

Bản án số: 96/2025/DS-PT
Ngày 22 tháng 4 năm 2025
Về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bồi thường thiệt hại do tài sản bị xâm phạm*”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH AN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lưu Hữu Giàu.

Các Thẩm phán: Bà Ngô Ngọc Phi và ông Nguyễn Hoàng Thám.

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Mộng Cầm – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang tham gia phiên tòa:
Ông Huỳnh Thanh Phước - Kiểm sát viên.

Trong ngày 22 tháng 4 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 358/2024/TLPT-DS ngày 12/11/2024 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bồi thường thiệt hại do tài sản bị xâm phạm*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 57/2024/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Tri Tôn, tỉnh An Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 343/2024/QĐ-PT ngày 12 tháng 11 năm 2024, giữa:

1. Nguyên đơn:

1.1. Bà Nguyễn Ngọc S, sinh năm: 1958; nơi cư trú: 600/30, khóm B, phường B, thành phố L, tỉnh An Giang. Địa chỉ hiện tại: Số C, KV4, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

1.2. Bà Trần Thị Ngọc Á, sinh năm: 1966; nơi cư trú: Ấp K, xã K, huyện C, tỉnh An Giang.

Đại diện theo ủy quyền cho bà Nguyễn Ngọc S và bà Trần Thị Ngọc Á:
Ông Hồ Trung C, sinh năm 1970; nơi cư trú: Ấp L, xã L, huyện C, tỉnh An Giang (theo giấy ủy quyền ngày 21/11/2024).

2. Bị đơn: Ông Trần Văn H, sinh năm: 1952; nơi cư trú: Số A, ấp P, xã L, huyện T, tỉnh An Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Trần Văn H: Ông Huỳnh Văn B - Luật sư của Văn phòng Luật sư Huỳnh Văn B, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh A.

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

3.1. Ông Lâm Trường T, sinh năm: 1957; nơi cư trú: 600/30, khóm B, phường B, thành phố L, tỉnh An Giang. Địa chỉ hiện tại: Số C, KV4, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

Đại diện theo ủy quyền cho ông Lâm Trường T: Bà Nguyễn Ngọc S (theo giấy ủy quyền ngày 19/5/2008).

3.2. Ông Trần Văn C1, sinh năm: 1965;

3.3. Bà Trần Thị Kim K, sinh năm: 1986;

3.4. Bà Bùi Thị L (Bùi Thị Hồng L), sinh năm: 1964.

Cùng cư trú: Tổ F, ấp Đ, xã T, huyện V, tỉnh Vĩnh Long.

Đại diện theo ủy quyền cho bà Trần Thị Kim K, bà Bùi Thị Hồng L: Ông Trần Văn C1 (theo giấy ủy quyền cùng ngày 07/02/2024).

3.5. Ủy ban nhân dân huyện T; địa chỉ: Số A, đường T, khóm D, thị trấn T, huyện T, tỉnh An Giang.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Hồng P – Chức vụ: Phó phòng Tài nguyên và Môi trường (theo giấy ủy quyền ngày 30/5/202).

3.6. Ông Nguyễn Văn H1, sinh năm: 1985; nơi cư trú: Tổ F, ấp P, xã L, huyện T, tỉnh An Giang;

3.7. Ông Đào Phú Đ, sinh năm: 1985; nơi cư trú: Tổ C, ấp H, xã Đ, huyện C, tỉnh An Giang.

3.8. Bà Lê Thị H2, sinh năm: 1990; nơi cư trú: Tổ C, ấp H, xã Đ, huyện C, tỉnh An Giang.

3.9. Ông Nguyễn Thanh T1, sinh năm: 1974; nơi cư trú: Tổ E, ấp P, xã L, huyện T, tỉnh An Giang;

3.10. Bà Phạm Nguyễn Trường T2, sinh năm: 1977; nơi cư trú: Tổ E, ấp P, xã L, huyện T, tỉnh An Giang;

3.11. Ông Phan Thanh H3, sinh năm: 1980; nơi cư trú: Tổ E, ấp P, xã L, huyện T, tỉnh An Giang;

3.12. Ngân hàng TMCP Á1 (A1); địa chỉ: Số D, N, phường E, quận C, thành phố Hồ Chí Minh. Người đại diện theo pháp luật: Ông Từ Tiến P1 – Chức vụ: Tổng Giám đốc.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Thanh H4 – Chức vụ: Giám đốc Phòng quản lý nợ và bà Huỳnh N – Nhân viên Ngân hàng TMCP Á1 (theo Văn bản ủy quyền số 1319/UQ-QLN.23 ngày 06/7/2023 của ông Nguyễn Đình L1 – Chức vụ Phó Giám đốc Phòng quản lý nợ là người đại diện theo ủy quyền của Ngân

hàng TMCP Á1 (viết tắt A1), theo Giấy ủy quyền số 1285/UQ-QLN.22 ngày 05/7/2022 của người đại diện theo pháp luật).

Do có kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thị Ngọc Á, bà Nguyễn Ngọc S; bị đơn ông Trần Văn H và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Á1.

Tại phiên tòa có mặt bà Nguyễn Thị Ngọc S, ông Hồ Trung C, ông Trần Văn H, ông Trần Văn B1, ông Trần Văn C1 và bà Huỳnh N; vắng mặt các đương sự còn lại.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung án sơ thẩm:

- Theo Đơn khởi kiện ngày 07/3/2008, ngày 03/6/2008 của bà Nguyễn Ngọc S, bà Trần Thị Ngọc Á với các tài liệu kèm theo và quá trình tố tụng tại Tòa bà S, bà Á trình bày:

Vào ngày 23/02/2006 bà có nhận chuyển nhượng của ông Trần Văn C1 50 công đất nông nghiệp tọa lạc tại ấp P, xã L, huyện T, với giá 300.000.000 đồng. Khi chuyển nhượng hai bên có lập hợp đồng ngày 23/02/2006 và hợp đồng bổ sung ngày 21/12/2006 (viết tay). Thời điểm chuyển nhượng đất ông C1 chỉ mới được địa chính huyện cấp biên nhận đăng ký quyền sử dụng đất (viết tắt QSDĐ) số 97 ngày 17/9/1995.

Ngày 11/7/2006 ông Trần Văn C1 và bà Trần Thị Kim K (con ông C1) làm Đơn xin cấp giấy chứng nhận QSDĐ, thửa đất xin cấp giấy 821, 822 tờ bản đồ 09. Phần ông Chính diện tích 26.625m², được UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận QSDĐ số H2276oL ngày 30/11/2006 theo thửa 821 tờ bản đồ 09; phần bà Trần Thị Kim K (con ông C1) diện tích 23.525m² được UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận QSDĐ số H02317oL ngày 16/4/2007 theo thửa 822 tờ bản đồ 09.

Ngày 26/10/2007, ông Trần Văn C1 lập hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ (theo mẫu) cho bà Trần Thị Ngọc Á được UBND xã L chứng thực. Đến ngày 07/11/2007 bà Á được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận QSDĐ số H2276/oL diện tích 26.625m².

Ngày 26/10/2007, bà Trần Thị Kim K lập hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ (theo mẫu) cho ông Lâm Trường T và bà Nguyễn Ngọc S được UBND xã L chứng thực. Đến ngày 07/11/2007 ông T và bà S được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận QSDĐ số H02317/oL diện tích 23.525m².

Sau khi được cấp Giấy chứng QSDĐ, phía bà S vào canh tác đất thì ông Trần Văn H ngăn cản không cho, ông H thuê người vào thu hoạch lúa, nên bà báo và được chính quyền địa phương can thiệp cho bà thu hoạch bán được 95.241.000 đồng, gửi Quỹ Tín dụng lãi được 4.304.000 đồng, tổng cộng 99.545.000 đồng. Bà S và bà Á yêu cầu ông H chấm dứt hành vi cản trở bà sử dụng và trả lại đất nêu trên.

- Bị đơn ông Trần Văn H trình bày:

Năm 1993 ông từ tỉnh Vĩnh Long đi vùng kinh tế mới, đến Ban Quản lý dự án xã L nhận lập diện 50ha, nhưng đến ngày 17/9/1995 ông chỉ được Phòng Địa chính huyện cho đăng ký 28ha. Trong 28ha này ông tự phân bổ cho 07 người theo 07 Biên nhận đăng ký QSDĐ gồm: 1. Ông (Trần Văn H) 50.000m² (05ha); 2. Nguyễn Thị H5 (vợ ông) 50.000m²; 3. Trần Thị E 40.000m²; 4. Trần Thị S1 30.000m²; 5. Trần Thị H6 30.000m²; 6. Võ Thanh T3 30.000m²; 7. Trần Văn C1 50.000m².

Phần 50.000m² phân bổ cho ông C1 là tại vị trí giáp kênh Sườn D, còn 50.000m² đất của ông là tại vị trí giáp kênh N và ông trực tiếp canh tác xuyên suốt từ năm 1993 đến năm 2007 thì bà S cho rằng đất này bà nhận chuyển nhượng của ông C1 rồi ngang nhiên vào chiếm đất nên ông đứng ra ngăn cản. Sự việc sau đó Tòa án nhân dân huyện Tri Tôn ban hành quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2008/QĐ-BPKCTT ngày 04/12/2008 giao đất cho bà S.

Nay ông phản tố yêu cầu bà S, ông T và bà Á phải trả lại đất cùng tiền bán lúa do thu hoạch vụ Đ1 xuân năm 2008 là 99.545.000 đồng, 30 cây bạch đàn trồng trên đất do bà S chặt bỏ, đồng thời phải bồi thường thiệt hại do bị mất thu nhập từ năm 2008 đến khi xét xử.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn C1 trình bày:

Thừa nhận nguồn gốc đất ông chuyển nhượng cho bà S trước đây là do ông Hải đăng K1 lập diện cho 07 hộ, ông H phân bổ giao cho ông 50.000m² như ông H trình bày. Sau khi được cấp Biên nhận đăng ký QSDĐ thì ông H đem thế chấp Ngân hàng vay tiền nhưng đến hạn ông H không có tiền trả nên ông xuất tiền trả cho Ngân hàng và nhận đất trên của ông H.

Năm 2006 ông chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất này cho bà S (theo Biên nhận chỉ cấp 50 công nhưng hai bên đo đạc tính luôn phần đất bờ kênh thành 55 công) với giá 300.000.000 đồng, bà S trả đủ tiền cho ông và ông cũng đã giao đất cho bà S. Riêng 05 công đất bờ kênh thì ông với bà S tự thỏa thuận riêng. Diện tích đất này ông và con ông (Trần Thị Kim K) có kê khai đăng ký QSDĐ và được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ, sau đó ông và con ông lập hợp đồng chuyển nhượng cho ông T, bà S và bà Á và được chính quyền địa phương xác nhận.

Ông xác định vị trí đất của ông là giáp kênh N, vì đất này ông đã từng cõ cho ông Nguyễn Văn T4 và cho ông Nguyễn Văn M thuê trước khi chuyển nhượng, nên nay ông xác định việc ông chuyển nhượng đất cho bà S là đúng vị trí, ông không có ý kiến cũng không yêu cầu độc lập.

Riêng đối với con ông Trần Thị Kim K đứng tên QSDĐ chỉ vì sợ vượt hạn điền, chứ K và vợ ông bà Bùi Thị Hồng L không liên quan đến đất tranh chấp. Do đó, con và vợ ông có ủy quyền lại cho ông và cùng có ý kiến như ông trình bày.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 14/2011/DS-ST ngày 14/12/2011 của Tòa án nhân dân huyện Tri Tôn, tuyên xử:

- Buộc ông Trần Văn H trả lại cho bà Nguyễn Ngọc S, ông Lâm Trường T diện tích đất 23.525m^2 số thửa 822, tờ bản đồ số 09 Giấy chứng nhận QSDĐ số H02317/QSDĐ/oI ngày 07/11/2007 do bà Nguyễn Ngọc S và ông Lâm Trường T đứng tên (theo Bản đồ đo đạc ngày 04/02/2010 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện T).

- Buộc ông Trần Văn H trả cho bà Trần Thị Ngọc Á diện tích đất 26.625m^2 số thửa 821, tờ bản đồ số 09 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02276/oI ngày 07/11/2007 do bà Trần Thị Ngọc Á đứng tên (theo Bản đồ đo đạc ngày 04/02/2010 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện T).

- Tiếp tục duy trì quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2008/QĐ-BPKCTT ngày 04/12/2008 để đảm bảo thi hành án.

- Công nhận sự tự nguyện bồi thường của bà S phần chi phí xuống giống vụ Đông xuân cho ông H do bà đã trực bỏ là 8.401.000 đồng. Ông H có trách nhiệm hoàn lại cho bà S 4.162.000 đồng tiền chi phí đo đạc.

Tại Bản án số: 204/2012/DS-PT ngày 17/7/2012 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang, tuyên xử: Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số: 14/2011/DS-ST ngày 14/12/2011 của Tòa án nhân dân huyện Tri Tôn, với nhận định:

- Hợp đồng chuyển nhượng viết tay ngày 23/02/2006 ghi tứ cận đất giáp kênh Sườn D, nhưng khi bà S đăng ký kê khai thì đất lại giáp kênh N là 02 sớ đất khác nhau?

- Tổng diện tích đất cấp cho ông C1, chị K sau khi chuyển cho bà S, ông T và bà Á là $(23.525\text{m}^2 + 26.625\text{m}^2 = 50.150\text{m}^2)$, nhưng tại bản đồ hiện trạng đất tranh chấp chỉ có $21.719\text{m}^2 + 25.005,8\text{m}^2 = 46.724,8\text{m}^2$ chênh lệch nhau $3.425,2\text{m}^2$ là vị trí nào?

- Nếu vị trí đất bà S tranh chấp là của ông C1, chị K thì diện tích đất ông H được cấp theo Quyết định 179/2000/QĐ.UB ngày 25/4/2000 hiện nay ở đâu?

- Ngay từ đầu ông H khai diện tích đất trên là của ông H, do ông canh tác có nhiều người biết, nhưng Tòa án không quan tâm đến tình tiết này.

- Tại phiên tòa phúc thẩm ông C1 khai không ký tên trong hợp đồng chuyển nhượng ngày 26/10/2006 vì bà S chưa trả tiền đủ. Về thủ tục kê khai xin cấp chứng nhận QSD đất vợ và con ông không tham gia mà do ông C1 tự kê khai dùm, còn bà S khai thủ tục kê khai là do ông C1 làm. Lời khai hai bên có mâu thuẫn nhau.

- Ông H có cung cấp Thông báo số 19/TB-UBND ngày 08/3/2012, phiếu thu số 05 ngày 28/4/2012 về việc thông báo và thu thủy nội địa diện tích 4,7ha là thửa 821, 822, Biên bản làm việc với ông H, Trần Hoàng H7, Trần Thanh T5, Võ Đức M1, Huỳnh Thanh N1 ngày 11/01/2012 về vị trí đất, người đang sử dụng đất của ông C1 hiện nay, nhưng chưa đối chất.

Giai đoạn hòa giải tại Tòa sau khi thụ lý lại:

Bà Nguyễn Ngọc S cho biết: Sau khi xử sơ thẩm, toàn bộ phần đất trên vợ chồng bà và bà Á đã được Cơ quan thi hành án giao, hiện bà cho Phan Thanh H3 (Bỉ) thuê, thời hạn thuê hằng năm, giá thuê 100.000.000 đồng/01 năm, còn Giấy chứng nhận QSD đất số H02317/QSDĐ/oI, mang tên Nguyễn Ngọc S – Lâm Trường T thì vợ chồng bà đã thế chấp tại A1 – Chi nhánh A2 năm 2022 vay số tiền 400.000.000 đồng, phần diện tích chênh lệch 3.425,2m² bà không yêu cầu, vị trí đất ở đâu, lời khai mâu thuẫn như thế nào bà không yêu cầu đối chất và toàn bộ nội dung kiện trước đây đối với ông H thì vợ chồng bà với bà Á rút lại không còn yêu cầu nữa.

Ông Trần Văn H trình bày: Khẳng định phần đất mà ông C1 chuyển nhượng cho bà S là của ông. Bởi ngay sau khi nhận lập diện, chính ông là người canh tác, có rất nhiều người biết và chứng kiến, ông còn là người đóng phí nạo vét, thủy lợi nội đồng, đê bao của thửa 821, 822, nên nay ông giữ nguyên phần tố: Hủy các đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông C1, bà L với bà Á; giữa chị K với bà S, ông T. Hủy Giấy chứng nhận QSD đất số H02317/QSDĐ/oI, mang tên Nguyễn Ngọc S, Lâm Trường T; hủy Giấy chứng nhận số H02276/oI ngày 7/11/2008, mang tên Trần Thị Ngọc Á. Buộc bà S, ông T, bà Á trả đất lại cho ông, bồi thường thiệt hại về tài sản, bao gồm: Tiền mất thu nhập từ năm 2008 đến ngày Tòa án xét xử, theo mức mỗi công 2.000.000 đồng/01 năm, buộc riêng bà S hoàn trả lại tiền thu hoạch vụ Đ1 xuân 2008 bằng 99.545.000 đồng và tính lãi theo quy định của pháp luật với bồi thường 30 cây bạch đàn. Ngoài những yêu cầu trên, ông không yêu cầu gì khác.

Ông Trần Văn C1 trình bày: Về thủ tục chuyển nhượng đất cho bà S thì hai bên chỉ ký kết với nhau 02 văn bản là Tờ sang nhượng đất ngày 23/02/2006 và hợp đồng bổ sung ngày 21/12/2006, ngoài ra không ký một văn bản nào khác, những giấy tờ còn lại là do bà S tự biên để hợp thức hóa, chứ ông và vợ con không biết. Riêng các yêu cầu khác của ông trước đây như:

- Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng QSD đất lập ngày 23/02/2006 giữa ông với bà Nguyễn Ngọc S, diện tích đất 50.000m² tọa lạc tại kênh Sườn D;

- Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng QSD đất lập ngày 26/10/2007 giữa vợ chồng ông với bà Trần Thị Ngọc Á;

- Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng QSD đất lập ngày 26/10/2007 giữa chị Trần Thị Kim K với ông Lâm Trường T, bà Nguyễn Ngọc S;

- Hủy Giấy chứng nhận QSD đất số H02276/oL, diện tích 26.625m² do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 30/11/2006 mang tên Trần Văn C1;

- Hủy Giấy chứng nhận QSD đất số H02317/oL, diện tích 23.525m² do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 16/4/2007 mang tên Trần Thị Kim K;

- Hủy Giấy chứng nhận QSD đất số H02276/oL, diện tích 26.625m² do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 07/11/2007 mang tên Trần Thị Ngọc Á;

- Hủy Giấy chứng nhận QSD đất số H02317/oL, diện tích 23.525m² do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 07/11/2007 mang tên Lâm Trường T, Nguyễn Ngọc S.

Nay ông rút lại toàn bộ yêu cầu nêu trên.

Ngân hàng TMCP Á1, do bà Huỳnh N – đại diện theo ủy quyền trình bày: Ngày 16/3/2022 bà S, ông T có ký hợp đồng tín dụng số ANG,CN,3614.150322 vay của A1 số tiền 400.000.000 đồng; mục đích vay: Tiêu dùng, mua bán trang thiết bị; thời hạn vay: 60 tháng. Đảm bảo cho hợp đồng tín dụng thì bà S, ông T có ký hợp đồng thế chấp số ANG.ĐBCN.555.150322 ngày 16/3/2022; tài sản thế chấp là Giấy chứng nhận QSD đất số H02317/QSDĐ/oI, tờ bản đồ 09, thửa 822, diện tích 23.525m² mang tên Nguyễn Ngọc S, Lâm Trường T. Nay đối với hợp đồng tín dụng số ANG,CN,3614.150322, A1 không yêu cầu. Riêng hợp đồng thế chấp số ANG.ĐBCN.555.150322 ngày 16/3/2022 giữa A1 với vợ chồng bà S có công chứng, có đăng ký thế chấp, thế chấp ngay tình, tài sản thế chấp thuộc quyền sở hữu của bà S, ông T, nên đề nghị HĐXX công nhận hiệu lực hợp đồng.

Phan Thành H8 (Bị) trình bày: Thừa nhận năm 2017 ông có thuê 50 công đất của bà S, đất tọa lạc tại ấp P, xã L, với giá 2.000.000 đồng/01 công. Khi thuê hai bên có làm giấy tay, thời hạn thuê hằng năm. Trong phần đất thuê do ai đứng tên giấy chứng nhận QSD đất thì ông không biết. Nay tranh chấp giữa các bên như thế nào ông không có ý kiến cũng không yêu cầu gì khác.

Ông Nguyễn Thanh T1 trình bày: Phần đất giáp kênh N 1 giữa bà S, ông C1, ông H tranh chấp nhau như thế nào thì ông không biết. Riêng đất giáp kênh Sườn D mà cụ thể là tại các thửa 815, 816 thì vào năm 2005 ông nhận chuyển nhượng lại của ông Trần Hoàng H7 thửa 816 của ông Trần Phi H9 thửa 815. Sau khi nhận chuyển nhượng hoàn thành thủ tục ông canh tác đến năm 2012 thì chuyển nhượng toàn bộ lại cho Đào Phú Đ (nhà ở huyện C) và ông Phạm Tấn Đ2 (nhà ở xã L), hiện nay ông đã nhận tiền và giao đất, nên ông không có ý kiến cũng không có yêu cầu.

Ông Nguyễn Văn H1 trình bày: Vào tháng 10/2019 ông có thuê của bà S, bà Á 50 công đất tọa lạc tại xã L với giá 103.000.000 đồng, thời hạn thuê đến tháng 10/2020. Khi thuê có làm giấy chỉ thể hiện diện tích 25.783m² và người đứng ra thuê với ông là bà Á; riêng với phần đất của bà S (diện tích khoảng 23 công) thì chỉ thỏa thuận miệng, đất này trước đó bà S, bà Á cho mẹ và vợ ông thuê, nay ông không có yêu cầu gì đối với hợp đồng thuê với bà S, bà Á.

Ông Đào Phú Đ trình bày: Ông có canh tác đất lúa giáp kênh Sườn D thuộc ấp P, xã L, diện tích hơn 67 công. Nguồn gốc đất là vào tháng 01/2019 vợ chồng ông (vợ ông Lê Thị H2) nhận chuyển nhượng lại của ông T1, bà T2, giá 42.000.000 đồng/01 công, hiện thủ tục chuyển nhượng đã thực hiện xong, ông đã nhận đất, còn Giấy chứng nhận QSD đất đang thế chấp tại Ngân hàng V – Chi nhánh thành phố C. Việc tranh chấp giữa ông H, bà S, ông C1 như thế nào thì ông không có ý kiến cũng không yêu cầu.

Các ông bà: Ủy ban nhân dân huyện T, Lê Thị H2, Phạm Nguyễn Trường T2 đã được thông báo hợp lệ để tham gia phiên họp công khai tài liệu, chứng cứ và hòa giải, nhưng các ông bà vắng mặt.

Giai đoạn hòa giải các bên thống nhất:

- Diện tích đất tranh chấp là 23.263m^2 (S – T) + 25.275m^2 (Ánh) = 48.543m^2 , ứng tại các điểm: 11, 12, 13, 23, 22, 21 theo bản đồ hiện trạng khu đất do Văn phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh T7 ký duyệt ngày 13/02/2014 (BL – 454). Phần diện tích chênh lệch so với Giấy chứng nhận QSDĐ (23.525m^2 + 26.625m^2 = 50.150m^2) – 48.543m^2 = 1.607m^2 các bên không tranh chấp. Đối với bản đồ hiện trạng khu đất do Văn phòng đăng ký đất đai ngày 04/02/2010 (BL – 121), các bên thống nhất không yêu cầu xem xét.

- Vị trí đất giáp kênh Sườn D liên quan đến các ông bà: Trần Hoàng H7, Nguyễn Thanh T1 – Phạm Nguyễn Trường T2, Đào Phú Đ – Lê Thị H2 các bên không tranh chấp.

- Lời khai của các ông: Nguyễn Văn M (BL – 69, 464), ông Phạm Văn Đ3 (BL - 465), ông Nguyễn Văn T4 (BL – 98) với xác nhận của các ông bà: Đặng Ngọc H10, Trương Hoàng A, Nguyễn Văn S2, Trần Đại T6, Bùi Văn Đ4, Nguyễn Văn C2, Lý Văn C3, Võ Thanh L2, Trần Thị S1, Trần Thị H6 có mâu thuẫn nhau, nhưng các bên thống nhất không yêu cầu đối chất, đề nghị Hội đồng xét xử (viết tắt HĐXX) căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ để xét xử.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà S và là đại diện theo ủy quyền cho ông T, bà Á rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện; ông C1 và là đại diện theo ủy quyền cho bà L, chị K rút toàn bộ yêu cầu độc lập; riêng bị đơn ông H giữ nguyên yêu cầu phản tố.

Theo Bản án dân sự sơ thẩm số: 57/2024/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Tri Tôn, tỉnh An Giang tuyên xử:

1. Đình chỉ giải quyết toàn bộ yêu cầu của bà Nguyễn Ngọc S và bà Trần Thị Ngọc Á về yêu cầu ông Trần Văn H phải chấm dứt hành vi và buộc ông H trả lại diện tích đất tranh chấp của 23.263m^2 (S – T) + 25.275m^2 (Ánh) = 48.543m^2 , ứng tại các điểm: 11, 12, 13, 23, 22, 21, theo Bản đồ hiện trạng khu đất do Văn phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh T7 ký ngày 13/02/2014.

2. Đình chỉ toàn bộ yêu cầu độc lập của ông Trần Văn C1 về: Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng QSD đất lập ngày 23/02/2006 giữa ông C1 với bà Nguyễn Ngọc S; hợp đồng chuyển nhượng QSD đất lập ngày 26/10/2007 giữa vợ chồng ông C1 với bà Trần Thị Ngọc Á và hợp đồng chuyển nhượng QSD đất lập ngày 26/10/2007 giữa chị Trần Thị Kim K với ông Lâm Trường T – bà Nguyễn Ngọc S. Hủy Giấy chứng nhận QSD đất số H02276/oL, diện tích 26.625m^2 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 30/11/2006 mang tên Trần Văn C1; Giấy chứng nhận QSD đất số H02317/oL, diện tích 23.525m^2 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 16/4/2007 mang tên Trần Thị Kim K; Giấy chứng nhận QSD đất số H02276/oL, diện tích 26.625m^2 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 07/11/2007 mang tên Trần Thị Ngọc Á và Giấy chứng nhận QSD đất

số H02317/oL, diện tích 23.525m² do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 07/11/2007 mang tên Lâm Trường T – Nguyễn Ngọc S.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Trần Văn H.

- Hủy Giấy chứng nhận QSDĐ số H02317/oI do UBND huyện T cấp ngày 07/11/2007 diện tích 23.525m² theo thửa 822, tờ bản đồ số 09 mang tên Nguyễn Ngọc S, Lâm Trường T.

- Hủy Giấy chứng nhận QSDĐ số H02276/oI do UBND huyện T cấp ngày 07/11/2007 diện tích 26.625m² theo thửa 821, tờ bản đồ số 09 mang tên Trần Thị Ngọc Á.

- Buộc bà Nguyễn Ngọc S, ông Lâm Trường T, bà Trần Thị Ngọc Á trả lại cho ông Trần Văn H phần tranh chấp có diện tích 23.263m² (S – T) + 25.275m² (Ảnh) = 48.543m², ứng tại các điểm: 11, 12, 13, 23, 22, 21, theo Bản đồ hiện trạng khu đất do Văn phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh T7 ký ngày 13/02/2014.

- Buộc bà Nguyễn Ngọc S, ông Lâm Trường T và bà Trần Thị Ngọc Á phải bồi thường cho ông Trần Văn H tiền mất thu nhập của việc canh tác 48.543m² bằng 1.553.376.000 (*một tỷ, năm trăm năm mươi ba triệu, ba trăm bảy mươi sáu nghìn*) đồng.

Đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu của ông Trần Văn H về buộc riêng bà Nguyễn Ngọc S phải hoàn trả lại tiền thu hoạch vụ Đ1 xuân 2008 bằng 99.545.000 đồng và bồi thường thiệt hại 30 cây bạch đàn.

Không chấp nhận yêu cầu của ông Trần Văn H về việc buộc bà Nguyễn Ngọc S bồi thường phần tiền lãi 159.272.000 đồng (của phần 99.545.000 đồng).

Ông Trần Văn H có nghĩa vụ liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được đăng ký, điều chỉnh, cấp, chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định.

4. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP Á1 (A1) về công hiệu lực hợp đồng thế chấp số ANG.ĐBCN.555.150322 ngày 16/3/2022 giữa A1 với bà Nguyễn Ngọc S, ông Lâm Trường T.

Kể từ khi có đơn yêu cầu thi hành án, bên phải thi án không thi hành đầy đủ khoản tiền trên thì còn phải chịu lãi, theo lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015, tương ứng với thời gian và khoản tiền chưa thi hành án.

Ngoài ra bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 30/9/2024 của bà Trần Thị Ngọc Á, bà Nguyễn Ngọc S, Ngân hàng TMCP Á1 (A1) và ngày 01/10/2024 của ông Trần Văn H có đơn kháng cáo đối với Bản án dân sự sơ thẩm số: 57/2024/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Tri Tôn, tỉnh An Giang.

Những vấn đề cụ thể trong đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết bao gồm:

- Nguyên đơn bà Trần Thị Ngọc Á: Không thống nhất với toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm đã tuyên, yêu cầu xét xử lại theo trình tự phúc thẩm.

- Nguyên đơn bà Nguyễn Ngọc S: Không thống nhất với toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm đã tuyên, yêu cầu xét xử lại theo trình tự phúc thẩm;

- Bị đơn ông Trần Văn H: Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét toàn bộ chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố làm thiệt hại quyền lợi của ông H. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại phần không chấp nhận phản tố của ông của bản án sơ thẩm.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên qua Ngân hàng TMCP Á1 yêu cầu cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm ngày 26/9/2024 theo hướng chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng A1.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn bà Trần Thị Ngọc Á, bà Nguyễn Ngọc S trình bày: Giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

- Bị đơn ông Trần Văn H trình bày: Giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Á1 trình bày: Giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho ông Trần Văn H phát biểu và lập luận các chứng cứ, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Trần Văn H và không chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị Ngọc Á, bà Nguyễn Ngọc S, Ngân hàng TMCP Á1 (A1).

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm, Tòa án nhân dân tỉnh An Giang căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015: Chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Ngọc S, bà Trần Thị Ngọc Á và Ngân hàng A1; Không chấp nhận kháng cáo của ông Trần Văn H; Sửa Bản án dân sự số: 57/2024/DS-ST ngày 26/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Tri Tôn.

- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông H đòi bà S, ông T, bà Á trả lại cho ông H phần tranh chấp có diện tích $23.263m^2$ (S - T) + $25.275m^2$ (Ánh) = $48.543m^2$, ứng tại các điểm 11,12,13,23,22,21 theo Bản đồ hiện trạng khu đất do Văn phòng đăng ký đất đai - Chi nhánh T7 ký ngày 13/02/2014;

- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông H đòi bà S, ông T, bà Á bồi thường tiền mất thu nhập trong canh tác $48.543m^2$ bằng 1.553.376.000 đồng;

- Chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng A1 về công nhận hiệu lực hợp đồng thế chấp số ANG.BĐCN.555.150322 ngày 16/3/2022 giữa Ngân hàng A1 với ông T, bà S;

- Ông H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng theo quy định của pháp luật;

Các phần còn lại của án sơ thẩm giữ nguyên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Đơn kháng cáo của bà Trần Thị Ngọc Á, bà Nguyễn Ngọc S, Ngân hàng TMCP Á1 (A1) và ông Trần Văn H trong hạn luật định nên được Hội đồng xét xử chấp nhận, xét xử theo trình tự phúc thẩm. Các đương sự còn lại không có kháng cáo, Viện kiểm sát không có kháng nghị đối với bản án sơ thẩm.

[2] Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện:

Khoảng năm 1993 ông Trần Văn H từ tỉnh Vĩnh Long đi vùng kinh tế mới, đến Ban Quản lý dự án xã L, huyện T nhận lập 50ha, nhưng đến ngày 17/9/1995 ông chỉ được Phòng Địa chính huyện cho đăng ký 28ha. Trong 28ha này ông tự phân bổ cho 07 người theo 07 Biên nhận đăng ký QSDĐ gồm: 1. Ông (Trần Văn H) 05ha (50.000m²); 2. Nguyễn Thị H5 (vợ ông) 05ha; 3. Trần Thị E 04ha; 4. Trần Thị S1 03ha ; 5. Trần Thị H6 03ha ; 6. Võ Thanh T3 03ha ; 7. Trần Văn C1 05ha. Các diện tích đất nêu trên đều được Nhà nước cấp biên nhận sử dụng đất.

Theo Quyết định số 197/2000/QĐ-UB ngày 25/4/2000 của UBND huyện T “v/v thu hồi giấy chứng nhận QSDĐ” (BL92). Nội Dung: Điều 1, Nay thu hồi giấy chứng nhận QSDĐ của 18 hộ; vị trí tại ấp P, xã L; Điều 2, Giao UBND xã L quản lý khu vực đất nói trên. Đồng thời hướng dẫn cho các hộ dân đang SX tiến hành kê khai đăng ký theo đúng vị trí diện tích đang SX (BL42) (có danh sách kèm theo trong đó có hộ ông Trần Văn C1, Trần Văn H) (BL41).

Ông Trần Văn C1 sử dụng đất đến ngày 08/3/2004 ông Trần Văn C1 lập Hợp đồng cầm cố đất sản xuất với ông Nguyễn Văn T4 diện tích 2,5ha, thời hạn cố đến ngày 08/7/2006 với số tiền 25.000.000 đồng, được Phó ban N2 xác nhận cùng ngày (BL19, 20) (hợp đồng cầm cố đất này có mô tả tứ cận khu đất, Phía Nam giáp kênh N) và cùng ngày 08/3/2004 ông Trần Văn C1 lập Giấy mượn đất với ông Nguyễn Văn M, diện tích 2,5ha, thời hạn đến tháng 8/2006 với số tiền 11.000.000 đồng (BL17, 18) (hợp đồng này có mô tả tứ cận khu đất, phía Nam giáp kênh N).

Ngày 11/7/2006 của ông Trần Văn C1 làm Đơn xin cấp giấy chứng nhận QSDĐ, thửa đất xin cấp giấy 821, tờ bản đồ 09, diện tích 26.625m², có xác nhận của UBND xã L và thẩm định của cơ quan chuyên môn (BL176). Cùng ngày 11/7/2006 bà Trần Thị Kim K (con ông C1) làm Đơn xin cấp giấy chứng nhận QSDĐ, thửa đất xin cấp giấy 822, tờ bản đồ 09, diện tích 23.525m², có xác nhận của UBND xã L và thẩm định của cơ quan chuyên môn (BL175).

Đến ngày 30/11/2006 ông Trần Văn C1 được Ủy ban nhân dân huyện T cấp Giấy nhận QSD đất số H02276/oL, diện tích 26.625m², thửa 821, tờ bản đồ 09 (BL174) và ngày 16/4/2007 bà Trần Thị Kim K được Ủy ban nhân dân huyện T cấp Giấy nhận QSD đất số H02276/oL, diện tích 23.525m², thửa 822, tờ bản đồ 09 (BL173).

Ngày 26/10/2007, bà Trần Thị Kim K lập hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ (theo mẫu) cho ông Lâm Trường T và bà Nguyễn Ngọc S được UBND xã L chứng thực. Đến ngày 07/11/2007 ông T và bà S được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận QSDĐ số H02317/oL diện tích 23.525m².

Ngày 26/10/2007, ông Trần Văn C1 lập hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ (theo mẫu) cho bà Trần Thị Ngọc Á được UBND xã L chứng thực. Đến ngày 07/11/2007 bà Á được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận QSDĐ số H2276/oL diện tích 26.625m².

Khi ông Lâm Trường T, bà Nguyễn Ngọc S và bà Trần Thị Ngọc Á nhận đất canh tác thì ông Trần Văn H cản trở, tranh chấp. Quá trình giải quyết vụ án ông Trần Văn H cho rằng diện tích đất 05ha được phân bổ cho ông Trần Văn C1 là giáp kênh Sườn D, còn vị trí đất 05ha của ông giáp kênh N. Việc UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận QSDĐ cho ông C1 thửa 821, tờ bản đồ 09 và cấp Giấy chứng nhận QSDĐ cho bà K thửa 822, tờ bản đồ 09 là sai vị trí dẫn đến ông C1, bà K chuyển nhượng cho bà S, ông T và bà Á là sai vị trí đất nên yêu cầu phía bà S phải trả lại đất cho ông và bồi thường thiệt hại, còn việc phía ông C1 chuyển nhượng với phía bà S không đúng thì hai bên tự giải quyết, không liên quan đến ông.

Hành vi vào bao chiếm đất, cản trở của ông H đã bị UBND huyện T ban hành Quyết định xử phạt vi phạm hành chính số: 553/QĐ-UBND ngày 07/4/2008, đối với ông Trần Văn H, đã có hành vi bao chiếm đất nông nghiệp, hình thức xử phạt 15.000.000 đồng (BL 70). Khi Tòa án nhân dân huyện Tri Tôn thụ lý, giải quyết vụ án đã ban hành Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số: 01/2008/QĐ-BPKCTT ngày 04/12/2008, buộc ông Trần Văn H chấm dứt hành vi bao chiếm và giao trả đất cho bà Nguyễn Ngọc S, ông Lâm Trường T và Trần Thị Ngọc Á, quyết định này được Cơ quan Thi hành án huyện T thực hiện trong ngày bằng Quyết định số: 91/QĐ-THA ngày 04/12/2008 của Thi hành án huyện T và từ đó đến nay bà S, ông T và bà Á là người sử dụng đất.

Tại phiên tòa ông Trần Văn C1 xác định ông và ông Trần Văn H là anh em ruột, ông được phân bổ diện tích đất 05ha, diện tích đất này ông canh tác và cho thuê, cầm cố, có vị trí đất giáp kênh N, đây là vị trí đất ông và con ông đã chuyển nhượng cho bà S, ông T và bà Á, ngoài ra ông không có đất nào khác tại ấp P, xã L. Lời trình bày của ông C1 phù hợp với lời khai ông Nguyễn Văn T4 (BL98), ông Nguyễn Văn M (BL69), Phạm Văn Đ3 (BL465) và phù hợp với biên bản xác minh ngày 06/3/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang đối với ông Nguyễn Văn H11 (là Phó ban ấp P, xã L từ tháng 01/2004 đến tháng 7/2004; từ tháng 7/2004 đến tháng 7/2007 làm Trưởng ban ấp P, xã L), ông Nguyễn Văn H11 là người xác nhận vào hợp đồng cầm cố đất giữa ông Nguyễn

Văn T4 và ông Nguyễn Văn C4 và tại biên bản xác minh ông H11 còn xác định ông C4 chỉ có diện tích đất tại kênh N, không có diện tích đất nào khác tại ấp P, xã L, diện tích đất này ông C4 đã cầm cố cho ông T4 và cho ông Nguyễn Văn M thuê, khi đó ông H không có tranh chấp đến khi bà S vào sử dụng thì ông H mới tranh chấp.

Theo Biên bản làm việc ngày 11/01/2012 của UBND xã L (BL335) đối với ông Trần Hoàng H7, ông H7 xác nhận diện tích đất giáp kênh sườn D ông nhận chuyển nhượng từ ông Trần Văn H sau đó chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Thanh T1. Lời khai của ông Trần Hoàng H7 được Tòa án nhân dân tỉnh An Giang thẩm định theo Biên bản lấy lời khai ngày 11/3/2025, ông H7 xác định diện tích đất giáp Kênh Sườn D là ông nhận chuyển nhượng từ ông Trần Văn H về giấy tờ, giá cả do thời gian lâu quá ông không nhớ và xác định ông Trần Văn C1 chỉ có 01 phần đất ở xã L, diện tích đất này ông C1 sử dụng, cho thuê và nghe nói đã chuyển nhượng cho người khác là bà S.

Theo Văn bản số: 343/UBND-NC ngày 26/3/2010 UBND huyện T (BL183), xác định: Việc cấp Giấy chứng nhận QSDĐ cho ông Trần Văn C1 và bà Trần Thị Kim K sau đó ông C1 chuyển quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị Ngọc Á và bà Trần Thị Kim K chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Ngọc S là đúng trình tự, thủ tục theo quy định và đúng vị trí thửa đất đã cấp cho ông C1 và bà K.

Từ những căn cứ trên, nhận thấy khi ông Trần Văn C1 và bà Trần Thị Kim K đã sử dụng đất đúng theo Quyết định số 197/2000/QĐ-UB ngày 25/4/2000 của UBND huyện T và đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ, sau đó mới thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ (theo mẫu), cụ thể: Giữa bà Trần Thị Kim K với ông Lâm Trường T, bà Nguyễn Ngọc S; giữa ông Trần Văn C1 với bà Trần Thị Ngọc Á, hợp đồng chuyển nhượng được UBND xã L chứng thực. Ông Lâm Trường T, bà Nguyễn Ngọc S và bà Trần Thị Ngọc Á được UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận QSDĐ thông qua hợp đồng chuyển nhượng và giữa bà Trần Thị Kim K với ông Lâm Trường T, bà Nguyễn Ngọc S và giữa ông Trần Văn C1 với cho bà Trần Thị Ngọc Á không có tranh chấp với nhau, cho thấy hợp đồng được thực hiện hợp pháp, đúng pháp luật và thuộc trường hợp ngay tình.

Xét về yêu cầu phản tố của ông Trần Văn H: Ông H phải có nghĩa vụ chứng minh diện tích đất 05ha đang tranh chấp thuộc quyền sử dụng của ông; ông có quá trình sử dụng đất và kê khai đăng ký QSDĐ theo Luật đất đai; chứng minh ông Trần Văn C1 (em ruột) có hành vi bao chiếm đất, gian dối kê khai đăng ký QSDĐ với mục đích chiếm đất và chứng minh UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận QSDĐ cho ông C1 và bà K là không đúng và cấp Giấy chứng nhận QSDĐ cho bà S, ông T và bà Á thông qua hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ là không đúng. Nhưng theo các tài liệu, chứng cứ và tại phiên tòa ông H không chứng minh được ông Trần Văn C1 có hành vi gian dối chiếm đất của ông và không chứng minh được UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận QSDĐ cho những người nêu trên là không đúng.

Tuy nhiên quá trình giải quyết vụ án ông Trần Văn H có cung cấp xác nhận của các ông bà (theo biên bản ghi nhận ngày 15/7/2009): Đặng Ngọc H10, Trương Hoàng A, Nguyễn Văn S2, Trần Đại T6, Bùi Văn Đ4, Nguyễn Văn C2, Lý Văn C3, Võ Thanh L2 (BL 244, 245), nội dung xác nhận ông H sử dụng đất từ năm 1993 đến nay; và xác nhận của bà Trần Thị S1, Trần Thị H6 (BL 499,500) là ông H sử dụng thửa 821, 822 tờ bản đồ 09, tọa lạc tại ấp P, xã L từ năm 1993 đến tháng 3 năm 2009. Ngoài ra ông H còn cung cấp Thông báo số: 19/TB-UBND ngày 08/3/2012, phiếu số 05 ngày 28/4/2012 về việc thông báo và thu thủy nội địa diện tích 4,7ha là thửa 821, 822 của UBND xã L.

Hội đồng xét xử nhận thấy, bà Trần Thị S1, Trần Thị H6 (BL499, 500) đều cư trú xã T, huyện V, tỉnh Vĩnh Long; còn xác nhận của Đặng Ngọc H10, Trương Hoàng A, Nguyễn Văn S2, Trần Đại T6, Bùi Văn Đ4, Nguyễn Văn C2, Lý Văn C3, Võ Thanh L2 (theo biên bản ghi nhận ngày 15/7/2009 (BL244,245)) không ghi nơi cư trú của từng người xác nhận, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không tiến hành thẩm định các chứng cứ này mà sử dụng làm căn cứ giải quyết vụ án là không đúng. Hơn nữa các chứng cứ này không phù hợp với tài liệu, cứ chứng có trong hồ sơ vụ án và diễn biến tranh chấp. Bởi vì, diện tích đất tranh chấp ông Trần Văn C1 đã sử dụng, sau đó cho thuê và cầm cố từ năm 2004, khi xảy ra tranh chấp thì Tòa án nhân dân huyện Tri Tôn đã áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời vào năm 2008 nên các xác nhận cho rằng ông Trần Văn H sử dụng đất đến năm 2009 và nộp phí thủy nội địa năm 2012 là không có cơ sở, không khách quan.

Qua tranh luận công khai tại phiên tòa, ông Trần Văn C1 xác định ông được phân bổ diện tích đất 05ha, gia đình ông vào sử dụng đất, sau đó cầm cố và cho thuê phần đất này vào năm 2004, ông và con ông đã kê khai và được cấp giấy chứng nhận QSDĐ rồi ông và con ông mới thực hiện thủ tục chuyển nhượng QSDĐ theo quy định pháp luật. Ông C1 còn xác định giữa ông và phía bà S không có tranh chấp về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nên ông không đồng ý về việc tranh chấp của ông H.

Tại phiên tòa ông Trần Văn H xác định, ông Trần Văn C1 chỉ có 01 phần đất tại Kênh S, xã L, diện tích đất này ông C1 còn sử dụng hay không thì ông không biết và không quan tâm. Đối với lời khai của ông Trần Hoàng H7 cho rằng diện tích đất giáp Kênh Sườn D do ông chuyển nhượng cho ông H7, lời khai này không đúng nên ông không đồng ý. Tại phiên tòa ông H còn xác định ông không tranh chấp với ông Trần Văn C1 về QSDĐ, mà ông chỉ tranh chấp với bà S, ông T và bà Á, yêu cầu những người này trả đất và bồi thường thiệt hại theo đơn phản tố.

Hội đồng xét xử xét thấy, Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà Trần Thị Kim K với ông Lâm Trường T, bà Nguyễn Ngọc S; giữa ông Trần Văn C1 với bà Trần Thị Ngọc Á, hợp đồng được UBND huyện T xác định đúng trình tự, thủ tục và đúng vị trí đất, thuộc trường hợp ngay tình nên được pháp luật bảo vệ. Do đó yêu cầu kháng cáo của bà S và bà Á được chấp nhận. Còn ông Trần Văn H có yêu cầu kháng cáo đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố, nhưng ông

không cung cấp được chứng cứ để chứng minh nên không có cơ sở để chấp nhận. Đối với yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng A1 đề nghị công nhận hiệu lực của hợp đồng thế chấp là có cơ sở nên được chấp nhận.

Từ những căn cứ trên Hội đồng xét xử thống nhất với quan điểm của đại diện Viện kiểm sát là chấp nhận yêu cầu kháng cáo bà Trần Thị Ngọc Á, bà Nguyễn Ngọc S; chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng TMCP Á1 (A1); không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Trần Văn H.

[3] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo của bà Trần Thị Ngọc Á, bà Nguyễn Ngọc S và Ngân hàng TMCP Á1 (A1) được chấp nhận nên không phải chịu án phí. Đối với ông Trần Văn H kháng cáo không được chấp nhận nhưng ông là người cao tuổi nên được miễn.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Phúc xử:

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Trần Thị Ngọc Á, bà Nguyễn Ngọc S, Ngân hàng TMCP Á1 (A1).

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Trần Văn H.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 57/2024/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Tri Tôn, tỉnh An Giang.

1. Đình chỉ giải quyết toàn bộ yêu cầu của bà Nguyễn Ngọc S và bà Trần Thị Ngọc Á về yêu cầu ông Trần Văn H phải chấm dứt hành vi và buộc ông H trả lại diện tích đất tranh chấp của 23.263m^2 (S – T) + 25.275m^2 (Ánh) = 48.543m^2 , tại các điểm: 11, 12, 13, 23, 22, 21, theo Bảndồ hiện trạng khu đất do Văn phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh T7 ký ngày 13/02/2014.

2. Đình chỉ toàn bộ yêu cầu độc lập của ông Trần Văn C1 về: Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng QSD đất lập ngày 23/02/2006 giữa ông C1 với bà Nguyễn Ngọc S; hợp đồng chuyển nhượng QSD đất lập ngày 26/10/2007 giữa vợ chồng ông C1 với bà Trần Thị Ngọc Á và hợp đồng chuyển nhượng QSD đất lập ngày 26/10/2007 giữa chị Trần Thị Kim K với ông Lâm Trường T – bà Nguyễn Ngọc S. Hủy Giấynhận QSD đất số H02276/oL, diện tích 26.625m^2 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 30/11/2006 mang tên Trần Văn C1; Giấy chứng nhận QSD đất số H02317/oL, diện tích 23.525m^2 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 16/4/2007 mang tên Trần Thị Kim K; Giấy chứng nhận QSD đất số H02276/oL, diện tích 26.625m^2 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 07/11/2007 mang tên Trần Thị Ngọc Á và Giấy chứng nhận QSD đất số

H02317/oL, diện tích 23.525m^2 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 07/11/2007 mang tên Lâm Trường T – Nguyễn Ngọc S.

3. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Trần Văn H.

- Hủy Giấy chứng nhận QSDĐ số H02317/oI do UBND huyện T cấp ngày 07/11/2007 diện tích 23.525m^2 theo thửa 822, tờ bản đồ số 09 mang tên Nguyễn Ngọc S - Lâm Trường T.

- Hủy Giấy chứng nhận QSDĐ số H02276/oI do UBND huyện T cấp ngày 07/11/2007 diện tích 26.625m^2 theo thửa 821, tờ bản đồ số 09 mang tên Trần Thị Ngọc Á.

- Buộc bà Nguyễn Ngọc S – ông Lâm Trường T, bà Trần Thị Ngọc Á trả lại cho ông Trần Văn H phần tranh chấp có diện tích 23.263m^2 (S – T) + 25.275m^2 (Ảnh) = 48.543m^2 , ứng tại các điểm: 11, 12, 13, 23, 22, 21, theo Bản đồ hiện trạng khu đất do Văn phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh T7 ký ngày 13/02/2014.

- Buộc bà Nguyễn Ngọc S, ông Lâm Trường T và bà Trần Thị Ngọc Á phải bồi thường cho ông Trần Văn H tiền mất thu nhập của việc canh tác 48.543m^2 bằng 1.553.376.000 (*một tỷ, năm trăm năm mươi ba triệu, ba trăm bảy mươi sáu nghìn*) đồng.

Đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu của ông Trần Văn H về buộc riêng bà Nguyễn Ngọc S phải hoàn trả lại tiền thu hoạch vụ Đông xuân 2008 bằng 99.545.000 đồng và bồi thường thiệt hại 30 cây bạch đàn.

Không chấp nhận yêu cầu của ông Trần Văn H về việc buộc bà Nguyễn Ngọc S bồi thường phần tiền lãi 159.272.000 đồng (của phần 99.545.000 đồng).

4. Chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP Á1 (A1) về công nhận hiệu lực hợp đồng thế chấp số ANG.ĐBCN.555.150322 ngày 16/3/2022 giữa A1 với bà Ngọc Sương – ông Lâm Trường T.

5. Về chi phí tố tụng: Ông Trần Văn H phải chịu 6.062.450 đồng. Bà Nguyễn Ngọc S tự nguyện chịu 4.162.000 đồng theo hóa đơn số 0046901 ngày 29/10/2008 của Văn phòng Đ5 – Chi nhánh T7.

6. Về án phí sơ thẩm: Bà Nguyễn Ngọc S, ông Lâm Trường T, bà Trần Thị Ngọc Á và Ngân hàng TMCP Á1 (A1) không phải chịu án phí. Đối với ông Trần Văn H là người cao tuổi nên được miễn.

Hoàn trả cho ông H 10.223.000 đồng theo Biên lai thu số 06936 ngày 29/8/2014 của Chi Cục thi hành án dân sự huyện Tri Tôn.

Hoàn trả cho bà S 50.000 đồng tiền tạm ứng án phí, theo Biên lai thu số 032979 ngày 31/3/2008 của Chi Cục thián dân sự huyện T.

Hoàn trả cho ông Trần Văn C1 5.675.000 đồng theo Biên lai thu số 0012234 ngày 23/10/2019 của Chi Cục thián dân sự huyện T.

Hoàn trả cho bà Trần Thị Ngọc Á 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu số 033059 ngày 23/6/2008 của Chi Cục thián dân sự huyện T.

Hoàn trả cho Ngân hàng A1 phải số tiền 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0012509 ngày 09/5/2024 của Chi Cục thi án dân sự huyện T.

Kèm theo bản án là bản đồ hiện trạng khu đất do Văn phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh T7 ký ngày 13/02/2014.

7. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Trần Văn H được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

Hoàn trả cho bà Trần Thị Ngọc Á 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo Biên thu số 0012856 ngày 08/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tri Tôn.

Hoàn trả cho Ngân hàng A1 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo Biên thu số 0012712 ngày 07/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tri Tôn.

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

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

Nơi nhận:

- TAND cấp cao;
- VKSND AG;
- Phòng KTNV và THA;
- TAND huyện;
- THA huyện;
- Văn Phòng;
- Tòa Dân sự;
- Đường sự (để thi hành);
- Lưu hồ sơ .

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

Lưu Hữu Giàu