

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TÒA PHÚC THẨM
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 195/2025/DS-PT

Ngày 05 tháng 9 năm 2025

V/v: “Tranh chấp 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 PHÚC THẨM TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Tuyết Trinh

Các Thẩm phán: Bà Huỳnh Thanh Duyên

Ông Nguyễn Văn Tửu

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Trọng Tâm - Thư ký Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Trần Ngọc Đoàn - Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 585/2025/TLPT-DS ngày 22 tháng 5 năm 2025 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 117/2024/DS-ST ngày 30/9/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 457/2025/QĐ-PT ngày 06 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Hội T14 (miền N).

Địa chỉ: Số A, T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là: A T, phường C, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo pháp luật: Ông Thái Phước T - Mục sư (vắng mặt).

Người đại diện theo uỷ quyền:

1. Ông Nguyễn Phú V, sinh năm 1981 (có mặt).

Địa chỉ: Tổ A, khu phố H, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An (nay là: Tổ A, ấp H, xã C, tỉnh Tây Ninh).

2. Ông Nguyễn Tấn P, sinh năm 1970 (có mặt).

Địa chỉ: Khóm B, phường H, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu (nay là: Khóm B, phường G, tỉnh Cà Mau).

2. Bị đơn:

2.1. Ông Nguyễn Sĩ H, sinh năm 1971 (có mặt).

2.2. Ông Nguyễn Hoàng T1, sinh năm 1951 (vắng mặt).

Người đại diện theo uỷ quyền của ông T1: Ông Nguyễn Chí L, sinh năm 1982 (vắng mặt).

Địa chỉ: Khóm B, phường H, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu (nay là: Khóm B, phường G, tỉnh Cà Mau).

2.3. Ông Lê Quốc K, sinh năm 1959 (vắng mặt).

2.4. Ông Quách Văn T2, sinh năm 1968 (vắng mặt).

2.5. Ông Quách Văn B, sinh năm 1962 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Khóm B, phường H, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu. (nay là: Khóm B, phường G, tỉnh Cà Mau).

Người đại diện theo uỷ quyền của ông Quách Văn B: Bà Lê Thị H1, sinh năm 1966 (vắng mặt).

Địa chỉ: Khóm B, phường H, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu (nay là: Khóm B, phường G, tỉnh Cà Mau);

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

3.1. Bà Phạm Thị S, sinh năm 1946 (vắng mặt).

Nơi cư trú cuối cùng: Khóm B, phường H, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu. (nay là: Khóm B, phường G, tỉnh Cà Mau);

3.2. Bà Nguyễn Thị Hồng N, sinh năm 1969 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số A, đường A, KDC I, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ (nay là: 139 đường A, KDC I, phường T, thành phố Cần Thơ).

3.3. Bà Nguyễn Thị T3, sinh năm 1969 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số B, đường C KDC B, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ (nay là: Số B, đường C KDC B, phường T, Thành phố Cần Thơ).

3.4. Bà Nguyễn Thị P1, sinh năm 1975 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số B, đường E, phường B, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là: Số B, đường E, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh)

3.5. Bà Nguyễn Thị T4, sinh năm 1980 (vắng mặt).

3.6. Bà Nguyễn Thị H2, sinh năm 1982 (vắng mặt).

3.7. Bà Nguyễn Thị T5, sinh năm 1984 (vắng mặt).

3.8. Bà Nguyễn Thị Loan T6, sinh năm 1988 (vắng mặt).

Cùng nơi cư trú cuối cùng: Khóm B, phường H, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu. (nay là: Khóm B, phường G, tỉnh Cà Mau);

3.9. Ông Nguyễn Sĩ T7, sinh năm 1986 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số A, Quốc lộ A, Khóm B, phường H, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu (nay là: Số A, Quốc lộ A, Khóm B, phường G, tỉnh Cà Mau).

3.10. Ông Võ Thanh B1, sinh năm 1956.

Địa chỉ: Số A, W, S, USA

3.11. Ủy ban nhân dân thị xã G, tỉnh Bạc Liêu (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường G, tỉnh Cà Mau).

- *Người kháng cáo:*

1. Nguyên đơn là Hội (M).

2. Bị đơn là Nguyễn Sĩ H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình tố tụng tại Tòa án người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Phú V và ông Nguyễn Tấn P trình bày:*

Nguồn gốc phần đất tranh chấp là của Hội thánh Tin Lành, ông Võ Thanh B1 là truyền đạo đại diện Hội thánh Tin Lành chi hội Hộ Phòng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số 76 GCNĐĐ ngày 28/7/1992. Ông Võ Thanh B1 chỉ đứng tên đại diện cho Hội T14 chi hội Hộ Phòng, mà chi hội Hộ Phòng là cơ sở tôn giáo trực thuộc Hội thánh Tin Lành Việt Nam M, theo quy định tại điều 55 Hiến chương của Hội T14, thì Ban trị sự Tổng liên hội có quyền quyết định thu hồi sản nghiệp thuộc quyền sở hữu và quyền sử dụng của Hội T14 đã được Nhà nước công nhận mà bị người khác chiếm dụng, sử dụng trái phép.

Do đó, Hội thánh Tin Lành khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Sĩ H trả lại phần đất diện tích 69,9m², thửa 153; ông Nguyễn Hoàng T1 trả lại phần đất diện tích 84,6m²; ông Lê Quốc K trả lại phần đất diện tích 64,7m², thửa 155; ông Quách Văn T2 trả lại phần đất diện tích 145,2m²; ông Quách Văn B trả lại phần đất diện tích 131,5m² thửa 159 cùng tờ bản đồ số 52, Khóm B, phường H, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu. Qua đo đạc thực tế diện tích đất tranh chấp có thay đổi về diện tích, nên nay Hội thánh Tin Lành yêu cầu theo kết quả đo đạc thực tế ông Nguyễn Sĩ H trả lại phần đất diện tích 81,2m², thửa 153; ông Nguyễn Hoàng T1 trả lại phần đất diện tích 82,2m²; ông Lê Quốc K trả lại phần đất diện tích 78,9m², thửa 155; ông Quách Văn T2 trả lại phần đất diện tích 128,8m²; ông Quách Văn B trả lại phần đất diện tích 125,60m² thửa 159 cùng tờ bản đồ số 52, đất tranh chấp tọa lạc tại Khóm B, phường H, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu. Đồng thời, Hội T14 yêu cầu hủy Quyết định số 335/QĐ-UB ngày 09/02/2004 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân (UBND) thị xã G và hủy GCNQSDĐ do UBND thị xã G cấp cho ông Nguyễn Hoàng T1 vào ngày 09/02/2004.

** Bị đơn ông Nguyễn Sĩ H trình bày:*

Nguồn gốc đất tranh chấp là của UBND huyện G cho ông Nguyễn Thanh D (cha ông H) vào năm 1980 vì cha ông là thương binh, người đứng ký tên cho là ông tám N1 (không nhớ họ tên cụ thể), khi đó là Phó Chủ tịch huyện G, khi cho có làm giấy tờ nhưng đã mục nát không còn.

Đất tranh chấp hiện nay do ông quản lý là của cha ông để lại chưa chia cho các anh chị em của ông. Các anh chị em ông không yêu cầu chia thừa kế vì mẹ ông là bà Phạm Thị S hiện định cư tại Úc, nên tạm giao cho ông gìn giữ. Tại Công văn số 02/CV-TD ngày 14/01/1994 của Ban tiếp dân- Đảng và Nhà nước tỉnh M có nội dung là không công nhận sự sang bán của bà Nguyễn Kim L1 và H3 thánh Tin Lành Hộ Phòng và chấp nhận cho 06 hộ dân trong đó có gia đình ông (khi đó ông đi bộ đội không có nhà, cha ông ở nhà cất giữ các giấy tờ, đứng ra tranh chấp với Hội thánh); Công văn số 11/CV-TD ngày 25/03/1994 của Ban tiếp dân- Đảng và Nhà nước tỉnh M có nội dung: Ban tiếp dân – tỉnh Minh Hải đề nghị Sở Xây dựng - UBND huyện G tiến hành lập thủ tục cấp chủ quyền nhà theo trình tự và trình UBND tỉnh ký đối với hộ ông T1, cũng như các hộ khác sau khi đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ về thuế, lệ phí sử dụng đất. Về việc kê khai là mẹ ông là bà Phạm Thị S kê khai, việc đóng thuế là ông, mẹ ông và vợ ông ai có ở nhà thì người đó đóng khi cán bộ thuế đến thu. Tại Công văn số 4205/UBND-NCPC ngày 08/12/2014 của UBND tỉnh B có đoạn ghi: Về nguồn gốc phần đất đang tranh chấp, các hộ dân đã quản lý, sử dụng ổn định trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 và có kê khai, đăng ký sổ địa chính. Ông D chết vào năm 1995. Ông D có vợ là bà Phạm Thị S. Ông D và bà S có các con gồm: Nguyễn Thị Hồng N, Nguyễn Sĩ H, Nguyễn Thị T3, Nguyễn Thị P1, Nguyễn Thị T4, Nguyễn Thị H2, Nguyễn Thị T5, Nguyễn Sĩ T7, Nguyễn Thị Loan T6.

Ngoài ra, ông H yêu cầu phản tố yêu cầu Hội (miền N) phải tháo dỡ hàng rào và trả lại phần đất đã lấn chiếm đất của gia đình ông cụ thể: Hướng Đông 12m, giáp hướng Bắc 0,6m, giáp hướng Nam Quốc lộ A 0,6m, đất tọa lạc Khóm B, phường H, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu. Tại phiên tòa, ông H xác định do trước đây ông không biết Hội thánh lấn đất của ông diện tích bao nhiêu, nay qua đo đạc thực tế xác định được phần đất Hội thánh Tin lành Việt Nam (miền N) lấn chiếm của ông là 1,1m² nên chỉ yêu cầu Hội thánh tháo dỡ hàng rào và trả lại phần đất có diện tích 1,1m².

** Bị đơn ông Nguyễn Hoàng Tiến trình B2:*

Phần đất tranh chấp là do ông sang nhượng của ông Lê Tiến D1 từ năm 1990 và ông trực tiếp sử dụng từ khi sang nhượng cho đến nay. Ngày 09/02/2004, ông được cấp QSDĐ diện tích 63m², thửa số 63, tờ bản đồ số 9. Việc tranh chấp đất giữa ông với Hội thánh Tin Lành phát sinh từ năm 1990. Từ khi tranh chấp, UBND các cấp đã giải quyết. Khi Nhà nước bồi thường làm lộ ông là người được nhận tiền bồi thường. Sau khi được Nhà nước giải quyết thì không có tranh chấp, đến năm 2014 ông sửa chữa nhà thì phát sinh tranh chấp. Nay ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Hội thánh Tin Lành.

** Theo biên bản lấy lời khai bị đơn ông Quách Văn T2 và bà Lê Việt H4 là đại diện theo ủy quyền bị đơn ông Quách Văn B cùng thống nhất trình bày:*

Nguồn gốc đất tranh chấp là của ông Quách H5 (cha của ông B và ông T2) mua của bà Lý Tú A vào năm 1978, với diện tích 225m², mua cả nhà và đất, hiện nay là 02 căn nhà của ông B và ông T2 đang quản lý sử dụng, ông B và ông T2 đã sử dụng đất trên 40 năm, ở ổn định không tranh chấp. Tại công văn số 11/CV-TD ngày 25/3/1994 và Công văn số 02/CV-TD ngày 14/01/1994 của Ban tiếp dân – Đảng và Nhà nước tỉnh M đã bác đơn, không chấp nhận đất của Hội T14 và đề nghị cấp QSDĐ cho các hộ dân. Hội thánh Tin Lành kiện đòi đất căn cứ vào GCNQSDĐ đứng tên ông Võ Thanh B1, trong khi tờ giấy này không có tứ cận ký, diện tích không rõ ràng, không có bản vẽ cụ thể thì không đủ tính pháp lý, không có giá trị để công nhận. Phần đất ông B chưa được cấp GCNQSDĐ, do điều kiện kinh tế gia đình nên chưa làm được GCNQSDĐ. Khi Nhà nước mở rộng lộ Quốc lộ A, gia đình ông B và T2 đều được Nhà nước bồi thường phần đất bị ảnh hưởng.

** Theo biên bản lấy lời khai ông Lê Quốc K trình bày:*

Nguồn gốc phần đất tranh chấp ông mua của ông Lâm Văn T8 vào ngày 28/01/2002, khi mua đất ông T8 diện tích 55m², việc mua bán có giấy tờ, có chính quyền địa phương xác nhận, có bản vẽ của Sở xây dựng cấp, vì ông mua nhà và đất có đơn xin xác nhận của Phòng Địa chính và Phòng Công nghiệp, Ủy ban huyện có ông Lê H6 và ông Đỗ Thành O ký là đất không tranh chấp nên ông mới mua. Đến năm 2002, ông có ký giấy tờ mua bán nhà và đất có chính quyền địa phương là ông Phạm Minh T9, ông Lâm Văn T10 ký xác nhận là đất không tranh chấp và 02 biên bản đề bù lộ giới ngày 07/6/2002, số tiền đền bù là 87.200.000 đồng. Việc tranh chấp giữa ông và Hội thánh Tin L2 đã phát sinh từ năm 2014, khi ông sửa lại nhà, khi đó phường có mời lên giải quyết nhưng không thành, việc Hội thánh khởi kiện đòi đất và căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Võ Thanh B3 thì ông không biết từ đâu ông B3 có giấy đó, Tòa án xem xét đúng sai, còn phần ông đã mua bán và ở ổn định từ năm 2002 đến nay. Phần đất tranh chấp đến nay ông chưa được cấp GCNQSDĐ, do điều kiện công việc nên ông chưa đi làm được GCNQSDĐ. Mặt khác, tại Công văn số 11/CV-TD ngày 25/3/1994 và Công văn số 02/CV-TD ngày 14/01/1994 của Ban tiếp dân – Đảng và Nhà nước tỉnh M đã bác đơn, không chấp nhận đất của Hội thánh Tin L2 và đề nghị cấp quyền sử dụng đất cho các hộ dân.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 117/2024/DS-ST ngày 30/9/2024, Toà án nhân dân tỉnh Bạc Liêu (nay là tỉnh Cà Mau), đã quyết định:

Căn cứ vào Điều 5, khoản 9 Điều 26, khoản 4 Điều 34, khoản 1 Điều 37, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165, khoản 1 Điều 227, Điều 228, Điều 244, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 166 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 203 của Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của Hội (miền N) đối với ông Nguyễn Sĩ H về việc yêu cầu trả diện tích 1,1m² thuộc thửa 153, tờ bản đồ số 05, đất tranh chấp tọa lạc tại khóm B, phường H, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Hội (miền N) về việc yêu cầu ông Nguyễn Sĩ H trả phần đất diện tích 80,1m² tại thửa 153; ông Nguyễn Hoàng T1 trả phần đất diện tích 82,2m² tại thửa 154; ông Lê Quốc K trả phần đất diện tích 78,9m² tại thửa 155; ông Quách Văn T2 trả phần đất diện tích 128,8m² tại thửa 158; ông Quách Văn B trả phần đất diện tích 125,60m² thửa 159 cùng tờ bản đồ số 52 (Bản đồ dự án 750); đất tọa lạc tại khóm B, phường H, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Hội (miền N) về việc yêu cầu hủy Quyết định số 335/QĐ- UB ngày 09/02/2004 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị xã G và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân thị xã G cấp cho ông Nguyễn Hoàng T1 ngày 09/02/2004.

4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Sĩ H về việc yêu cầu Hội T14 (miền N) tháo dỡ hàng rào để trả lại đất cho gia đình ông, phần đất có tổng diện tích 1,1m² thuộc thửa 153, tờ bản đồ số 05, đất tọa lạc tại khóm B, phường H, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu.

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

Ngày 15/10/2024, nguyên đơn là Hội (M) kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 15/10/2024, bị đơn là ông Nguyễn Sĩ H có đơn kháng cáo yêu cầu Hội (M) tháo dỡ hàng rào trả lại diện tích 1,1m² đất tranh chấp cho ông H.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn Hội (M) đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của ông H; chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người kháng cáo là ông Nguyễn Sĩ H đề nghị Hội (M) tháo dỡ hàng rào trả lại diện tích 1,1m² cho ông H.

- Đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

Thông qua kiểm sát việc giải quyết vụ án, từ khi thụ lý đến thời điểm hiện nay thấy rằng Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, không có vi phạm.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Hội T14 (M), không chấp nhận kháng cáo của bị đơn là ông Nguyễn Sĩ H, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét khách quan, toàn diện và đầy đủ chứng cứ Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

Về tố tụng:

+ Đơn kháng cáo của Hội (M) và ông Nguyễn Sĩ H làm trong hạn luật định và hợp lệ được xem xét tại cấp phúc thẩm theo quy định tại Điều 273, 280 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

+ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có kháng cáo đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt nên căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt.

+ Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp, thời hiệu khởi kiện và thụ lý giải quyết là đúng theo quy định tại Điều 26, 34, 37, 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung:

Quá trình giải quyết vụ án các đương sự thống nhất diện tích, vị trí và giá trị đất tranh chấp theo các Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và Bản vẽ hiện trạng tranh chấp của Tòa án cấp sơ thẩm; cụ thể nguyên đơn tranh chấp với:

- Ông Nguyễn Sĩ H, diện tích 80,1m² thuộc thửa 153, tờ bản đồ số 52 (bản đồ dự án 750) do ông H đăng ký sổ mục kê, hiện chưa cấp GCNQSDĐ cho ai; trên đất có công trình nhà ở của ông H.

- Ông Nguyễn Hoàng T1, diện tích 82,20m² thuộc thửa 154, tờ bản đồ số 52 (bản đồ dự án 750) do ông T1 đăng ký sổ mục kê; trong đó có 63,20m² ông T1 được cấp GCNQSDĐ ngày 09/02/2004; phần đất còn lại một phần thuộc bảo lưu lộ giới QL 1A, một phần thuộc đường N. Hiện trạng trên đất có nhà của ông T1

- Ông Lê Quốc K, diện tích 78,90m² thuộc thửa 155, tờ bản đồ số 52 (bản đồ dự án 750) do ông K đăng ký sổ mục kê, hiện chưa cấp GCNQSDĐ cho ai. Trên đất có căn nhà của ông K.

- Ông Quách Văn T2, diện tích 128,80m² thuộc thửa 158, tờ bản đồ số 52 (bản đồ dự án 750) do ông T2 đăng ký sổ mục kê, hiện chưa cấp GCNQSDĐ cho ai. Trên đất có nhà của ông T2.

- Ông Quách Văn B, diện tích 125,60m² thuộc thửa 159, tờ bản đồ số 52 (bản đồ dự án 750) do ông B đăng ký sổ mục kê, hiện chưa cấp GCNQSDĐ cho ai. Trên đất có căn nhà của ông B.

Ngoài ra, ông Nguyễn Sĩ H phản tố tranh chấp với Hội (miền N) diện tích 1,1m² bao gồm phần đất có hàng rào trên đất và từ hàng rào ra ranh giải phóng mặt bằng do nguyên đơn đang sử dụng.

[1] Đối với yêu cầu khởi kiện của Hội (miền N) yêu cầu ông H trả lại diện tích 80,1m² thuộc thửa 153; ông T1 trả lại 82,2m² thuộc thửa 154, ông K trả lại

78,9m² thuộc thửa 155, ông T2 trả lại 128,8m² thuộc thửa 158 và ông B trả lại diện tích 125,60m² thửa 159:

[1.1] Quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn cho rằng phần đất tranh chấp có nguồn gốc do Hội thánh Tin Lành nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Lương Văn T11 và bà Nguyễn Kim L1 vào năm 1967; sau đó đã được UBND huyện G cấp GCNQSDĐ cho ông Võ Thanh B1 (là truyền đạo giáo sở T15) vào năm 1992 với diện tích 7.490m²; nhưng các bị đơn ông H, ông T1, ông K, ông B và ông T2 đã chiếm đất của Hội T14 (miền N) sử dụng.

Bị đơn ông Nguyễn Sĩ H cho rằng nguồn gốc phần đất ông quản lý sử dụng là UBND huyện G cho cha ông là ông Nguyễn Thanh D (cha ông H) vào năm 1980.

Bị đơn ông Nguyễn Hoàng T1 cho rằng nguồn gốc đất do ông nhận chuyển nhượng của ông Lê Tiên D1 vào năm 1990 và ông T1 đã trực tiếp quản lý sử dụng phần đất tranh chấp từ khi sang nhượng cho đến nay.

Bị đơn ông Quách Văn T2 và ông Quách Văn B cho rằng nguồn gốc đất các ông đang quản lý sử dụng là của ông Quách H5 (cha của ông B và ông T2) nhận chuyển nhượng của bà Lý Tú A vào năm 1978 và quản lý sử dụng đến nay.

Bị đơn ông Lê Quốc K cho rằng nguồn gốc phần đất ông đang quản lý sử dụng là do ông nhận chuyển nhượng của ông Lâm Văn T8 vào ngày 28/01/2002 với diện tích 55m², việc mua bán có giấy tờ, có chính quyền địa phương xác nhận, có bản vẽ của Sở xây dựng cấp.

[1.2] Xét; tại Công văn số 91/TNMT ngày 16/8/2018, Công văn số 126 ngày 12/11/2018 và Công văn số 130/TNMT ngày 20/11/2018 của Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã G, thể hiện:

- Phần đất tranh chấp do ông H đang sử dụng diện tích 81,2m² thuộc thửa 153 do ông H đăng ký trong sổ mục kê (dự án 750), tính đến thời điểm hiện tại vẫn chưa được cấp GCNQSDĐ;

- Phần đất tranh chấp do ông K đang sử dụng diện tích 78,9m² thuộc thửa 155 do ông K đăng ký trong sổ mục kê (dự án 750), tính đến thời điểm hiện tại vẫn chưa được cấp GCNQSDĐ;

- Phần đất tranh chấp do ông T2 đang sử dụng diện tích 128,8m² thuộc thửa 158 do ông T2 đăng ký trong sổ mục kê (dự án 750), tính đến thời điểm hiện tại vẫn chưa được cấp GCNQSDĐ;

- Phần đất tranh chấp do ông B đang sử dụng diện tích 125,6m² thuộc thửa 159 do ông B đăng ký trong sổ mục kê (dự án 750), tính đến thời điểm hiện tại vẫn chưa được cấp GCNQSDĐ;

- Phần đất tranh chấp do ông T1 đang sử dụng diện tích 82,2m² thuộc thửa 154 do ông T1 đăng ký trong sổ mục kê (bản đồ dự án 750), trong diện tích 82,2m² ông T1 đã được cấp GCNQSDĐ diện tích 63,2m² thửa số 63, tờ bản đồ 09 (hệ thống bản đồ 299).

- GCNQSDĐ của ông Võ Thanh B3 (bằng khoán trắng) tháng 07/1992, diện tích cấp giấy do dân tự khai, thông tin cấp trên giấy chứng nhận không xác định được chính xác vị trí cấp giấy, không có thông tin số thửa và không có thông tin tờ bản đồ. Hiện nay không có lưu hồ sơ lưu trữ cấp giấy chứng nhận.

Tại Công văn số 02 ngày 14/01/1994 của Ban tiếp dân của Đảng và Nhà nước tỉnh M về việc giải quyết yêu cầu, khiếu nại giữa Hội thánh Tin Lành Hộ Phòng và 06 hộ dân trong khu vực đất này, thể hiện: Không công nhận sự sang bán đất giữa bà Nguyễn Kim L1 và H3 thánh Tin Lành Hộ Phòng; Năm 1984, UBND huyện G đã có quyết định quản lý diện tích đất này và giao cho Công ty T16 xây dựng giữ hàng. Do làm ăn thua lỗ Công ty giải thể đất bỏ trống, sau đó dân tới chiếm ở. Đối với số hộ dân này (06 hộ) nếu cần thiết thì xử lý hành chính nhưng vẫn giữ nguyên diện tích đất họ tạm ở, thực hiện việc thu lệ phí sử dụng đất, giao quyền quản lý và sử dụng đất cho họ nếu họ có yêu cầu cấp giấy chủ quyền nhà thì địa phương tạo mọi điều kiện thuận lợi và thủ tục để cấp có thẩm quyền cấp chủ quyền.

Theo hồ sơ đền bù giải tỏa Quốc lộ A vào năm 2004 do ông H cung cấp thể hiện ông D (cha ông H) tự bao chiếm cát nhà ở từ năm 1980, đến năm 2004 được Nhà nước đền bù giải tỏa số tiền 86.420.000 đồng. Đơn xin chuyển nhượng nhà đề ngày 21/02/1990 của ông Lê Tiến D1 do ông T1 cung cấp thể hiện: Ông D1 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hoàng T1 một căn nhà lá, cây rừng với giá là 3.000.000 đồng. Giấy mua bán nhà và đất nền nhà ngày 28/01/2002 của ông Lâm Văn T8, do ông K cung cấp thể hiện: Ông Lâm Văn T8 bán nền nhà và căn nhà tọa lạc tại ấp I, thị trấn H, huyện G cho ông Lê Quốc K với số tiền là 185.000.000 đồng, khu đất thổ cư chiều dài 11m, chiều ngang 5m, tổng diện tích 55m², hướng Đông giáp anh Ba T12, hướng Tây giáp anh Quách H5, hướng Bắc giáp anh Hai T13, hướng Nam giáp quốc lộ A. Đơn xin hợp thức hóa nhà đất năm 1992 của ông Quách H5 và bà Trần Thị K1, do phía ông B và ông T2 cung cấp thể hiện: Nguồn gốc nhà, từ năm 1978 sang nhượng của Lý Thị A1 và sửa chữa lại ở cho đến nay, diện tích khu đất thổ cư 225m² có vị trí hướng Đông giáp Lâm Văn T8, hướng Tây giáp Trần Thị N2, hướng Nam giáp Trần Văn H7, hướng Bắc giáp quốc lộ A.

Tại GCNQSDĐ (bằng khoán trắng) được UBND huyện G cấp cho ông V1 Thanh Bình vào tháng 07/1992 do nguyên đơn cung cấp, thể hiện diện tích được cấp là 7.490m² tọa lạc tại ấp B; ngoài ra giấy chứng nhận này không thể hiện chính xác vị trí đất, số thửa, số tờ bản đồ.

Như vậy, căn cứ vào những tài liệu chứng cứ nêu trên có cơ sở xác định đất tranh chấp do gia đình các bị đơn quản lý, sử dụng trước khi ông Võ Thanh B3 được cấp GCNQSDĐ; cụ thể: Phần đất gia đình ông Quách Văn B, ông Quách Văn T2 quản lý, sử dụng từ năm 1978; Gia đình ông Nguyễn Sĩ H quản lý, sử dụng từ năm 1980; Gia đình ông Nguyễn Hoàng T1 quản lý, sử dụng từ năm 1990; Gia đình ông Lê Quốc K nhận chuyển nhượng từ ông Lâm Văn T8, ông T8 nhận chuyển nhượng từ ông Lê Văn L3.

Tại đơn kháng cáo đại diện của nguyên đơn thừa nhận nguồn gốc đất của Hội thánh Tin Lành Hộ Phòng nhận chuyển nhượng của vợ chồng bà Nguyễn Kim

L1 vào năm 1963. Năm 1984, Nhà nước trưng dụng đất và giao cho Công ty T16 xây dựng giữ hàng nhưng sau đó công ty thua lỗ, giải thể, sau đó dân tới chiếm ở. Năm 1992, Hội Thánh được cấp GCNQSDĐ. Qua đó, cho thấy chính nguyên đơn thừa nhận phần đất mà các hộ dân lấn chiếm trước đó đã được nhà nước trưng dụng giao cho Công ty T16 xây dựng giữ hàng vào năm 1984.

Theo Điều 1 Nghị quyết số 23/2003/QH11 ngày 26 tháng 11 năm 2003 của Quốc hội về nhà đất do Nhà nước đã quản lý, bố trí sử dụng trong quá trình thực hiện các chính sách quản lý nhà đất và chính sách cải tạo xã hội chủ nghĩa trước ngày 01 tháng 7 năm 1991, quy định: *Nhà nước không xem xét lại chủ trương, chính sách và việc thực hiện các chính sách về quản lý nhà đất và chính sách cải tạo xã hội chủ nghĩa liên quan đến nhà đất đã ban hành trước ngày 01 tháng 7 năm 1991. Nhà nước không thừa nhận việc đòi lại nhà đất mà Nhà nước đã quản lý, bố trí sử dụng trong quá trình thực hiện các chính sách về quản lý nhà đất và chính sách cải tạo xã hội chủ nghĩa liên quan đến nhà đất.*

Đối chiếu quy định trên thì tại thời điểm năm 1984 khi nhà nước trưng dụng đất giao cho Công ty T16 xây dựng giữ hàng thì phần tranh chấp không còn thuộc quyền sử dụng của H3 thánh Tin Lành Hộ Phòng. Đồng thời, phía nguyên đơn Hội T14 (M) không chứng minh được sau khi Công ty T16 xây dựng giữ hàng giải thể thì Hội T14 (M) có quá trình quản lý sử dụng phần đất tranh chấp và cũng không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh vị trí, số tờ, số thửa của các phần đất tranh chấp thuộc vị trí, số tờ, số thửa của CGNQSDĐ (bằng khoán trắng) được UBND huyện G cấp cho ông Võ Thanh B3 vào năm 1992.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm bác yêu cầu của Hội (M) về việc yêu cầu ông H trả diện tích 80,1m² tại thửa 153; ông T1 trả lại phần đất diện tích 82,2m² tại thửa 154; ông K trả lại phần đất diện tích 78,9m², thửa 155; ông T2 trả lại phần đất diện tích 128,8m² tại thửa 158; ông B trả lại phần đất diện tích 125,60m² thửa 159 cùng tờ bản đồ số 52 là phù hợp với quy định của pháp luật.

[2] Đối với yêu cầu hủy Quyết định số 335/QĐ- UB ngày 09/02/2004 của Chủ tịch UBND thị xã G và hủy GCNQSDĐ do UBND thị xã G cấp cho ông Nguyễn Hoàng T1 vào ngày 09/02/2004 của Hội thánh Tin lành Việt Nam (M).

Thấy rằng, tại Quyết định số 335/QĐ.UB ngày 09/02/2004 của UBND huyện G thể hiện: Nguồn gốc đất cấp cho ông T1 là đất công thổ quốc gia, đến năm 1984 Công ty Thương nghiệp huyện T16 san lấp mặt bằng, sau đó Công ty không sử dụng. Vào năm 1985 ông Q tự chiếm ở đến năm 1987 ông Q sang lại cho ông Lê Tiến D1 sử dụng ổn định. Năm 1990, ông D1 sang lại cho ông Nguyễn Hoàng T1 sử dụng ổn định không tranh chấp, nội dung này phù hợp với lời khai của ông T1 và phù hợp với các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Mặt khác, như đã phân tích nêu trên do không có căn cứ chấp nhận yêu cầu đòi đất của Hội thánh Tin lành Việt Nam (miền N) đối với ông T1 nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu của Hội T14 (miền N) về việc yêu cầu hủy GCNQSDĐ do UBND huyện G cấp cho ông T1 theo Quyết định số 335/QĐ-UB ngày 09/02/2004.

[3] Đối với yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Sĩ H về việc yêu cầu Hội (miền N) phải tháo dỡ hàng rào để trả lại diện tích 1,1m² đất đã lấn chiếm đất của gia đình ông H.

Đối với phần đất tranh chấp này ông H cho rằng đoạn hàng rào giáp vách tường nhà ông nối tiếp cột hàng rào được xây dựng khoảng năm 1998 hay 1999, do ông B3 xin ông xây dựng đoạn hàng rào này nhằm bảo quản tài sản của Hội thánh. Còn phía nguyên đơn không thừa nhận có việc Hội thánh xin xây dựng hàng rào mà hàng rào hiện tại được sửa chữa trên nền hàng rào cũ, hàng rào cũ đã được xây dựng từ khoảng năm 1990. Nguyên đơn đã sử dụng xây tường rào mặt trước giáp Quốc lộ A ngang 0,54m, cao 2m, kết cấu cột đà bê tông cốt thép, tường xây gạch cao 0,6m, khung hàng rào bê tông; đoạn hàng rào giáp vách tường nhà ông H nối tiếp cột hàng rào nêu trên dài 1,25m, cao 2,0m bao gồm khung sắt vách tường xây gạch dày 0,2m. Phần đất có hàng rào có tổng diện tích 0,7m² và phần đất từ hàng rào ra đến ranh giải phóng mặt bằng Quốc lộ A có diện tích 0,4m²; tổng cộng là 1,1 m².

Xét thấy, mặc dù ông H đứng tên sổ mục kê phần đất này nhưng ông H không chứng minh được ông là người sử dụng đất và cũng không chứng minh được ông đã cho nguyên đơn Hội T14 (M) mượn đất để xây dựng hàng rào. Nên, có cơ sở xác định phần đất này Hội thánh Tin L2 đã trực tiếp sử dụng từ trước đến nay để xây dựng hàng rào kiên cố. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm bác yêu cầu phản tố của ông H về việc yêu cầu Hội thánh Tin Lành tháo dỡ hàng rào trả lại phần đất có diện tích 1,1m² là phù hợp với quy định của pháp luật.

Trên đất tranh chấp còn có một bồn hoa gắn liền với lang cang phía trước nhà ông H nằm ở khoảng không phía trên hàng rào đất tranh chấp. Tuy nhiên, Hội T14 (miền N) không yêu cầu, nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét, giải quyết là đúng quy định.

[4] Từ những phân tích và nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử thống nhất với quan điểm của đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm; Không chấp nhận kháng cáo của Hội (M) và ông Nguyễn Sĩ H, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Hội T14 (miền N) và ông Nguyễn Sĩ H; mỗi đương sự phải nộp 300.000 đồng theo quy định tại Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

[6] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm về đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, về chi phí tố tụng và án phí không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Điều 166 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của Hội (miền N) và ông Nguyễn Sĩ H; Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 117/2024/DS-ST ngày 30/9/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu (nay là tỉnh Cà Mau).

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Hội (miền N) về việc yêu cầu ông Nguyễn Sĩ H trả phần đất diện tích 80,1m² tại thửa 153; ông Nguyễn Hoàng T1 trả phần đất diện tích 82,2m² tại thửa 154; ông Lê Quốc K trả phần đất diện tích 78,9m² tại thửa 155; ông Quách Văn T2 trả phần đất diện tích 128,8m² tại thửa 158; ông Quách Văn B trả phần đất diện tích 125,60m² thửa 159 cùng tờ bản đồ số 52 (Bản đồ dự án 750); đất tọa lạc tại Khóm B, phường H, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Hội (miền N) về việc yêu cầu hủy Quyết định số 335/QĐ- UB ngày 09/02/2004 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị xã G và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân thị xã G cấp cho ông Nguyễn Hoàng T1 ngày 09/02/2004.

4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Sĩ H về việc yêu cầu Hội T14 (miền N) tháo dỡ hàng rào để trả lại đất cho gia đình ông, phần đất có tổng diện tích 1,1m² thuộc thửa 153, tờ bản đồ số 05, đất tọa lạc tại Khóm B, phường H, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu.

5. Án phí dân sự phúc thẩm: Hội T14 (miền N) và ông Nguyễn Sĩ H; mỗi đương sự phải nộp 300.000 đồng được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai thu số 0000499, 0000552 ngày 22/10/2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bạc Liêu (nay là Thi hành án dân sự tỉnh C).

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

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, người phải Thi hành án 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, 7a 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; (1)
- VCT&KSXXPT tại TP.Hồ Chí Minh; (1)
- TAND tỉnh Cà Mau; (1)
- VKSND tỉnh Cà Mau; (1)
- THADS tỉnh Cà Mau; (1)
- Nguyên đơn; (1)
- Bị đơn; (2)
- NCQLNVLQ;
- Lưu VT (5), HS (2) (BA- Tâm).

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

Lê Thị Tuyết Trinh

