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: 334/2020/DS-PT
Ngày 21 – 8 – 2020
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; hủy một phần hợp đồng thế chấp.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đỗ Đình Thanh

Các thẩm phán: Ông Đặng Văn Ý

Ông Phạm Văn Công

***- Thư ký phiên toà*:** Bà Nguyễn Thị Hồng Nhung – 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 toà*:** Bà Phạm Thị Út – Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 8 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 38/2020/TLPT-DS ngày 15 tháng 01 năm 2020 về tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy một phần hợp đồng thế chấp.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 73/2019/DS-ST ngày 14 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1933/2020/QĐ-PT ngày 22/7/2020; giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*

1. Ông Trần Văn Ch, sinh năm 1986 *(vắng mặt);*

2. Bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1989 *(vắng mặt);*

Cùng địa chỉ: Ấp 4, xã TA, huyện TH, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (được ủy quyền theo Giấy ủy quyền ngày 06/3/2017): Ông Phan Văn C, sinh năm 1958; Địa chỉ: Ấp GN, xã NH, huyện TT, tỉnh Long An *(có mặt);*

Người bảo vệ quyền và ích hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Võ Văn V1 - Luật sư làm việc tại Văn phòng luật sư Nguyễn Anh Tr, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Long An *(có mặt);*

- *Bị đơn*:

1. Ông Trần Văn V2, sinh năm 1966 *(có mặt)*;

2. Bà Huỳnh Thị L, sinh năm 1970 *(vắng mặt)*;

Bà L ủy quyền đại diện tham gia tố tụng cho ông V2 (theo Giấy ủy quyền ngày 07/10/2019);

Cùng địa chỉ: Ấp 4, xã TA, huyện TH, tỉnh Long An.

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

1. Ủy ban nhân dân huyện TH, tỉnh Long An;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn T - Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện TH *(có đơn xin vắng mặt);*

Địa chỉ trụ sở: Khu phố 3, thị trấn TH, huyện TH, tỉnh Long An.

2. Ông Huỳnh Văn Q, sinh năm 1970; địa chỉ: Ấp 4, xã TT, huyện TH, tỉnh Long An *(có mặt)*;

3. Bà Trần Huỳnh Thị Yến Nh, sinh năm 1995 *(vắng mặt)*;

4. Ông Trần Huỳnh Văn L, sinh năm 1996 *(vắng mặt)*;

5. Trẻ Trần Huỳnh Kim Ng, sinh năm 2005 *(vắng mặt)*;

Người đại diện hợp pháp của trẻ Ng và người đại diện theo ủy quyền của bà Nh, ông L (được ủy quyền theo Giấy ủy quyền ngày 07/10/2019): Ông Trần Văn V2, sinh năm 1966; cùng địa chỉ: Ấp 4, xã TA, huyện TH, tỉnh Long An *(có mặt)*;

6. Ngân hàng Nông nghiệp phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh huyện TH *(có đơn xin vắng mặt);*

- *Người làm chứng:* Ông Lê Thanh V3, sinh năm 1970; địa chỉ: Ấp 1, xã Thủy Tây, huyện TH, tỉnh Long An *(vắng mặt);*

- *Người kháng cáo*: Nguyên đơn ông Trần Văn Ch và bà Nguyễn Thị V.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 07/4/2017 và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn ông Trần Văn Ch và bà Nguyễn Thị V có người đại diện theo ủy quyền là ông Phan Văn C trình bày:

Ông Trần Văn Ch được Ủy ban nhân dân (UBND) huyện TH cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 08/6/2009 đối với các thửa đất số 146, diện tích 175m^2, tờ bản đồ số 14, loại đất ở tại nông thôn (ONT); thửa đất số 147, diện tích 6.967m^2, tờ bản đồ số 14, loại đất rừng sản xuất (RSX); thửa đất số 159, diện tích 7.047m^2, tờ bản đồ số 14, loại đất trồng lúa (LUA); các thửa đất cùng tọa lạc tại ấp 4, xã TA, huyện TH, tỉnh Long An. Nguồn gốc đất là do ông Trần Văn X (cha ông Ch) tặng cho. Các thửa đất này do ông Trần Văn X khai hoang từ năm 1975 và ông X được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 18/11/1997.

Tiếp giáp với thửa đất 147 của ông Ch là thửa đất số 148, diện tích 3.772m^2, loại đất Lua và thửa đất số 149, diện tích 3.934m^2, loại đất Lua, cùng tờ bản đồ số 14 của bà Đỗ Thị N (bà ngoại của ông Huỳnh Văn Q). Bà N không có nền nhà, nên khi ông X còn sống có cho bà N ở nhờ trên phần đất thuộc thửa số 147 của ông X. Khi bà N chết thì ông Q là người hưởng thừa kế hai thửa đất số 148 và thửa số 149. Năm 2002, ông Q chuyển nhượng lại thửa 148 cho bà Huỳnh Thị L. Vì thửa 148 là đất lúa nên không có nền nhà nên ông X tiếp tục cho bà L và ông V2 ở nhờ trên phần đất thửa số 147 mà hiện nay đang tranh chấp.

Theo đơn khởi kiện ngày 07/5/2017, ông Ch và bà V yêu cầu ông V2 và bà L phải liên đới trả lại cho ông Ch và bà Liên diện tích đất 1.200m^2 thuộc một phần thửa số 147 và 60m^2 phần tranh chấp ranh đất thuộc thửa 147, tờ bản đồ số 14, đất tọa lạc tại Ấp 4, xã TA, huyện TH, tỉnh Long An.

Ngày 03/4/2018, ông Phan Văn C là người đại diện theo ủy quyền của ông Ch và bà V có đơn khởi kiện bổ sung thay đổi yêu cầu khởi kiện là yêu cầu ông V2 và bà L trả lại giá trị quyền sử dụng đất tại khu C diện tích 1.098,9m^2 và khu D diện tích 343,6 m^2 thuộc một phần thửa 147, tờ bản đồ số 14 theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính ngày 25/01/2018 của Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú đo vẽ và được Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú ký duyệt ngày 26/01/2018.

Quá trình giải quyết vụ án, ông Ch và bà V xác định lại yêu cầu khởi kiện như sau: Yêu cầu ông V2 và bà L trả lại giá trị phần đất tại khu C diện tích 1.098,9m^2 và khu D diện tích 343,6m^2, thuộc một phần thửa đất số 147, tờ bản đồ số 14; nhưng ông Ch và bà V yêu cầu trả bằng giá trị theo giá Công ty thẩm định giá Miền Nam đã định giá ngày 20/10/2017 với tổng giá trị đất tranh chấp là 146.108.000 đồng. Đối với phần đất thuộc một phần thửa đất số 147 tại các khu

G, F, I, J theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính ngày 25/01/2018 của Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú đo vẽ và được Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú ký duyệt ngày 26/01/2018, nguyên đơn ông Ch và bà V đã rút đơn khởi kiện, không tranh chấp với bị đơn. Ông C là người đại diện theo ủy quyền của ông Ch và bà V xác định diện tích đất đang tranh chấp tại khu C và D hiện nay do ông V2 và bà L đang quản lý và sử dụng, ông Ch là người đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn có người đại diện theo ủy quyền tham gia phiên tòa xác định yêu cầu khởi kiện cụ thể: Yêu cầu ông V2 và bà L trả lại giá trị quyền sử dụng đất tại khu C diện tích 1.098,9m^2 và khu D diện tích 343,6m^2, thuộc một phần thửa đất số 147, tờ bản đồ số 14, với số tiền 140.934.000 đồng. Nguyên đơn rút lại yêu cầu khởi kiện tại các khu đất G, F, I, J theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính ngày 25/01/2018 của Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú đo vẽ, duyệt ngày 26/01/2018,

Bị đơn ông Trần Văn V2 và bà Huỳnh Thị L do ông V2 đại diện trình bày:

Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Lý do nguồn gốc đất tranh chấp là của ông Huỳnh Văn Đ và bà Đỗ Thị N là ông bà ngoại của ông Huỳnh Văn Q khai hoang từ năm 1975. Mẹ ông Q là bà Huỳnh Thị A. Vào năm 1990, ông Điều và bà N cho ông Q phần đất này, ông Q trực tiếp sử dụng và ở ổn định không ai tranh chấp, đến ngày 10/12/1997 ông Q được UBND huyện TH cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 148, 149, tờ bản đồ số 14, tổng diện tích hai thửa đất là 7.706m^2.

Ngày 08/6/2002, ông Huỳnh Văn Q chuyển nhượng cho bà Huỳnh Thị L (vợ ông) thửa đất số 148, diện tích 3.772m^2, tờ bản đồ số 14, sau đó bà L được UBND huyện TH cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 18/9/2002. Sau khi bà L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vợ chồng ông trực tiếp sử dụng phần đất này, đã đắp nền và xây dựng nhà ở ổn định trên đất. Năm 2012, ông xây dựng nhà kiên cố cũng không ai có ý kiến, đến năm 2016 thì xảy ra tranh chấp bờ ranh tại thửa đất số 147, khi đó vợ chồng ông mới phát hiện diện tích đất tại khu C diện tích 1.098,9m^2 và khu D diện tích 343,6m^2 thuộc một phần thửa đất số 147, tờ bản đồ số 14 theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính ngày 25/01/2018 của Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú đo vẽ và ký duyệt ngày 26/01/2018 mà vợ chồng ông đang sử dụng ổn định lại nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Ch.

Nay ông Ch yêu cầu vợ chồng ông trả lại phần đất trên, vợ chồng ông không đồng ý, ông có yêu cầu phản tố như sau: Yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện TH đã cấp cho ông Ch đối với một phần

thửa đất số 147, tờ bản đồ số 14, tại khu C và khu D. Đồng thời, ông V2 và bà L yêu cầu hủy một phần Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 26/3/2018 giữa Ngân hàng Agribank Chi nhánh TH, tỉnh Long An với ông Trần Văn Ch và bà Nguyễn Thị V đối với phần đất tại khu C diện tích 1.098,9m^2 và khu D diện tích 343,6m^2, thuộc một phần thửa đất số 147, tờ bản đồ số 14 theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính ngày 25/01/2018 của Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú đo vẽ và ký duyệt ngày 26/01/2018 mà vợ chồng ông đang sử dụng ổn định nhưng lại nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Ch.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Văn Q trình bày:

Phần đất tranh chấp này có nguồn gốc là của ông Huỳnh Văn Đ và bà Đỗ Thị N (là ông, bà ngoại ông Q) khai hoang và ở cùng với mẹ ông là bà Huỳnh Thị A từ năm 1975. Năm 1990, ông bà ngoại và mẹ ông cho lại ông phần đất trên, ông sử dụng ổn định đến năm 1997 thì ông được UBND huyện TH cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với hai thửa đất số 148, 149, thuộc tờ bản đồ số 14. Năm 2002, ông sang nhượng cho bà Huỳnh Thị L vợ ông V2 thửa đất 148, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại xã TA, huyện TH, tỉnh Long An. Khi sang nhượng, ông sang nhượng hết toàn bộ thửa bao gồm phần đất ruộng và phần đất nền nhà mà ông đang ở cho bà L. Phần đất nền mà ông sang nhượng cho bà L được thể hiện tại các khu C, khu D là các khu hiện nay ông Ch và ông V2 đang tranh chấp. Trước khi ông chuyển nhượng phần đất này cho ông V2 thì trên phần đất này đã có nền nhà ông đang ở và cất nhà bằng lá, mặc dù chuyển nhượng không đo đạc, nhưng ông chuyển toàn bộ phần đất ông đang sử dụng cho bà L và thời điểm đó ông Ch không tranh chấp.

Ông khẳng định ông bà ngoại ông và mẹ ông đã ở đó từ năm 1975 đến nay, có nhiều người ở địa phương cùng biết, chứ không phải là ở nhờ (ở đậu) như ông Ch trình bày. Đối với phần đất đang tranh chấp ông đã chuyển nhượng xong cho bà L, ông V2 và ông V2, bà L đã sử dụng ổn định từ năm 2002 đến nay nên ông không C liên quan, hay tranh chấp gì. Từ lúc gia đình ông sử dụng và sinh sống trên phần đất này thì không xảy ra tranh chấp gì với phía gia đình ông Ch.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam (Ngân hàng Agribank) - Chi nhánh huyện TH do ông Trần Văn N1 là người đại diện trình bày:

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của ông Trần Văn Ch đối với Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh TH vào ngày 26/3/2018 đối với các thửa đất 146, 147, 159 tờ bản đồ số 14, tổng diện tích 14.189m^2 được thực hiện đúng quy định và hợp pháp. Tuy

nhiên, do quá trình xem xét thẩm định, định giá, Cán bộ thẩm định của Ngân hàng có sai sót, không phát hiện phần đất do ông Ch đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc một phần thửa số 147 có nhà của gia đình ông V2 đang ở.

Đối với yêu cầu của ông V2 đề nghị hủy một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn Ch với Ngân hàng Agribank - Chi nhánh TH đối với phần đất tại khu C diện tích 1.098,9m^2 và khu D diện tích 343,6m^2 thuộc một phần thửa đất số 147, tờ bản đồ số 14 là diện tích đất nguyên đơn và bị đơn đang tranh chấp. Ngân hàng không đồng ý hủy và Ngân hàng xác định không có khởi kiện hay yêu cầu độc lập gì trong vụ án này. Ngân hàng đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định, sau này nếu ông Ch không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng sẽ khởi kiện ông Ch bằng vụ án khác. Ngoài ra, Ngân hàng không có ý kiến gì thêm và xin được vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện TH có ý kiến:

Ngày 18/11/1997, UBND huyện TH cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Văn X tại các thửa đất số 146, diện tích 175m^2, loại đất T; thửa đất số 147, diện tích 6.967m^2, loại đất RTS; thửa đất số 159, diện tích 7.047m^2, loại đất Lúa; thửa đất số 153, diện tích 3.075m^2, loại đất Hgb; các thửa đất này cùng tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại xã Thủy Tây, huyện TH.

Năm 2003, xã TT cũ được tách ra thành xã TT và xã TA. Năm 2008, ông Trần Văn X lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho ông Trần Văn Ch các thửa đất 146, 147, 159. Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được UBND xã TA chứng thực ngày 21/10/2008. Sau khi thực hiện xong nghĩa vụ tài chính. Ngày 08/6/2009, ông Ch được UBND huyện TH cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Người làm chứng ông Lê Thanh V3 trình bày:

Trước đây ông là Cán bộ địa chính của xã TT (nay được chia ra thành một phần xã TA nơi có phần đất đang tranh chấp) từ năm 1992 đến năm 2004, sau đó ông chuyển về công tác tại Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện TH, đến năm 2018 thì ông nghỉ việc do bị bệnh. Ông xác định thời gian ông làm Cán bộ địa chính xã TT ông có biết phần đất tranh chấp có nguồn gốc là của bà Huỳnh Thị A cho ông Q. Năm 2002, ông Q chuyển nhượng cho bà L thửa đất 148, tờ bản đồ số 14, là phần đất mà gia đình ông V2 hiện đang sử dụng như hiện nay.

Phần đất của ông Ch giáp ranh với phần đất của ông V2 có nguồn gốc của ông Trần Văn X, ông X được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm

1997, khi cấp cho ông X chỉ dựa vào bản đồ không ảnh không có đo đạc thực tế, khi ông X tặng cho lại ông Ch phần đất trên cũng không tiến hành đo đạc.

Đồng thời, ông V3 xác định vào thời điểm năm 1997, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở địa phương không có tiến hành đo đạc mà dựa vào bản đồ không ảnh. Ông Ch và bà L từ khi nhận chuyển nhượng thửa 148 của ông Q đã sử dụng đúng ranh và cất nhà ở từ năm 2002.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 73/2019/DS-ST ngày 14/11/2019, Tòa án nhân dân tỉnh Long An đã quyết định:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn Ch, bà Nguyễn Thị V đối với ông Trần Văn V2, bà Huỳnh Thị L về việc tranh chấp quyền sử dụng đất tại các khu đất G diện tích 3m^2, khu F diện tích 31m^2, khu I diện tích 81m^2, khu J diện tích 65m^2, theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính ngày 25/01/2018 của Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú đo vẽ và được Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú ký duyệt ngày 26/01/2018.

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn Ch, bà Nguyễn Thị V đối với ông Trần Văn V2 và bà Huỳnh Thị L về tranh chấp quyền sử dụng đất tại khu C diện tích 1.098,9m^2 và khu D diện tích 343,6m^2 thuộc một phần thửa đất số 147, tờ bản đồ số 14, theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính ngày 25/01/2018 của Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú đo vẽ và được Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú ký duyệt ngày 26/01/2018.

3. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Trần Văn V2 và bà Huỳnh Thị L về việc yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại khu C và khu D đang tranh chấp và hủy một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn Ch, bà Nguyễn Thị V với Ngân hàng Agribank - Chi nhánh TH.

3.1. Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện TH cấp cho ông Trần Văn Ch ngày 08/6/2009 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 725521 đối với phần đất tại vị trí khu C diện tích 1.098,9m^2 và vị trí khu D diện tích 343,6m^2, thuộc một phần thửa đất số 147, tờ bản đồ số 14, đất tọa lạc tại Ấp 4, xã TA, huyện TH, tỉnh Long An, theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính ngày 25/01/2018 của Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú đo vẽ và được Công ty TNHH đo đạc nhà dat Hưng Phú ký duyệt ngày 26/01/2018.

3.2. Hủy một phần Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 6611-LCL-2018.00469/HĐTC ngày 26/3/2018 giữa Ngân hàng Agribank - Chi nhánh TH, tỉnh Long An với ông Trần Văn Ch và bà Nguyễn Thị V đối với phần đất tại vị trí khu C diện tích 1.098,9m^2 và vị trí khu D diện tích

343,6m^2, thuộc một phần thửa đất số 147, tờ bản đồ số 14, đất tọa lạc tại Ấp 4, xã TA, huyện TH, tỉnh Long An, theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính ngày 25/01/2018 của Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú đo vẽ và được Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú ký duyệt ngày 26/01/2018.

4. Ông Trần Văn Ch, bà Huỳnh Thị L được quyền tiếp tục quản lý sử dụng phần đất tại vị trí khu C diện tích 1.098,9m^2 và vị trí khu D diện tích 343,6m^2, thuộc một phần thửa đất số 147, tờ bản đồ số 14, đất tọa lạc tại Ấp 4 xã TA, huyện TH, tỉnh Long An, theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính ngày 25/01/2018 của Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú đo vẽ và được Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú ký duyệt ngày 26/01/2018.

5. Ông Trần Văn V2, bà Huỳnh Thị L và ông Trần Văn Ch có quyền và nghĩa vụ liên hệ đến Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để kê khai, đăng ký và điều chỉnh lại diện tích đất đúng với thực tế đất sử dụng và làm thủ tục để được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá; về án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 27/11/2019, nguyên đơn ông Trần Văn Ch và bà Nguyễn Thị V có đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc ông Trần Văn V2 và bà Huỳnh Thị L trả lại giá trị quyền sử dụng đất cho nguyên đơn là 140.934.000 đồng, số liệu thửa đất nguyên đơn cung cấp theo Chứng thư định giá Miền Nam và giải quyết phần ranh đất thửa 147 giáp 148 ở vị trí khác từ điểm J, F, G.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn ông Trần Văn Ch và bà Nguyễn Thị V, có người đại diện theo ủy quyền là ông Phan Văn C trình bày, xin rút một phần kháng cáo đối với yêu cầu buộc ông V2 và bà L trả lại giá trị quyền sử dụng đất khu D diện tích 343,6m^2; xác định phần kháng cáo còn lại là yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc ông V2 và bà L trả lại giá trị quyền sử dụng đất khu C diện tích 1.098,9m^2 với số tiền là 134.065.000 đồng.

Luật sư Võ Văn V1 bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày:

Việc ông Trần Văn X (cha ông Ch) khi còn sống có cho bà Đỗ Thị N (bà ngoại ông Huỳnh Văn Q) và sau đó là vợ chồng ông Trần Văn V2, bà Huỳnh Thị L ở nhờ trên phần đất thửa 147 thuộc quyền sử dụng của ông X là có thật. Các

Biên bản hòa giải giữa ông Ch với bà L và ông V2 tại UBND xã TA xác định việc cấp giấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Ch có sai sót về ranh đất so với thực tế sử dụng là không có căn cứ. Vì diện tích đất này đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Trần Văn X từ năm 1997 và sau đó ông X tặng cho ông Ch. UBND xã TA cũng là nơi tiến hành các thủ tục trình cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Huỳnh Văn Q. Vì thửa đất 147 không thuộc quyền sử dụng của Năm, nên ông Q là người hưởng thừa kế quyền sử dụng đất của bà N không thể có đất thuộc thửa 147 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Q cũng không có thửa 147 là đúng. Năm 2002, ông Q chuyển nhượng lại thửa 148 cho bà Huỳnh Thị L, nhưng lại chuyển nhượng cả phần đất bà N ở nhờ trên phần đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông X, hiện nay đã tặng cho ông Ch, là trái quy định pháp luật. Kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Văn Ch và bà Nguyễn Thị V là có cơ sở, nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc ông V2 và bà L trả lại giá trị quyền sử dụng đất khu C diện tích 1.098,9m^2 với số tiền là 134.065.000 đồng.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phúc thẩm phát biểu quan điểm của Viện kiểm sát đối với việc giải quyết vụ án:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm: Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa, Hội đồng xét xử và các đương sự đã thực hiện đúng theo các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Văn Ch và bà Nguyễn Thị V:

Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn Ch và bà Nguyễn Thị V; chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Trần Văn V2 và bà Huỳnh Thị L, là có căn cứ, phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đúng quy định pháp luật. Nguyên đơn ông Trần Văn Ch và bà Nguyễn Thị V kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào mới nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông Ch và bà V; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Văn Ch và bà Nguyễn Thị V nộp trong thời hạn và đúng thủ tục theo quy định của pháp luật nên hợp lệ.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Trần Văn Ch và bà Nguyễn Thị V, có người đại diện theo ủy quyền là ông Phan Văn C tham gia phiên tòa, xin rút một phần kháng cáo đối với yêu cầu buộc ông V2 và bà L trả lại giá trị quyền sử dụng đất khu D diện tích 343,6m^2. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm đình chỉ xét

xử phúc thẩm đối với phần kháng cáo mà nguyên đơn đã rút nêu trên theo quy định tại khoản 3 Điều 284 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét lại bản án sơ thẩm theo yêu cầu kháng cáo tại phiên tòa phúc thẩm của nguyên đơn ông Trần Văn Ch và bà Nguyễn Thị V, như sau:

[1] *Về tố tụng:*

Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, thụ lý và giải quyết vụ án đúng thẩm quyền và thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] *Về nội dung:*

[2.1] Theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính ngày 25/01/2018 của Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú đo vẽ và được ký duyệt ngày 26/01/2018, diện tích đất các đương sự tranh chấp trong vụ án tại khu C diện tích 1.098,9m^2, thuộc một phần thửa đất số 147, diện tích 6967m^2, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại ấp 4, xã TA, huyện TH, tỉnh Long An (sau đây gọi là phần đất tranh chấp).

[2.2] Ông Trần Văn Ch cho rằng, phần đất tranh chấp đất nằm trong các thửa đất có nguồn gốc do ông Trần Văn X (cha ông Ch) tặng cho. Các thửa đất này, trong đó có thửa đất 147, do ông Trần Văn X khai hoang từ năm 1975 và ông X đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 18/11/1997. Tiếp giáp với thửa đất 147 của ông Ch là thửa đất số 148, diện tích 3.772 m^2, loại đất Lua và thửa đất số 149, diện tích 3.934m^2, loại đất Lua, cùng tờ bản đồ số 14 của bà Đỗ Thị N (bà ngoại của ông Huỳnh Văn Q). Bà N không có nền nhà, nên khi ông X còn sống có cho bà N ở nhờ trên phần đất thuộc thửa số 147 của ông X. Khi bà N chết thì ông Q là người hưởng thừa kế hai thửa đất số 148 và thửa số 149. Năm 2002, ông Q chuyển nhượng lại thửa 148 cho bà Huỳnh Thị L. Vì thửa 148 là đất lúa nên không có nền nhà nên ông X tiếp tục cho bà L và ông V2 ở nhờ trên phần đất thửa số 147 mà hiện nay đang tranh chấp. Tuy nhiên, ông Ch không cung cấp được giấy tờ, tài liệu, chứng cứ chứng minh việc ông X cho bà N và vợ chồng bà L, ông V2 mượn đất hoặc ở nhờ trên phần đất tranh chấp.

[2.3] Trong khi đó, tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 17/8/2017 của Tòa án nhân dân huyện TH và Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 04/10/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An đã thể hiện: Khi ông V2 và bà L nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Q thì trên đất đã có nền và nhà lá ông Q ở (trước đây từ năm 1975 ông Huỳnh Văn Đ và bà Đỗ Thị N đã ở). Đến năm 2012, vợ chồng ông V2 đã xây dựng nhà kiên cố, ông Ch biết cũng không ngăn cản hay có ý kiến gì. Ông Ch và bà L từ khi nhận chuyển nhượng thửa 148 của ông Q đã sử dụng đúng ranh đất và cất nhà ở từ năm 2002. Qua đó, có cơ sở

xác định phía gia đình ông Q và ông V2 là những người sử dụng đất liên tục, ổn định từ năm 1975 không ai tranh chấp. Đến năm 2016, khi xảy ra tranh chấp bờ ranh thửa đất 147 thì vợ chồng ông V2 mới biết nhà ở của ông nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Ch.

[2.4] Thêm nữa, người làm chứng là ông Lê Thanh V3 trước đây là Cán bộ địa chính xã TT (nay là một phần xã TA) có lời khai: Ông có biết phần đất tranh chấp có nguồn gốc là của bà Huỳnh Thị A cho ông Q. Năm 2002, ông Q chuyển nhượng cho bà L thửa đất 148, tờ bản đồ số 14, là phần đất mà gia đình ông V2 hiện đang sử dụng như hiện nay.

[2.5] Mặt khác, việc ông X được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là vào thời điểm năm 1997. Qua xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đủ cơ sở xác định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở địa phương, trong đó có việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông X, không tiến hành đo đạc thực tế mà dựa vào bản đồ không ảnh. Tại các Biên bản hòa giải giữa ông Ch với bà L và ông V2 tại UBND xã TA ngày 05/2/2015, ngày 29/7/2016 và ngày 23/2/2017, Hội đồng hòa giải đều xác định việc cấp giấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Văn Ch có sai sót về ranh đất so với thực tế sử dụng vì ranh giới đất sử dụng thực tế giữa hai bên có con kênh cạn dài 55m, rộng 02m.

[2.6] Từ những tài liệu, chứng cứ nêu trên, Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng hợp pháp của gia đình ông V2 và bà L; việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông X, ông Ch đối với phần đất đang tranh chấp là cấp không đúng đối tượng sử dụng đất. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm đã quyết định không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ch và bà V buộc ông V2 và bà L trả lại giá trị quyền sử dụng đất khu C diện tích 1.098,9m^2 là có căn cứ, đúng quy định pháp luật.

[3] Xét kháng cáo của ông Trần Văn Ch và bà Nguyễn Thị V yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc buộc ông V2 và bà L trả lại giá trị quyền sử dụng đất khu C diện tích 1.098,9m^2 với số tiền là 134.065.000 đồng là không có cơ sở. Nên Hội đồng xét xử phúc thẩm thống nhất với quan điểm đề nghị của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa, không chấp nhận kháng cáo của ông Ch và bà V, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Những ý kiến, quan điểm của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn tại phiên tòa phúc thẩm không phù hợp với phân tích và nhận định nêu trên, nên không được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận.

[5] Người kháng cáo ông Trần Văn Ch và bà Nguyễn Thị V phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1- Căn cứ vào khoản 3 Điều 284 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với phần kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Văn Ch và bà Nguyễn Thị V yêu cầu buộc ông Trần Văn V2 và bà Huỳnh Thị L trả lại giá trị quyền sử dụng đất khu D diện tích 343,6m^2, thuộc một phần thửa đất số 147, tờ bản đồ số 14, theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính ngày 25/01/2018 của Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú đo vẽ và được Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú ký duyệt ngày 26/01/2018.

2- Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Văn Ch và bà Nguyễn Thị V; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 73/2019/DS-ST ngày 14 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân tỉnh Long An:

Căn cứ các Điều 26, 37, 39, 147, 157, 165, 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 17, 95, 166, 203 Luật Đất đai năm 2013; Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn Ch, bà Nguyễn Thị V đối với ông Trần Văn V2, bà Huỳnh Thị L về việc tranh chấp quyền sử dụng đất tại các khu đất G diện tích 3m^2, khu F diện tích 31m^2, khu I diện tích 81m^2, khu J diện tích 65m^2, theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính ngày 25/01/2018 của Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú đo vẽ và được Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú ký duyệt ngày 26/01/2018.

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn Ch, bà Nguyễn Thị V đối với ông Trần Văn V2 và bà Huỳnh Thị L về tranh chấp quyền sử dụng đất tại khu C diện tích 1.098,9m^2 và khu D diện tích 343,6m^2 thuộc một phần thửa đất số 147, tờ bản đồ số 14, theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính

ngày 25/01/2018 của Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú đo vẽ và được Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú ký duyệt ngày 26/01/2018.

3. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Trần Văn V2 và bà Huỳnh Thị L về việc yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại khu C và khu D đang tranh chấp và hủy một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn Ch, bà Nguyễn Thị V với Ngân hàng Agribank - Chi nhánh TH.

3.1. Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện TH cấp cho ông Trần Văn Ch ngày 08/6/2009 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 725521 đối với phần đất tại vị trí khu C diện tích 1.098,9m^2 và vị trí khu D diện tích 343,6m^2, thuộc một phần thửa đất số 147, tờ bản đồ số 14, đất tọa lạc tại Ấp 4, xã TA, huyện TH, tỉnh Long An, theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính ngày 25/01/2018 của Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú đo vẽ và được Công ty TNHH đo đạc nhà dat Hưng Phú ký duyệt ngày 26/01/2018.

3.2. Hủy một phần Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 6611-LCL-2018.00469/HĐTC ngày 26/3/2018 giữa Ngân hàng Agribank - Chi nhánh TH, tỉnh Long An với ông Trần Văn Ch và bà Nguyễn Thị V đối với phần đất tại vị trí khu C diện tích 1.098,9m^2 và vị trí khu D diện tích 343,6m^2, thuộc một phần thửa đất số 147, tờ bản đồ số 14, đất tọa lạc tại Ấp 4, xã TA, huyện TH, tỉnh Long An, theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính ngày 25/01/2018 của Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú đo vẽ và được Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú ký duyệt ngày 26/01/2018.

4. Ông Trần Văn Ch, bà Huỳnh Thị L được quyền tiếp tục quản lý sử dụng phần đất tại vị trí khu C diện tích 1.098,9m^2 và vị trí khu D diện tích 343,6m^2, thuộc một phần thửa đất số 147, tờ bản đồ số 14, đất tọa lạc tại Ấp 4 xã TA, huyện TH, tỉnh Long An, theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính ngày 25/01/2018 của Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú đo vẽ và được Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú ký duyệt ngày 26/01/2018.

5. Ông Trần Văn V2, bà Huỳnh Thị L và ông Trần Văn Ch có quyền và nghĩa vụ liên hệ đến Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để kê khai, đăng ký và điều chỉnh lại diện tích đất đúng với thực tế đất sử dụng và làm thủ tục để được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

6. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá: Ông Trần Văn Ch và bà Nguyễn Thị V phải chịu 17.600.000 đồng (số tiền này ông Ch, bà V đã nộp xong).

7. Về án phí dân sự sơ thẩm:

+ Ông Trần Văn Ch và bà Nguyễn Thị V phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm là 7.046.700 đồng án phí tranh chấp quyền sử dụng đất và 300.000 đồng án phí do hủy một phần hợp đồng thế chấp. Khấu trừ số tiền 900.000 đồng ông Ch đã nộp tại các Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0003976 ngày 14/4/2017; số 0004018 ngày 03/4/2018 và Biên lai thu số 0004019 ngày 03/4/2018 mà ông Ch và bà V đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện TH. Ông Ch và bà V còn phải nộp thêm 6.146.700 đồng.

+ Hoàn trả cho ông Trần Văn V2 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là theo Biên lai thu tiền số 0003697 ngày 20/9/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện TH và 300.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0000610 ngày 21/10/2019 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Long An.

- Án phí dân sự phúc thẩm:

+ Ông Trần Văn Ch phải nộp 300.000 đồng; nhưng được trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm ông Ch đã nộp theo Biên lai thu số: 0000670 ngày 06/12/2019 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Long An; ông Ch đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

+ Bà Nguyễn Thị V phải nộp 300.000 đồng; nhưng được trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp (do ông Ch đã nộp thay) theo Biên lai thu số: 0000671 ngày 06/12/2019 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Long An; bà V đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, 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, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b, Điều 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 được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án là ngày 21 tháng 8 năm 2020./.

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- Tòa án nhân dân tỉnh Long An;
- VKSND tỉnh Long An;
- Cục THADS tỉnh Long An;
- Các đương sự;
- Lưu (19b).

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

Đỗ Đình Thanh