và làm hàng rào xung quanh như hiện nay mà không có ý kiến phản đối gì, khi đó ranh đất được xác định theo tường rào nhà ông V.

Đến khoảng năm 2022, khi ông V làm thủ tục cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì phát hiện bên trong hàng rào của gia đình ông C còn thửa 1422 do vợ chồng ông V, bà T đang đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên hai bên phát sinh tranh chấp.

Do hiện nay nguyên đơn đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nguyên đơn khởi kiện người đang quản lý đất gồm vợ chồng ông C, bà C1 và mẹ ông C là bà T1 di dời tài sản, nhà cửa, công trình, cây trồng tọa lạc trên thửa đất 1422 để trả lại cho ông V, bà T toàn bộ thửa đất 1422, tờ bản đồ số 6, diện tích đo đạc thực tế là 569m², đất tọa lạc tại ấp K, xã T, huyện T, tỉnh Long An theo Mạnh trích đo địa chính số 86-2023 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T đo vẽ và duyệt cùng ngày 02/11/2023.

Trong trường hợp Tòa án xác định thửa đất này của nguyên đơn thì gia đình ông C, bà T1 có nghĩa vụ tự di dời tài sản trên đất, nguyên đơn không đồng ý thanh toán công sức gìn giữ, tôn tạo đất. Trường hợp Tòa án xác định thửa đất này của bị đơn thì nguyên đơn không tranh chấp gì về tiền thuế đã nộp cho nhà nước, không yêu cầu công sức gì cho nguyên đơn. Ông V, bà T được mẹ ruột là bà Đ1 tặng cho thửa đất này, không có đền bù hay thanh toán bất kỳ khoản tiền nào nên không yêu cầu Tòa án xem xét. Ngoài ra, ông V, bà T không còn yêu cầu khởi kiện nào khác.

Nguyên đơn thống nhất với kết quả đo đạc theo Mạnh trích đo địa chính số 86-2023 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T đo vẽ và duyệt cùng ngày 02/11/2023. Thống nhất với kết quả định giá theo Biên bản định giá tài sản ngày 15/9/2023; hiện trạng đất được thể hiện tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 14/12/2022 của Tòa án nhân dân huyện Tân Thạnh, toàn bộ tài sản trên đất là của bị đơn, không có tài sản của nguyên đơn. Các đương sự tranh chấp trọn thửa đất số 1422, tờ bản đồ số 6, diện tích đo đạc thực tế là 569 m², nên nguyên đơn không có khiếu nại hay tranh chấp về sự chênh lệch diện tích giữa diện tích đo đạc thực tế với diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đề nghị Tòa án căn cứ vào kết quả đo đạc thực tế để giải quyết tranh chấp của đương sự, không yêu cầu Tòa án thẩm định tại chỗ, không yêu cầu đo đạc, định giá lại thửa đất đang tranh chấp. Hiện nay, bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 1422 nguyên đơn giữ và đang đứng tên, không cầm cố, thế chấp cho bất kỳ tổ chức, cá nhân nào. Nguyên đơn chỉ tranh chấp thửa 1422. Các vị trí đất còn lại không tranh chấp.

Nguyên đơn đã cung cấp đầy đủ chứng cứ cho Tòa án, không còn chứng cứ nào khác để cung cấp, không yêu cầu Tòa án thu thập thêm chứng cứ, không yêu

cầu triệu tập thêm người tham gia tố tụng. Đề nghị Tòa án căn cứ vào các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án làm căn cứ giải quyết vụ án.

Theo đơn phản tố đề ngày 28/6/2023, ngày 14/7/2023, đơn phản tố bổ sung đề ngày 20/7/2023 và ngày 26/9/2024, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm bị đơn ông Nguyễn Thanh C do ông Vũ Khắc Đ là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ông Nguyễn Bá L1 (chết ngày 14/9/2012) và bà Hồ Thị T1, sinh năm 1954 là cha, mẹ của ông Nguyễn Thanh C. Ông L1 và bà T1 có tổng cộng 07 người con, gồm: Ông Nguyễn Thanh L, sinh năm 1974; ông Nguyễn Thanh P, sinh năm 1975; ông Nguyễn Thành H, sinh năm 1980; ông Nguyễn Thanh C, sinh năm 1982; bà Nguyễn Ngọc T2, sinh năm 1985; bà Nguyễn Thị Cẩm V1, sinh năm 1978, chết năm 1993 (không có chồng, con); ông Nguyễn Thành Đ2, sinh năm 1987, chết năm 2003 (không có vợ, con). Ngoài ra, thì ông L1 không có vợ, con riêng, con nuôi nào khác. Cha, mẹ của ông L1 đã chết. Ông C cam kết đã cung cấp đầy đủ hàng thừa kế thứ nhất của ông L1.

Các đương sự đang tranh chấp thửa đất số 1422, tờ bản đồ số 6, diện tích đo đạc thực tế là 569m², loại đất CLN, đất tọa lạc tại ấp K, xã T, huyện T, tỉnh Long An.

Về nguồn gốc phân đất đang tranh chấp: Nguồn gốc thửa đất số 1422 do ông bà của ông C để lại, gia đình ông C sử dụng từ năm 1985 cho đến nay. Trước năm 1985, ông bà nội của ông C sử dụng. Năm 1985, cha ông C được ông, bà cho đất cất nhà ở sử dụng đến nay. Quá trình sử dụng đất gia đình ông C đã nhiều lần sửa nhà, tôn tạo đất, xây hàng rào xung quanh khuôn viên đất như hiện nay.

Ông bà của ông C chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Quá trình sử dụng đất, đến năm 1996, nhà nước có chủ trương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên người sử dụng đất là ông Nguyễn Bá L1 kê khai, đăng ký và được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ số 506/QSĐĐ/1012LA ngày 01/10/1996 (cấp lần đầu) gồm 03 thửa đất như sau:

- Thửa đất số 816, diện tích 806m², loại đất thổ;
- Thửa đất số 513, diện tích 1.731m², loại đất bờ;
- Thửa đất số 512, diện tích 18.811m², loại đất lúa.

Cùng thuộc tờ bản đồ số 6, đất tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Long An. Trước ông L1 thì ông bà, cha mẹ ông L1 sử dụng đất nhưng chưa từng kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 14/9/2012, ông Nguyễn Bá L1 chết.

Năm 2016, mẹ ông C và các anh chị em của ông C đồng ý cho vợ chồng ông C thửa đất số 816 và toàn bộ khuôn viên đất của gia đình đang sử dụng cùng với căn nhà trên đất. Vợ chồng ông C, bà C1 đã được Sở Tài nguyên và Môi

trường tỉnh L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 440336 ngày 27/9/2016. Các đương sự không có tranh chấp thửa đất số 816 này.

Phần đất phía sau nhà ông C theo trích lục bản đồ chính là thửa đất số 513 (nay là thửa 1422) hiện nay do vợ chồng ông C, bà C1 và mẹ ông C là bà T1 đang quản lý và sử dụng. Ông C, bà C1 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 440337 ngày 27/9/2016 đối với thửa đất số 513, tờ bản đồ số 6, đất tọa lạc tại ấp K, xã T, huyện T, tỉnh Long An.

Quá trình sử dụng đất nhiều lần gia đình ông C cải tạo, bồi đắp khuôn viên khu đất. Đến năm 2016, ông C tiếp tục san lấp nền cao hơn. Năm 2018, ông C xây dựng hàng rào kiên cố bao quanh phần đất khuôn viên nhà, phần đất trong khuôn viên hàng rào hiện nay theo mảnh trích đo bản đồ địa chính và trích lục bản đồ địa chính thể hiện nhà kiên cố của gia đình ông C nằm trên thửa đất 816 và thửa đất số 1422 được gia đình ông C sử dụng ổn định từ năm 1985 cho đến nay, gia đình ông V ở gần đó, chị của ông V ở giáp ranh đất của ông nhưng không ai có ý kiến khiếu nại, tranh chấp gì. Thửa 1422 nằm trong toàn bộ khuôn viên đất bên trong hàng rào nhà ông C.

Ông C không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông V và bà T. Ông C có yêu cầu phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Yêu cầu được tiếp tục quản lý, sử dụng và được quyền kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1422, tờ bản đồ số 6, diện tích đo đạc thực tế là 569m², loại đất Vườn, đất tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Long An.

2. Yêu cầu vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 3053, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/10/2016 của Văn phòng C4 (nay là Văn phòng C3) đối với một phần thửa đất số 815, tờ bản đồ số 6, diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 5.412m² (tại vị trí được tách ra thành thửa đất số 1422, tờ bản đồ số 6, diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 634m², diện tích đo đạc thực tế là 569m²), loại đất CLN, đất tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Long An.

3. Yêu cầu vô hiệu văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 108, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/01/2017 của Văn phòng C3 đối với thửa đất số 1422, tờ bản đồ số 6, diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 634m², diện tích đo đạc thực tế là 569m², loại đất CLN, đất tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Long An.

4. Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho ông Nguyễn Bá Q số vào sổ 391/QSDĐ/1012 LA cấp ngày 01/10/1996 đối với một phần thửa đất số 815, tờ bản đồ số 6, diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 8.093m² (được tách ra thành thửa đất mới số 1422, tờ bản đồ số 6, diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 634m², diện tích đo đạc thực tế là 569m²), loại đất Vườn, đất tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Long An.

5. Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho bà Nguyễn Thị Đ1 số vào sổ H1981 cấp ngày 22/12/2004 đối với một phần thửa đất số 815, tờ bản đồ số 6, diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 8.093m² (được tách ra thành thửa đất mới số 1422, tờ bản đồ số 6, diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 634m², diện tích đo đạc thực tế là 569m²), loại đất Vườn, đất tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Long An.

6. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp cho bà Nguyễn Thị Đ1 số vào sổ CS00326 ngày 27/12/2016 đối với thửa đất số 1422, tờ bản đồ số 6, diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 634m² (diện tích đo đạc thực tế là 569m²), loại đất CLN, đất tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Long An.

7. Hủy cập nhật chỉnh lý biến động quyền sử dụng đất sang tên ông Nguyễn Bá V và bà Nguyễn Thị T ngày 17/01/2017, do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T thực hiện trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 843518 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp cho bà Nguyễn Thị Đ1 số vào sổ CS00326 ngày 27/12/2016 đối với thửa đất số 1422, tờ bản đồ số 6, diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 634m², (diện tích đo đạc thực tế là 569m²), loại đất CLN, đất tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Long An.

Tòa án xác định ai được quyền sử dụng đất thì người đó được quyền kê khai đăng ký quyền sử dụng đất, ông C không tranh chấp gì về tiền thuế đã nộp cho nhà nước. Trong trường hợp Tòa án xác định thửa đất này của nguyên đơn thì gia đình ông C, bà T1 tự di dời tài sản trên đất và không yêu cầu phải thanh toán chi phí di dời tài sản, công sức gìn giữ, tôn tạo đất.

Ngoài ra thì ông C không còn yêu cầu nào khác.

Về người quản lý, sử dụng đất: Bị đơn xác định hiện trạng thửa 1422 do gia đình bị đơn quản lý, sử dụng từ năm 1985 đến nay. Hiện nay, do bà T1 và vợ chồng ông C, bà C1 là người trực tiếp quản lý, sử dụng và ở trên đất, trên đất không còn ai khác sinh sống, vị trí đất bên trong hàng rào nhà ông C.

Bị đơn thống nhất với kết quả đo đạc theo Mẫu trích đo địa chính số 86-2023 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T đo vẽ và duyệt cùng ngày 02/11/2023 và kết quả định giá theo Biên bản định giá tài sản ngày 15/9/2023 của Hội đồng định giá huyện T. Các đương sự đang tranh chấp trọn thửa đất số 1422, tờ bản đồ số 6, diện tích đo đạc thực tế là 569 m², đất tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Long An, nên bị đơn không có khiếu nại hay tranh chấp về sự chênh lệch diện tích giữa diện tích đo đạc thực tế với diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bị đơn yêu cầu Tòa án căn cứ vào kết quả đo đạc thực tế để giải quyết tranh chấp của đương sự. Hiện trạng đất hiện nay không thay đổi so với thời điểm xem xét, thẩm định nên không yêu cầu Tòa án thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá lại thửa đất đang tranh chấp.

Bị đơn đã cung cấp đầy đủ chứng cứ cho Tòa án, không còn chứng cứ nào khác để cung cấp cho Tòa án. Không yêu cầu Tòa án thu thập thêm chứng cứ,

không yêu cầu triệu tập thêm người tham gia tố tụng. Đề nghị Tòa án căn cứ vào các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án làm căn cứ giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thị T1 có yêu cầu độc lập do ông Vũ Khắc Đ là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Bà T1 là mẹ của ông C. Bà T1 thống nhất với toàn bộ yêu cầu và trình bày của ông C. Trong quá trình giải quyết vụ án, bà T1 xác định nội dung yêu cầu phản tố của ông C cũng là nội dung yêu cầu độc lập của bà T1, cụ thể:

1. Yêu cầu bà T1 và ông C được tiếp tục quản lý, sử dụng và được quyền kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1422, tờ bản đồ số 6, diện tích đo đạc thực tế là 569m², loại đất CLN, đất tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Long An.

2. Yêu cầu vô hiệu văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 108, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/01/2017 của Văn phòng C3 đối với thửa đất số 1422, tờ bản đồ số 06, diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 634m², diện tích đo đạc thực tế là 569m², loại đất CLN, đất tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Long An.

3. Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho ông Nguyễn Bá Q số vào sổ 391/QSĐĐ/1012 LA cấp ngày 01/10/1996 đối với một phần thửa đất số 815, tờ bản đồ số 6, diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 8.093m² (tại vị trí được tách ra thành thửa đất mới số 1422, tờ bản đồ số 6, diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 634m², diện tích đo đạc thực tế là 569m²), loại đất Vườn, đất tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Long An.

4. Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho bà Nguyễn Thị Đ1 số vào sổ H1981 cấp ngày 22/12/2004 đối với một phần thửa đất số 815, tờ bản đồ số 6, diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 8.093m² (tại vị trí được tách ra thành thửa đất mới số 1422, tờ bản đồ số 6, diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 634m², diện tích đo đạc thực tế là 569m²), loại đất Vườn, đất tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Long An.

5. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp cho bà Nguyễn Thị Đ1 số vào sổ CS00326 ngày 27/12/2016 đối với thửa đất số 1422, tờ bản đồ số 6, diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 634m² (diện tích đo đạc thực tế là 569m²), loại đất CLN, đất tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Long An.

6. Hủy cập nhật chỉnh lý biến động quyền sử dụng đất sang tên ông Nguyễn Bá V và bà Nguyễn Thị T ngày 17/01/2017, do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T thực hiện trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 843518 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp cho bà Nguyễn Thị Đ1 số vào sổ CS00326 ngày 27/12/2016 đối với thửa đất số 1422, tờ bản đồ số 06,

diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 634m², (diện tích đo đạc thực tế là 569m²), loại đất CLN, đất tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Long An.

Do bà T1 và ông C cùng có yêu cầu khởi kiện. Bà T1 thống nhất với toàn bộ yêu cầu khởi kiện và trình bày của ông C nên bà T1 rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện, bà T1 đồng ý để ông C là người khởi kiện và đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do bà T1 đã rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện nên bà T1 xác định trong vụ án này bà không có yêu cầu độc lập cho cá nhân bà, bà thống nhất với trình bày và yêu cầu của ông C. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông C.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bạch Khánh C1 do ông Vũ Khắc Đ là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Bà C1 là vợ của ông C. Bà thống nhất với toàn bộ yêu cầu và trình bày của ông C. Bà C1 xác định trong vụ án này bà không có yêu cầu độc lập.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Đ1 do bà Nguyễn Thị H1 là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Bà thống nhất với trình bày và yêu cầu của nguyên đơn. Trong vụ án này bà Đ1 không có tranh chấp hay yêu cầu gì. Đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bị đơn. Về nguồn gốc, quá trình sử dụng đất các đương sự đang tranh chấp bà không biết nên bà không trình bày. Bà chỉ biết thửa đất số 1422 đang tranh chấp trước đây bà Đ1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà Đ1 đã ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông V, hiện nay vợ chồng ông V đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên vợ chồng ông V là người có toàn quyền quyết định.

Bà Đ1 không còn chứng cứ nào khác để cung cấp cho Tòa án. Không yêu cầu Tòa án thu thập thêm chứng cứ, không yêu cầu triệu tập thêm người tham gia tố tụng. Đề nghị Tòa án căn cứ vào các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án làm căn cứ giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh L, ông Nguyễn Thanh P, ông Nguyễn Thành H, bà Nguyễn Ngọc T2 trình bày:

Ông Nguyễn Bá L1 (chết ngày 14/9/2012) và bà Hồ Thị T1, sinh năm 1954 là cha, mẹ của ông Nguyễn Thanh C. Ông L1 và bà T1 có tổng cộng 07 người con, gồm các ông (bà) Nguyễn Thanh L, Nguyễn Thanh P, Nguyễn Thành H, Nguyễn Thanh C, Nguyễn Ngọc T2, Nguyễn Thị Cẩm V1 (sinh năm 1978, chết năm 1993, không có chồng, con); Nguyễn Thành Đ2 (sinh năm 1987, chết năm 2003, không có vợ, con). Ngoài ra, thì ông L1 không có vợ, con riêng, con nuôi nào khác. Cha, mẹ của ông L1 đã chết. Các ông, bà cam kết đã cung cấp đầy đủ hàng thừa kế thứ nhất của ông L1.

Nguồn gốc đất tranh chấp thửa 1422 của cha, mẹ các ông bà là ông L1, bà T1. Hiện nay, do vợ chồng ông C và bà T1 đang quản lý, sử dụng và có toàn quyền quyết định. Trong vụ án này các ông, bà không tranh chấp hay yêu cầu gì,

đề nghị Toà án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bị đơn. Các ông, bà yêu cầu được vắng mặt khi Toà án các cấp giải quyết vụ án (trong tất cả các buổi làm việc, hoà giải, đối chất, đo đạc, định giá... và tất cả các phiên toà của Toà án nhân dân các cấp).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị S, bà Nguyễn Thị Kim T3, bà Nguyễn Thị C2, bà Nguyễn Thị P1, ông Nguyễn Bá N: Những người này đã được tổng đạt hợp lệ văn bản tố tụng để tham gia tố tụng và trình bày ý kiến về việc tranh chấp nhưng vắng mặt và không có ý kiến trình bày gửi Toà án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C3 trình bày: Việc công chứng hợp đồng được thực hiện đúng quy định của pháp luật và yêu cầu vắng mặt khi Tòa án giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Long An trình bày:

Tại Công văn số 3253/UBND-NC ngày 29/9/2023, Công văn số 3664/UBND-NC ngày 17/10/2024 của Ủy ban nhân dân huyện T về nguồn gốc đất thống nhất với nội dung của Công văn số 529/UBND-ĐC ngày 12/9/2023 của Ủy ban nhân dân xã T, huyện T xác định “Phần đất này trước đây là của ông Nguyễn Bá Q đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 815, tờ bản đồ số 6, sau đó ông Nguyễn Bá Q chết. Đến năm 2004, bà Nguyễn Thị Đ1 (vợ ông Q) lập hồ sơ nhận thừa kế đất được công nhận quyền sử dụng đất cũng thuộc thửa đất số 815, tờ bản đồ số 6.

Bà Nguyễn Thị Đ1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 372953 số vào sổ H 1981 do UBND huyện T, tỉnh Long An cấp ngày 22/12/2004, đến năm 2016 bà Đ1 lập thủ tục chỉnh lý tách thửa: Thửa 815 được tách thành 02 thửa, thửa 815, tờ bản đồ số 6, diện tích 3.929m² và thửa 1422, tờ bản đồ số 6, diện tích 634m² đã được cấp mới thành GCNQSD đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 843518, số vào sổ CS 00326 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 27/12/2016.

Đến năm 2017, bà Nguyễn Thị Đ1 lập hồ sơ tặng cho QSD đất cho ông Nguyễn Bá V và bà Nguyễn Thị Tuyết T6 đất số 1422, tờ bản đồ số 6 đứng tên GCNQSD đất.

Đến ngày 23/7/2022 ông Nguyễn Bá V và Nguyễn Thị T làm Đơn tố cáo chiếm đoạt QSD đất với ông Nguyễn Thanh C và đã được UBND xã T hòa giải ngày 08/9/2022, kết quả hòa giải không thành.

Phần đất tranh chấp thuộc thửa đất số 1422, tờ bản đồ số 6, diện tích 634m², mục đích sử dụng CLN, đất tọa lạc ấp K, xã T do bà Hồ Thị T1 và ông Nguyễn Thanh C cùng bà Bạch Khánh C1 trực tiếp quản lý và sử dụng ổn định từ năm 1985 đến nay, hiện trên phần đất thửa đất số 1422, tờ bản đồ số 6 có một phần nhà kiên cố do bà Hồ Thị T1 và ông Nguyễn Thanh C cùng bà Bạch Khánh C1 xây dựng và cây trồng, công trình phụ trên đất.

Hiện nay, thửa 513 tờ bản đồ số 6 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Thanh C và bà Bạch Khánh C1; thửa 1422, tờ bản đồ số 6 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Bá V và bà Nguyễn Thị Tuyết K2 trùng vị trí.

Ủy ban nhân dân huyện T yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật và đề nghị vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T do ông Nguyễn Văn H2 là Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T trình bày:

Chi nhánh V2 đăng ký đất đai thực hiện thủ tục đăng ký biến động tại thửa đất 1422 theo quy định của pháp luật đối với quyền sử dụng đất đã được cấp. Đồng thời, Chi nhánh thực hiện thủ tục chỉnh lý biến động đất đai theo hồ sơ của người sử dụng đất theo yêu cầu, không xác minh thực tế hay kiểm tra hiện trạng đất. Những vấn đề liên quan đến cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật và yêu cầu vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm 111/2024/DS-ST ngày 13 tháng 12 năm 2024, Tòa án nhân dân tỉnh Long An quyết định:

Căn cứ khoản 3, 9 Điều 26, khoản 1, 4 Điều 34, Điều 37, Điều 147, Điều 157, Điều 244, Điều 266, Điều 267, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 32 Luật Tố tụng hành chính năm 2015; Điều 2, Điều 3 Luật Đất đai năm 1993; khoản 1, 2 Điều 50 Luật Đất đai năm 2003; các Điều 100, 106, 170, 203 Luật Đất đai năm 2013; các Điều 137, 152, 236 luật đất đai năm 2023; các Điều 122, 127, 128 Bộ luật Dân sự 2005; các Điều 117, 122, 123 Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị định số 102/2024/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của luật đất đai năm 2023; các Điều 12, 26, 27 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.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Bá V, bà Nguyễn Thị T về việc yêu cầu ông Nguyễn Thanh C, bà Bạch Khánh C1 và bà Hồ Thị T1 di dời toàn bộ tài sản, nhà cửa, công trình, cây trồng tọa lạc trên thửa đất số 1422 để trả lại cho ông V, bà T toàn bộ thửa đất số 1422, tờ bản đồ số 6, diện tích đo đạc thực tế là 569m², đất tọa lạc tại ấp K, xã T, huyện T, tỉnh Long An theo Mạnh trích đo địa chính số 86-2023 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T đo vẽ và duyệt cùng ngày 02/11/2023.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Thanh C về việc tranh chấp quyền sử dụng đất, vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với ông Nguyễn Bá V, bà Nguyễn Thị Tuyết .

2.1. Vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 3053, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/10/2016 của Văn phòng C4 (nay là Văn phòng C3) tại một phần thửa đất số 815, tờ bản đồ số 6 (đổi với vị trí được tách ra thành thửa đất số 1422, tờ bản đồ số 6, diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 634m², diện tích đo đạc thực tế là 569m²), loại đất CLN, đất tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Long An.

2.2. Vô hiệu văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 108, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/01/2017 của Văn phòng C3 đổi với thửa đất số 1422, tờ bản đồ số 6, diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 634m², diện tích đo đạc thực tế 569m², loại đất CLN, đất tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Long An.

2.3. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau đây:

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp cho bà Nguyễn Thị Đ1 số vào sổ CS00326 ngày 27/12/2016 đổi với thửa đất số 1422, tờ bản đồ số 6, diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 634m² (diện tích đo đạc thực tế là 569m²), loại đất CLN, đất tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Long An.

Hủy cập nhật chỉnh lý biến động quyền sử dụng đất sang tên ông Nguyễn Bá V và bà Nguyễn Thị T ngày 17/01/2017, do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T thực hiện trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 843518 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp cho bà Nguyễn Thị Đ1 số vào sổ CS00326 ngày 27/12/2016 đổi với thửa đất số 1422, tờ bản đồ số 6, diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 634m², (diện tích đo đạc thực tế là 569m²), loại đất CLN, đất tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Long An.

2.4. Ông Nguyễn Thanh C được quyền sử dụng và được quyền kê khai đăng ký để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 1422, tờ bản đồ số 6, diện tích đo đạc thực tế là 569m², loại đất CLN, đất tọa lạc tại ấp K, xã T, huyện T, tỉnh Long An.

Ông Nguyễn Bá V, bà Nguyễn Thị T có nghĩa vụ nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thu hồi, điều chỉnh, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Trường hợp không nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì Cơ quan hành chính nhà nước có thẩm quyền, C5, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thu hồi, chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng cho các bên đương sự theo kết quả giải quyết của Tòa án.

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 Tòa 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, tứ cận, diện tích, loại đất, tờ bản đồ, tài sản thừa đất nêu trên theo Mạnh trích đo địa chính số 86-2023 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T đo vẽ và duyệt cùng ngày 02/11/2023 - kèm theo bản án).

3. Đình chỉ xét xử đối với toàn bộ yêu cầu độc lập bà Hồ Thị T1 đã rút yêu cầu khởi kiện bao gồm:

3.1. Bà Hồ Thị T1 yêu cầu được tiếp tục quản lý, sử dụng và được quyền kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1422, tờ bản đồ số 6, diện tích đo đạc thực tế là 569m², loại đất CLN, đất tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Long An.

3.2. Yêu cầu vô hiệu văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 108, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/01/2017 của Văn phòng C3 đối với thửa đất số 1422, tờ bản đồ số 6, diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 634m², diện tích đo đạc thực tế là 569m², loại đất CLN, đất tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Long An.

3.3. Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho ông Nguyễn Bá Q số vào sổ 391/QSDĐ/1012 LA cấp ngày 01/10/1996 đối với một phần thửa đất số 815, tờ bản đồ số 6, diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 8.093m² (tại vị trí được tách ra thành thửa đất mới số 1422, tờ bản đồ số 6, diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 634m², diện tích đo đạc thực tế là 569m²), loại đất Vườn, đất tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Long An.

3.4. Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho bà Nguyễn Thị Đ1 số vào sổ H1981 cấp ngày 22/12/2004 đối với một phần thửa đất số 815, tờ bản đồ số 6, diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 8.093m² (tại vị trí được tách ra thành thửa đất mới số 1422, tờ bản đồ số 6, diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 634m², diện tích đo đạc thực tế là 569m²), loại đất Vườn, đất tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Long An.

3.5. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp cho bà Nguyễn Thị Đ1 số vào sổ CS00326 ngày 27/12/2016 đối với thửa đất số 1422, tờ bản đồ số 6, diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 634m² (diện tích đo đạc thực tế là 569m²), loại đất CLN, đất tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Long An.

3.6. Hủy cập nhật chỉnh lý biến động quyền sử dụng đất sang tên ông Nguyễn Bá V và bà Nguyễn Thị T ngày 17/01/2017, do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T thực hiện trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số

CE 843518 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp cho bà Nguyễn Thị Đ1 số vào sổ CS00326 ngày 27/12/2016 đối với thửa đất số 1422, tờ bản đồ số 6, diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 634m² (diện tích đo đạc thực tế là 569m²), loại đất CLN, đất tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Long An.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm:

Ngày 26/12/2024, các nguyên đơn ông Nguyễn Bá V và bà Nguyễn Thị T đề nghị sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Các nguyên đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các nguyên đơn trình bày quan điểm tranh luận: Giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và yêu cầu khởi kiện, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn vì những lý do sau:

+ Nguồn gốc đất là của ông bà để lại, cha của ông V là ông Nguyễn Bá Q đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 815 từ năm 1996. Năm 2004, ông Q chết. Bà Nguyễn Thị Đ1 (là vợ của ông Q, là mẹ của ông V) khai nhận thừa kế di sản do ông Q để lại, trong đó có thửa 815. Bà Đ1 tách thửa 815 thành nhiều thửa khác nhau để chia cho các con, trong đó thửa 1422 được tách từ thửa 815, năm 2017, bà Đ1 lập hợp đồng tặng cho ông V, ông V được chỉnh lý tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 17/01/2017. Phần đất này nguyên đơn quản lý sử dụng ổn định từ trước giải phóng cho đến nay, đã thực hiện nghĩa vụ đóng thuế cho nhà nước.

+ Bị đơn cho rằng đã sử dụng phần đất ổn định, lâu dài là không có cơ sở, vì bị đơn cho rằng phần đất tranh chấp thửa 1422 do ông bà của bị đơn để lại trước đây nằm trong thửa 513 do ông Nguyễn Bá L1 (là cha của bị đơn) được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 1996, nhưng tại Công văn số 3664/UBND-NC ngày 17/10/2024, Ủy ban nhân dân huyện T xác định thửa 513 và thửa 1422 không cùng vị trí nên không có cơ sở xác định thửa 513 trước đây, nay là thửa 1422 như ông C trình bày. Ông C cũng trình bày đến năm 2018 ông C mới xây dựng hàng rào, nhà cửa trên đất.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày quan điểm tranh luận: Không đồng ý với quan điểm của các nguyên đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các nguyên đơn, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của các nguyên đơn, 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 ý kiến về việc giải quyết vụ án:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng, trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý, cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về việc giải quyết vụ án: Các nguyên đơn không cung cấp được chứng cứ tài liệu gì mới làm căn cứ sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của các nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1]. Về những người tham gia tố tụng: Tại phiên tòa phúc thẩm, vắng mặt một số đương sự. Xét việc vắng mặt của những đương sự này không ảnh hưởng đến việc xét kháng cáo của các nguyên đơn. Do đó, căn cứ các Điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử phúc thẩm tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự này.

[2]. Về nội dung: Xét kháng cáo của các nguyên đơn ông Nguyễn Bá V và bà Nguyễn Thị T:

[2.1]. Những nội dung đương sự thống nhất:

Các đương sự thống nhất vị trí đất tranh chấp nằm bên trong hàng rào nhà ông C là thửa đất số 1422, tờ bản đồ số 6, diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 634m², diện tích đo đạc thực tế là 569m², loại đất CLN, đất tọa lạc tại ấp K, xã T, huyện T, tỉnh Long An theo Mảnh trích đo địa chính số 86-2023 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T đo vẽ và duyệt cùng ngày 02/11/2023.

Hiện do ông V, bà T là người đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trên đất không có tài sản của ông V, bà T.

Thống nhất hiện trạng tài sản, cây trồng, công trình vật kiến trúc được thể hiện theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 14/12/2022 của Tòa án nhân dân huyện Tân Thạnh, là của ông C, bà Bạch Khánh C1 (là vợ của ông C) và bà Hồ Thị T1 (là mẹ của ông C).

[2.2]. Về nguồn gốc đất:

Nguyên đơn ông V, bà T cho rằng nguồn gốc thửa đất số 815, diện tích 8.093m², tờ bản đồ số 6 là do ông bà để lại cho ông Q. Ông bà của ông Q sử dụng đất nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông Q kê khai và được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu ngày 01/10/1996. Do gia đình ông V và ông C có mối quan hệ họ hàng

của nhiều đời trước nên phần đất của gia đình ông V và gia đình ông C đang sử dụng đều do ông bà để lại sau đó chia lại cho các con cháu sau này.

Trong khi đó, bị đơn ông C xác định mặc dù ông V và ông C có quan hệ họ hàng, nhưng nguồn gốc thửa đất số 1422 do ông bà của ông C để lại cho gia đình ông C, cha, mẹ ông C đã được ông, bà cho đất và sử dụng từ năm 1985 cho đến nay. Năm 1996, cha ông C là ông Nguyễn Bá L1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 01/10/1996 thuộc trường hợp cấp lần đầu gồm các thửa đất: 816, 512, 513. Trước đây, ông bà cha mẹ ông L1 sử dụng đất nhưng chưa từng kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đối chiếu trích lục bản đồ địa chính ngày 16/04/2004 thì thửa đất 816 hiện nay là thửa đất cha mẹ ông C đã xây dựng nhà sinh sống từ năm 1985 đến năm 2000 thì cha, mẹ ông C xây dựng nhà ở kiên cố, nhiều lần sửa nhà, xây thêm nhà tạm hiện trạng như hiện nay. Phần đất phía sau nhà ông C theo trích lục bản đồ tại thời điểm đó là thửa đất số 513 nay là chính là thửa 1422 hiện nay do vợ chồng ông C, bà C1 và mẹ ông C là bà T1 đang quản lý và sử dụng.

Tuy nhiên, theo Công văn số 3664/UBND-NC ngày 17/10/2024 của Ủy ban nhân dân huyện T thì thửa đất 513 và thửa đất 1422 không cùng vị trí nên không có cơ sở xác định thửa đất số 513 trước đây hiện nay là thửa 1422 như ông C trình bày.

Như vậy, các đương sự trình bày thống nhất nguồn gốc các thửa đất hiện ông C và ông V đang đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong đó có thửa đất 1422 đang tranh chấp đều có nguồn gốc của ông, bà của ông V và ông C để lại, nhưng các đương sự không thống nhất ông, bà đã cho gia đình ông V hay gia đình ông C. Ông V và ông C đều cho rằng cha, mẹ mình được ông, bà cho thửa 1422 nhưng đều không cung cấp được giấy tờ, tài liệu chứng minh. Căn cứ để chứng minh gia đình ông V được cho đất là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; trong khi đó ông C chứng minh rằng gia đình ông có quá trình sử dụng đất lâu dài.

[2.3]. Về quá trình sử dụng đất:

Theo Công văn số 529/UBND-ĐC ngày 12/9/2023 của Ủy ban nhân dân xã T, huyện T là cơ quan quản lý đất đai tại địa phương xác định “*Phần đất tranh chấp thuộc thửa đất số 1422, tờ bản đồ số 6, diện tích 634m², mục đích sử dụng CLN, đất tọa lạc ấp K, xã T do bà Hồ Thị T1 và ông Nguyễn Thanh C cùng bà Bạch Khánh C1 trực tiếp quản lý và sử dụng ổn định từ năm 1985 đến nay, hiện trên phần đất thửa đất số 1422, tờ bản đồ số 6 có một phần nhà kiên cố do bà Hồ Thị T1 và ông Nguyễn Thanh C cùng bà Bạch Khánh C1 xây dựng và cây trồng, công trình phụ trên đất.*” (BL số 510).

Tại biên bản hòa giải ngày 08/9/2022 của Ủy ban nhân dân xã T nguyên đơn ông V trình bày ý kiến như sau: “...*Tôi nghĩ phần đất trên là của gia đình ông C nên đến năm 2015 gia đình ông C cắm mốc đo đạc và sau đó đến năm 2018 gia đình ông C xây dựng hàng rào kiên cố. Đến nay tôi mới biết phần đất này (phần đất thửa 1422, tờ bản đồ số 6) do vợ chồng tôi đứng tên.*” Và ông V

tự ghi bổ sung vào phía sau biên bản hòa giải có nội dung: “*Bổ sung: Tôi nghĩ phần đất trên là của ông Nguyễn Thanh C. Lí do: bên gia đình ông C nói cha tôi đã bán và cho sau khi cha tôi đã qua đời. Nên tôi cứ nghĩ cha tôi lúc còn sống đã tách thửa sổ hồng rồi.*” (BL số 187)

Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 14/12/2022 của Tòa án nhân dân huyện Tân Thạnh và M trích đo địa chính số 86-2023 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T duyệt ngày 02/11/2023 thì trên phần đất tranh chấp ranh giới sử dụng ổn định, có cột mốc làm ranh và ông C đã xây dựng hàng rào kiên cố; có một phần nhà chính diện tích 75m², mái hiên 21m², hồ nước 6m², hồ ga 6m², nhà tạm 17m² và một số cây trồng trên đất, hiện trạng thửa đất 1422 nằm bên trong hàng rào nhà ông V.

Quá trình giải quyết vụ án, ông V trình bày ông V nghĩ ông Q đã cho ông L1 phần đất này nên gia đình ông L1 sử dụng thì gia đình ông V không có ý kiến phản đối gì. Bản thân ông Q, bà Đ1, ông V chưa từng quản lý, sử dụng thửa đất số 1422. Đến khi làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2022 thì ông V mới phát hiện thửa đất này vẫn còn nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông V nên ông V mới khởi kiện yêu cầu trả đất.

Tại Tờ tường trình ngày 20/11/2023 của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Bá N là con của ông Q, bà Đ1 xác định phần đất tranh chấp do ông Q bán cho ông L1 (cha của ông C) với giá là 4.000.000 đồng, ông Q đã nhận đủ tiền chuyển nhượng và giao đất cho ông L1 quản lý, sử dụng. Tuy nhiên, nay ông L1 và ông Q đều đã chết những người thừa kế của ông Q và ông L1 không biết và không cung cấp được giấy tờ, tài liệu chứng minh có việc thoả thuận chuyển nhượng đất giữa ông L1 và ông Q hay không, các đương sự cũng không tranh chấp vấn đề này nên không có căn cứ để xem xét, đánh giá.

[2.4]. Đồng thời, tại Công văn số 1289/CN.VPĐKĐĐ ngày 23/8/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T xác định việc “*Thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai tại thửa đất số 1422, tờ bản đồ số 6, diện tích 634m² theo quy định của pháp luật đối với quyền sử dụng đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đồng thời, Chi nhánh thực hiện thủ tục biến động đất đai theo hồ sơ của người sử dụng đất yêu cầu, không xác minh thực tế hay kiểm tra hiện trạng phần đất nêu trên. Tại thời điểm thực hiện chỉnh lý biến động, quyền sử dụng đất không có tranh chấp*”.

Như vậy, hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Q đối với thửa 815 vào năm 1996, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Đ1 vào năm 2004, hồ sơ tách thửa của bà Đ1 vào năm 2016, ông V, bà T nhận tặng cho thể hiện việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và việc tách thửa không có đo đạc, kiểm tra hiện trạng thực tế.

[2.5]. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 3053, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/10/2016 của Văn phòng C4 (nay là Văn phòng

C3) và yêu cầu vô hiệu văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 108, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/01/2017 của Văn phòng C3 đối với thửa đất số 1422, tờ bản đồ số 6, diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 634m², diện tích đo đạc thực tế là 569m², loại đất CLN, đất tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Long An, là đúng quy định của pháp luật. Đồng thời, để giải quyết triệt để vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng Điều 34 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án cấp sơ thẩm đã quyết định hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp cho bà Nguyễn Thị Đ1 số vào sổ CS00326 ngày 27/12/2016 đối với thửa đất số 1422, tờ bản đồ số 6, diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 634m² (diện tích đo đạc thực tế là 569m²), loại đất CLN, đất tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Long An và hủy cập nhật chỉnh lý biến động quyền sử dụng đất sang tên ông Nguyễn Bá V và bà Nguyễn Thị T ngày 17/01/2017, do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T thực hiện trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 843518 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp cho bà Nguyễn Thị Đ1 nêu trên, là có căn cứ.

[2.6]. Từ những phân tích trên cho thấy, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là đúng pháp luật. Các nguyên đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ mới làm căn cứ sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của các nguyên đơn, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3]. Quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho các nguyên đơn không được chấp nhận.

[4]. Quan điểm của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Thanh C được chấp nhận.

[5]. Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa, được chấp nhận.

[6]. Các quyết định khác của bản án dân sự sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị theo thủ tục phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[7]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ 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, lệ phí Tòa án, buộc ông Nguyễn Bá V và bà Nguyễn Thị T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 148; Điều 270; Điều 293; khoản 1 Điều 308; Điều 313 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội Khóa XIV quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của các nguyên đơn ông Nguyễn Bá V và bà Nguyễn Thị Tuyết .

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 111/2024/DS-ST ngày 13 - 12 - 2024 của Tòa án nhân tỉnh Long An về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”, giữa các nguyên đơn ông Nguyễn Bá V và bà Nguyễn Thị T với bị đơn ông Nguyễn Thanh C.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Bá V và bà Nguyễn Thị T mỗi người phải chịu 300.000 đồng; được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 600.000 đồng, do ông V và bà T đã nộp, lần lượt tại các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000317 và 0000318, cùng ngày 26/12/2024 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Long An (ông V và bà T đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm).

4. 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.HCM;
- TAND tỉnh Long An;
- Cục THADS tỉnh Long An;
- Các đường sự;
- Lưu: HS, VP (TVN).

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

Nguyễn Thị Thuý Hòa