

**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: 469/2022/DS-PT

Ngày: 15 - 7 - 2022

V/v Tranh chấp quyền sử dụng
đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận
quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

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

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Phan Nhựt Bình

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Minh

Ông Phan Tô Ngọc

- Thư ký phiên tòa: Ông Hồ Quang Nhựt - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Vũ Thanh Sơn - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 7 năm 2022, 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 565/2021/TLPT-DS ngày 16 tháng 12 năm 2021 về việc: “Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 13/2021/DS-ST ngày 15 tháng 10 năm 2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1056/2022/QĐPT-DS ngày 20 tháng 6 năm 2022 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Phan Văn B, sinh năm: 1935 (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp P, xã L, huyện L1, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Phan Văn B:

Ông Huỳnh Văn T, sinh năm: 1973 (có mặt)

Địa chỉ: số 70, khu 8, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An.

(Văn bản ủy quyền ngày 21/8/2020).

- *Bị đơn*: Ông Nguyễn Văn B1, sinh năm: 1964 (có mặt)

Địa chỉ: Ấp P, xã L, huyện L1, tỉnh Long An

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn B1:

Ông Nguyễn Anh T1, sinh năm: 1972 (có mặt)

Địa chỉ: Số 481A, đường Nguyễn Đình C1, Phường 3, thành phố A, tỉnh Long An

(Văn bản ủy quyền ngày 21/7/2020)

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

1/ Bà Nguyễn Thị P1, sinh năm: 1963 (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp P, xã L, huyện L1, tỉnh Long An

2/ Ủy ban nhân dân huyện L1, tỉnh Long An (xin vắng mặt)

- *Người kháng cáo*: Nguyên đơn là ông Phan Văn B.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 30/8/2018, quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn là ông Phan Văn B do ông Huỳnh Văn T là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ông Phan Văn B là chủ sử dụng thửa đất số 33 (thửa cũ số 97), tờ bản đồ số 4 (tờ bản đồ cũ số 01), tọa lạc tại xã Long Hiệp, huyện Bến Lức, tỉnh Long An. Năm 1997, ông B làm thủ tục kê khai để Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 18/9/1998, ông B được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 97, tờ bản đồ số 01 (nay là thửa đất số 33, tờ bản đồ số 04) với diện tích 620m² và ông B trực tiếp sử dụng ổn định, lâu dài từ khi cấp giấy cho đến nay. Khi tiến hành đăng ký kê khai để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có tiến hành đo đạc thực tế và có xác định ranh giới với các thửa đất còn lại hay không ông không biết.

Năm 2010, Nhà nước có chủ trương nâng cấp tỷ lệ bản đồ và cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông B tiến hành làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định và ông B được đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thành thửa đất số 33, tờ bản đồ số 04, diện tích cấp đổi theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau khi đổi thửa chỉ còn lại 341,6m² (giảm 278,4m² so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũ). Khi tiến hành cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có đo đạc thực tế, còn có ký biên bản xác định ranh giới, mốc giới hay không ông không rõ. Ông B xác định ông không có ký tên vào biên bản xác định thẩm tra ranh đất ngày 18/3/2010 về việc xác định nguyên nhân diện tích hiện trạng sử dụng đất thay đổi so với giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp do Ủy ban nhân dân (UBND) xã Long Hiệp lập và biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất số 33 ngày 10/4/2010. Ông B xác định ông B không ký giấy tờ gì để được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Biên bản xác định ranh giới, mốc giới ngày 10/4/2010 đối với thửa đất số 33, tờ bản đồ số 04 không phải là chữ ký của ông B.

Ngày 20/12/2010, ông B được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 089647. Năm 2010, ông B tiến hành xây dựng nhà trên thửa đất số 33, khi xây dựng nhà ông B có chừa phía sau nhà từ vách tường ra 5m để thuận tiện cho việc sinh hoạt của gia đình, hiện trạng phần phía sau nhà ông B có xây dựng một hồ ga, ngoài ra không còn cây trồng và vật kiến trúc gì, hồ ga này được xây dựng từ năm 2010 và sử dụng ổn định từ đó đến nay không ai ngăn cản hay tranh chấp. Ngoài ra, ông B còn chừa bên hông (cạnh hướng Đông của thửa đất) giáp ranh thửa đất số 34 của ông B1 phần đất chiều ngang 7,3m để cho con trai ông B là Phan Thanh Phong cất nhà sau này, hiện trạng phần đất này do ông B1 đang sử dụng.

Giáp ranh với thửa đất của ông B là thửa đất số 34, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại xã Long Hiệp, huyện Bến Lức, tỉnh Long An của ông Nguyễn Văn B1. Lợi dụng việc xác định ranh giới và cấp giấy không chính xác ông B1 đã lấn chiếm thửa đất số 33 của ông Phan Văn B tổng diện tích là 258,4m², cụ thể là phía Bắc lấn chiếm phần diện tích ngang 5m, dài 14m (khoảng 70m²), phía Đông lấn chiếm phần đất có diện tích ngang 7,3m, dài 25,83m (khoảng 188,4m²), toàn bộ phần đất này hiện do phía ông Bảy, bà P1 đang trực tiếp quản lý sử dụng.

Các phần đất tranh chấp trên là của ông B nhưng mỗi lần ông B sử dụng thì ông B1 lại ngăn cản nên ông B đã làm đơn khiếu nại ông B1 ra UBND xã Long Hiệp, ngày 08/7/2016 UBND xã Long Hiệp tiến hành hòa giải nhưng không thành. Tại biên bản hòa giải ngày 08/7/2016 của UBND xã Long Hiệp ông B chỉ yêu cầu ông B1 trả lại phần đất có diện tích ngang 1,2m, dài 5m. Ngày 28/3/2019, ông B có làm đơn khiếu nại bổ sung yêu cầu ông B1 phải trả lại phần đất có diện tích 278,4m² đất tọa lạc tại Ấp P, xã L, huyện L1, tỉnh Long An.

Tại đơn khởi kiện ngày 30/8/2018 ông Phan Văn B yêu cầu: Buộc ông Nguyễn Văn B1 và bà Nguyễn Thị P1 phải trả lại cho ông Phan Văn B một phần thửa đất số 97 cũ, tờ bản đồ số 1 (thửa mới số 33, tờ bản đồ số 4), diện tích 258,4m² đất tọa lạc tại Ấp P, xã L, huyện L1, tỉnh Long An và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 089647 ngày 20/12/2010 của UBND huyện Bến Lức cấp cho ông Phan Văn B để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp năm 1998.

Nay căn cứ vào mảnh trích đo địa chính phân khu không số năm 2021 ngày 06/4/2021 của Công ty TNHH Đo Đạc Nhà Đất Hưng Phú thực hiện, ông B yêu cầu cụ thể như sau:

Yêu cầu ông Nguyễn Văn B1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị P1 trả lại phần đất được thể hiện trên mảnh trích đo địa chính với tổng diện tích 161,4m², loại đất ONT, bao gồm: các khu C1 (diện tích 140,5m²), C2 (diện tích 3,3m²), C3 (diện tích 0,5m²) và yêu cầu tiếp tục sử dụng khu D (diện tích 10,6m²).

Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 089647 ngày 20/12/2010 do Ủy ban nhân dân huyện L1 đã cấp cho ông Phan Văn B để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông B theo diện tích cũ là 620m².

Trong trường hợp phần đất ông B yêu cầu nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn B1 thì ông B yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn B1 để cấp lại cho ông B phần diện tích mà ông B1 lấn chiếm.

Bị đơn là ông Nguyễn Văn B1 do ông Nguyễn Anh T1 đại diện theo ủy quyền trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 34, tờ bản đồ số 04 (thửa cũ số 128, tờ bản đồ số 01), tọa lạc tại xã Long Hiệp, huyện Bến Lức, tỉnh Long An là của cha ông là Nguyễn Văn N (chết năm 2015) tặng cho ông vào năm 2009. Năm 2009, ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 128, tờ bản đồ số 01, diện tích 667m², khi cấp giấy không có đo đạc thực tế, cũng không có ký biên bản xác định ranh giới mốc giới với các thửa đất liền kề.

Giáp ranh thửa đất số 34 của ông là thửa đất số 33 của ông Phan Văn B. Nguồn gốc thửa đất số 33 của ông B là do ông Nguyễn Văn N cho ông Phan Văn B cất nhà nhờ từ năm 1973 nhưng khi đó không có làm giấy tờ gì. Sau này ông Phan Văn B tự tiến hành kê khai đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, việc ông B được cấp giấy ông Nhiều không biết. Ranh giới giữa thửa đất số 34 và thửa đất số 33 là hàng rào bê tông do ông B xây dựng năm 2010. Ranh giới phía sau lúc trước là hàng rào hoa dâm bụt và cây me nhưng khi ông B xây dựng nhà đã chặt bỏ, hiện không còn hàng rào hoa dâm bụt chỉ còn gốc me nhưng đã mục.

Năm 2010, ông B được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, khi đó ông B có cầm biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất số 33 qua cho cha ông là ông Nguyễn Văn N ký tên, ông xác định chữ ký trong biên bản xác định ranh giới mốc giới ngày 10/4/2010 là của ông Nguyễn Văn N.

Phía sau từ giáp nhà ông B ra 5m là phần đất do cha ông và ông đang quản lý sử dụng từ năm 1954 đến nay, trên phần đất này ông B có xây dựng hồ ga vào năm 2010. Khi ông B xây dựng hồ ga ông đi làm không có nhà nên không biết, sau này ông phát hiện có qua nói với ông B nhưng bị con ông B hăm dọa ông nên ông không đề cập đến nữa và cũng không có trình báo đến chính quyền địa phương sự việc này.

Ngày 08/7/2016 và ngày 28/3/2019, UBND xã Long Hiệp tiến hành hòa giải việc tranh chấp đất giữa ông B với ông B1 nhưng không thành. Nay trước yêu cầu khởi kiện của ông B, ông B1 có ý kiến và có yêu cầu như sau:

Đối với phần đất tại khu C1 (diện tích 140,5m²) và khu C3 (diện tích 0,5m²) ông B1 không đồng ý trả đất theo yêu cầu của ông B, ông B1 yêu cầu được tiếp tục sử dụng phần đất này.

Đối phần đất tại khu D (diện tích 10,6m²), do đã có hàng rào do ông B xây dựng và phần đất tại khu C2 (diện tích 3,3m² có 1 phần nhà vệ sinh và 1 phần mái che nhà ông B nên ông B1 yêu cầu ông B trả bằng giá trị quyền sử dụng đất đối với phần đất này, đơn giá đất theo chứng thư thẩm định giá số: 19/09/223/BDS –LA ngày 16/9/2019 của Công ty Cổ phần Thông Tin và Thẩm Định Giá Miền Nam.

Đối với phần đất tại Khu E (diện tích 6,5m²) ông B1 không tranh chấp với ông B và yêu cầu xác định ranh đất theo ranh bản đồ địa chính.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị P1 trình bày tại biên bản bản lấy lời khai ngày 26/12/2018: Bà thống nhất với mọi ý kiến và lời trình bày của ông Nguyễn Văn B1, bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Phan Văn B và xin vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án các cấp giải quyết vụ án.

Tại Văn bản số 4787/UBND- VP ngày 07/7/2021, UBND huyện Bến Lức đề nghị Tòa án căn cứ vào các quy định của pháp luật để giải quyết yêu cầu khởi kiện của các đương sự. UBND huyện Bến Lức thực hiện theo bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật của Tòa án và đề nghị vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án các cấp giải quyết vụ án.

Các đương sự thống nhất với mảnh trích đo số 116-2019 ngày 24/6/2019, Mảnh trích đo phân khu ngày 06/4/2021 và Chứng thư định giá số 19/09/223/BDS –LA ngày 16/9/2019 của Công ty Cổ phần Thông Tin và Thẩm Định Giá Miền Nam và thống nhất yêu cầu Tòa án làm căn cứ giải quyết vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2021/DS-ST ngày 15 tháng 10 năm 2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An đã quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan Văn B đối với ông Nguyễn Văn B1 về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn B1 và Nguyễn Thị P1 phải trả lại phần đất tại khu C1 (diện tích 140,5m²) thuộc thửa số 34, tờ bản đồ số 4, loại đất ONT tại xã Long Hiệp, huyện Bến Lức, tỉnh Long An.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan Văn B về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 089647 ngày 20/12/2010 do Ủy ban nhân dân huyện L1 đã cấp cho ông Phan Văn B đối với thửa 33, tờ bản đồ số 4, diện tích 341,6m² để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông B với diện tích 620m² theo giấy chứng nhận quyền đất ông B được cấp ngày 18/9/1998.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan Văn B về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn B1 đối với thửa 33, tờ bản đồ số 4, đất tọa lạc tại xã Long Hiệp, huyện Bến Lức tỉnh Long An.

4. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn B1 về việc yêu cầu ông Phan Văn B phải trả lại giá trị quyền sử dụng đất tại Khu D (diện tích 10,6m²), khu C3 (diện tích 0,5m²).

5. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn B1 về việc yêu cầu ông Phan Văn B phải trả lại giá trị quyền sử dụng đất tại khu C2 (diện tích 3,3m²)

6. Ông Phan Văn B được tiếp tục sử dụng phần đất tại Khu C2 (diện tích 3,3m²), Khu C3 (diện tích 0,5m²) và khu D (diện tích 10,6m²).

7. Buộc ông Phan Văn B phải hoàn trả cho ông Nguyễn Văn B1 số tiền 9.447.900đồng (giá trị quyền sử dụng phần đất có diện tích 3,3m² tại khu C2).

8. Ông Nguyễn Văn B1 được tiếp tục sử dụng phần đất tại khu C1 (diện tích 140,5m²)

9. Buộc ông Phan Văn B phải tháo dỡ 1 một phần mái che tại khu C1 có diện tích 16,1m² để trả lại đất cho ông B1. Buộc ông Phan Văn B phải di dời/đập bỏ/tháo dỡ hồ ga tại vị trí số 3 để trả lại đất tại khu C1 cho ông B1. Trong trường hợp ông B không tự tháo dỡ, di dời/đập bỏ thì cơ quan Thi hành án Dân sự có thẩm quyền có quyền cưỡng chế việc tháo dỡ, di dời/đập bỏ theo quy định của pháp luật.

10. Vị trí, tứ cận, loại đất tại khu C1, khu C2, khu C3, khu D được thể hiện theo Bản trích đo địa chính không số năm 2021 ngày 06/4/2021 của Công ty TNHH Đo đạc Nhà Đất Hưng Phú và Bản trích đo địa chính số 116-2019 được chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Bến Lức duyệt ngày 24/6/2019. (Hai bản trích đo này được kèm theo bản án).

11. Người được thi hành án và người phải thi hành án có trách nhiệm liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để lập thủ tục kê khai, điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp (hoặc một phần diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp) theo quyết định của bản án này.

12. Trường hợp bên phải thi hành án không giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bên được thi hành án/Cơ quan thi hành án có thẩm quyền có quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh, thu hồi, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp (hoặc một phần diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp) theo quyết định của bản án này.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 27/10/2021 nguyên đơn là ông Phan Văn B kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn là ông Phan Văn B (có ông Huỳnh Văn T đại diện theo ủy quyền) vẫn giữ kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm, sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông B, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 089647 ngày 20/12/2010 do Ủy ban nhân dân huyện L1 đã cấp cho ông Phan Văn B đối với thửa 33, tờ bản đồ số 4, với lý do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông B ngày 18/9/1998 có diện tích 620m² nhưng khi cấp đổi năm 2010 chỉ còn 341,6m², thiếu 278,4m². Khi tiến hành cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có đo đạc thực tế, còn có ký biên bản xác định ranh giới, mốc giới hay không ông B không nhớ rõ. Ông B xác định không có ký tên vào biên bản xác định thẩm tra ranh đất ngày 18/3/2010 và biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất số 33 ngày 10/4/2010.

Bị đơn là ông Nguyễn Văn B1 (có ông Nguyễn Anh T1 đại diện theo ủy quyền) không đồng ý yêu cầu kháng cáo của ông B. Tuy nhiên, tại mục 7 của bản án sơ thẩm có tuyên “Buộc ông Phan Văn B phải hoàn trả cho ông Nguyễn Văn B1 số tiền 9.447.900 đồng (giá trị quyền sử dụng phần đất có diện tích 3,3m² tại khu C2)”, bị đơn tự nguyện không yêu cầu ông B phải hoàn trả số tiền này và đồng ý để ông B được tiếp tục sử dụng phần đất có diện tích 3,3m² tại khu C2. Các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm, yêu cầu giữ nguyên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh trình bày quan điểm:

Về tố tụng, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật.

Về nội dung, bản án của Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử là có căn cứ. Tại cấp phúc thẩm, nguyên đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ nào mới chứng minh nên không chấp nhận kháng cáo. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn tự nguyện không yêu cầu nguyên đơn phải hoàn trả số tiền 9.447.900 đồng (giá trị quyền sử dụng phần đất có diện tích 3,3m² tại khu C2) như bản án sơ thẩm đã tuyên xử nên đề nghị Hội đồng xét xử sửa án phần này, ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn, các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm giữ nguyên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Tòa án đã triệu tập hợp lệ lần thứ hai, nhưng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân huyện L1, xin vắng mặt; bà Nguyễn Thị P1, vắng mặt. Căn cứ vào Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử phúc thẩm vụ án vắng mặt các đương sự trên.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ kháng cáo và khai rằng, ông Phan Văn B là chủ sử dụng thửa đất số 33 (thửa cũ số 97), tờ bản đồ số 4 (tờ bản đồ cũ số 01), tọa lạc tại xã Long Hiệp, huyện Bến Lức, tỉnh Long An. Ngày 18/9/1998, ông B được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 97, tờ bản đồ số 01 với diện tích 620m². Năm 2010, Nhà nước có chủ trương nâng cấp tỷ lệ bản đồ nên ngày 20/12/2010, ông B được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 089647, theo đó thửa 97, tờ bản đồ 01 có số thửa mới là 33, tờ bản đồ số 04, diện tích sau khi cấp đổi giấy chứng nhận chỉ còn lại 341,6m² (giảm 278,4m² so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũ). Giáp ranh với thửa đất của ông B là thửa đất số 34, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại xã Long Hiệp, huyện Bến Lức, tỉnh Long An của ông Nguyễn Văn B1. Do việc xác định ranh giới và cấp giấy không chính xác nên ông B1 đã lấn chiếm thửa đất số 33 của ông Phan Văn B tổng diện tích là 258,4m², cụ thể là phía Bắc lấn chiếm phần diện tích ngang 5m, dài 14m (khoảng 70m²), phía Đông lấn chiếm phần đất có diện tích ngang 7,3m, dài 25,83m (khoảng 188,4m²), toàn bộ phần đất này hiện do phía ông Bảy, bà P1 đang trực tiếp quản lý sử dụng. Bản án của Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông B là không đúng nên kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông B.

[3] Đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn B1, không đồng ý khai nhận của nguyên đơn, và khai rằng, nguồn gốc thửa đất số 34, tờ bản đồ số 04 (thửa cũ số 128, tờ bản đồ số 01), tọa lạc tại xã Long Hiệp, huyện Bến Lức, tỉnh

Long An là của cha ông B1 là Nguyễn Văn N (chết năm 2015) tặng cho ông B1 vào năm 2009. Cùng năm, ông B1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 128, tờ bản đồ số 01, diện tích 667m².

Giáp ranh thửa đất số 34 của bị đơn là thửa đất số 33 của ông B. Nguồn gốc thửa đất số 33 của ông B là do ông Nguyễn Văn N cho ông B cất nhà ở nhờ từ năm 1973 nhưng khi đó không có làm giấy tờ gì. Sau này, ông B tự tiến hành kê khai đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, việc ông B được cấp giấy ông Nhiều không biết. Ranh giới giữa thửa đất số 34 và thửa đất số 33 là hàng rào bê tông do ông B xây dựng năm 2010. Ranh giới phía sau trước đây là hàng rào hoa dâm bụt và cây me nhưng khi ông B xây dựng nhà đã chặt bỏ, hiện không còn hàng rào hoa dâm bụt chỉ còn gốc me nhưng đã mục.

Do đó, bị đơn không đồng ý kháng cáo của nguyên đơn. Tuy nhiên, tại mục 7 của bản án sơ thẩm có tuyên “Buộc ông Phan Văn B phải hoàn trả cho ông Nguyễn Văn B1 số tiền 9.447.900 đồng (giá trị quyền sử dụng phần đất có diện tích 3,3m² tại khu C2)”, bị đơn tự nguyện không yêu cầu ông B phải hoàn trả số tiền này và đồng ý để ông B được tiếp tục sử dụng phần đất có diện tích 3,3m² tại khu C2. Các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm, yêu cầu giữ nguyên.

[4] Hồ sơ vụ án thể hiện, theo Văn bản số 925/UBND-ĐC ngày 13/11/2019 của UBND xã Long Hiệp, nguồn gốc đất thửa 97, tờ bản đồ số 1 (thửa mới 33, tờ bản đồ số 4) trước năm 1954 do ông Phan Văn Nử sử dụng, đến năm 1968 để lại cho ông Phan Văn Khế canh tác, đến năm 1975 cho lại ông Phan Văn B sử dụng cho đến nay. Nguồn gốc thửa 128, tờ bản đồ số 1 của ông Nguyễn Văn N sử dụng từ trước năm 1954, đến năm 2009 ông Nhiều tặng cho con ruột là ông Nguyễn Văn B1 và ông B1 sử dụng ổn định. Ranh giới giữa thửa 97 và thửa 128 trước đây có hàng rào bằng xương rồng, đến năm 2017 thì ông B xây hàng rào kiên cố bằng tường gạch bên cạnh Đông của thửa 97, khi ông B xây tường rào thì ông B1 không tranh chấp. Như vậy, quá trình sử dụng đất, ông B và ông B1 đã mặc nhiên thỏa thuận tường rào là ranh đất thực tế giữa thửa 97 và thửa 128, điều này cũng được các đương sự thừa nhận tại phiên tòa phúc thẩm.

[5] Đối với phần ranh đất cạnh hướng Bắc của thửa 97 tại khu C theo mảnh trích đo địa chính số 116-2019 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Bến Lức duyệt ngày 24/6/2019: Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông B được cấp ngày 18/9/1998 thì tiếp giáp thửa 12, không tiếp giáp thửa 128 của ông Bảy. Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 09/4/2019 của Tòa án nhân dân huyện Bến Lức, biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 24/3/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An thể hiện, trên khu C có các cây Dừa (hiện nay chỉ còn gốc dừa không còn phần thân cây) ông B thừa nhận do

ông B1 trồng; Trên đất tranh chấp tại khu C có 01 hố ga ông B xây vào năm 2010. Điều này phù hợp với lời trình bày của ông B tại biên bản hòa giải ngày 01/4/2019 (BL 216): “ông B xác định trên thửa đất 33 ngoài ngôi nhà và hố ga ra thì không còn cây trồng và vật kiến trúc gì”. Ngoài ra, trên đất tranh chấp tại khu C2 (theo mảnh trích đo phân khu ngày 06/4/2021) có một phần đá Tổ ong, ông B xác định phần đá này do ông Nhiều tháo dỡ nhà cũ mang sang để từ trước năm 2010 cho đến nay, khi đó bên ông B cũng không có ý phản đối gì. Mặt khác, theo biên bản lấy lời khai ngày 09/4/2019 đối với ông Huỳnh Văn Năm thể hiện thửa đất số 12 của ông giáp ranh thửa 34 (khu C) của ông Nguyễn Văn B1, ranh giữa hai thửa là đường mương thoát nước (hiện nay không cho tháo nước nữa), cặp mương nước ông Nhiều, ông B1 có trồng 3 cây Dừa, nhưng lên cao quá có khả năng đổ ngã nên ông B1 đã chặt Dừa.

Như vậy, có căn cứ xác định phần đất tranh chấp tại khu C theo mảnh trích đo địa chính số 116-2019 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Bến Lức duyệt ngày 24/6/2019 do gia đình ông B1 sử dụng ổn định từ năm 1954 đến nay.

[6] Theo Văn bản số 362/UBND-VP ngày 15/01/2021 của UBND huyện Bến Lức thì việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phan Văn B ngày 18/9/1998 đối với thửa 97, tờ bản đồ số 1 với diện tích 620m² và ông Nguyễn Văn N đối với thửa 128, tờ bản đồ số 1 có diện tích 667m² là cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu chỉ căn cứ vào hồ sơ địa chính, bản đồ tỷ lệ 1/500 trên cơ sở xét duyệt của Hội đồng đăng ký cấp giấy xã Long Hiệp, không kiểm tra đo đạc thực tế.

Năm 2010, ông B được cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 33, tờ bản đồ số 4 (từ thửa 97, tờ bản đồ số 1) trong dự án đo đạc nâng cấp tỷ lệ bản đồ. Việc cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông B có đo đạc thực tế, có biên bản xác định ranh giới, mốc giới với các hộ sử dụng đất liền kề. Mặc dù, theo Kết luận giám định số 650/2019/KLGD ngày 20/12/2019 của phòng Kỹ thuật Hình sự Công an tỉnh Long An thì chữ ký trong Biên bản thẩm tra ranh đất ngày 18/3/2010 và Biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 10/4/2010 không phải chữ ký của ông Phan Văn B. Tuy nhiên, thực tế sử dụng đất thể hiện ông B chỉ sử dụng phần đất theo kết quả đo đạc được xác định theo ranh giới, mốc giới ngày 10/4/2010. Căn cứ vào Văn bản số 3872/UBND-TNMT ngày 11/6/2021 của UBND huyện Bến Lức thể hiện diện tích đất cấp đổi thửa 33, tờ bản đồ số 04 là 341,6m², có chênh lệch giảm 278,4m² so với thửa 97, tờ bản đồ số 1 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông B được cấp ngày 18/9/1998; nguyên nhân do việc cấp giấy lần đầu tại thửa số 97, tờ bản đồ số 1 cho ông B chỉ căn cứ vào hồ sơ địa chính, không có kiểm tra đo đạc thực tế thửa đất, không có biên bản ký giáp ranh của các hộ sử dụng

đất liền kề. Mặt khác, hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông B cũng không được niêm yết công khai theo quy định tại tiểu mục IV.1 mục IV phần 1 và tiểu mục I.1 mục I phần 2 Thông tư số 346/1998/TT-TCĐC ngày 16/3/1998 và không đúng với thực tế sử dụng đất của ông B.

Do đó, có căn cứ xác định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phan Văn B ngày 18/9/1998 đối với thửa 97, tờ bản đồ số 1, diện tích 620m² tại xã Long Hiệp, huyện Bến Lức là không đúng với quy định của pháp luật nên bản án của Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông B về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 089647 do UBND huyện Bến Lức cấp đổi ngày 20/12/2010 để cấp lại phần đất có diện tích 620m², từ đó, không chấp nhận yêu cầu đòi ông B1 phải trả lại phần đất tại khu C1 có diện tích 140,5m² theo mảnh trích đo phân khu ngày 06/4/2021 là có căn cứ.

[7] Phần đất tại khu D có diện tích 10,6m², khu C3 có diện tích 0,5m², mặc dù phần đất này theo ranh bản đồ thuộc thửa 128 (thửa mới 34) do ông B1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng quá trình sử dụng đất có sự thay đổi ranh đất, ông B và ông B1 đã mặc nhiên thỏa thuận tường rào là ranh đất thực tế giữa thửa 97 và thửa 128. Do đó, bản án của Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông B yêu cầu ông B1 phải trả lại phần đất tại khu D và C3 là phù hợp.

[8] Đối với phần đất tại khu C2 có diện tích 3,3m², trên đất có một phần nhà vệ sinh (2) kết cấu móng bê tông, cột gạch, tường xây gạch, tô trát hoàn thiện, mái tôn Fibro xi măng, xà gồ gỗ được ông B xây dựng năm 2010. Xét thấy, một phần nhà vệ sinh của ông B mặc dù theo ranh bản đồ địa chính thuộc thửa 128 (thửa mới 34) do ông B1 đứng tên quyền sử dụng đất, nhưng nhằm phục vụ nhu cầu sinh hoạt thiết yếu của gia đình ông B nên việc ông B1 yêu cầu ông B trả lại phần đất này bằng giá trị quyền sử dụng đất theo chứng thư thẩm định là có căn cứ chấp nhận. Theo chứng thư thẩm định giá số 19/09/223/BĐS – LA ngày 16/9/2019 của Công ty Cổ phần Thông Tin và Thẩm Định Giá Miền Nam, đơn giá 1m² đất là 2.863.000 đồng x 3,3m² = 9.447.900 đồng. Như vậy, bản án của Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông B phải trả cho ông B1 9.447.900 đồng và ông B được quyền tiếp tục sử dụng phần đất có diện tích 3,3m² tại khu C2 là phù hợp. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn là ông Nguyễn Văn B1 đã tự nguyện không yêu cầu ông B trả số tiền này và ông B được tiếp tục sử dụng phần đất có diện tích 3,3m² tại khu C2 nên cần ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn, sửa án sơ thẩm phần này.

[9] Đối với một phần mái che tại khu C1 có diện tích 16,1m² kết cấu bằng tole thiếc, đỡ mái bằng sắt nền láng xi măng được ông B xây dựng năm 2010. Căn cứ vào chứng thư thẩm định giá số 19/09/223/BĐS-LA ngày 16/9/2019 của Công ty Cổ phần Thông Tin và Thẩm Định Giá Miền Nam, hiện trạng phần mái

che tại thời điểm thẩm định giá (năm 2019) đã bị xuống cấp, tole thiếc bị gỉ sét. Do đó, bản án của Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông B phải tháo dỡ phần mái che nêu trên để trả đất cho ông B1 là có cơ sở.

[10] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy, bản án của Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử là có căn cứ. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông B kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo nên không chấp nhận kháng cáo và sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm theo phân tích tại mục [8], các phần khác của bản án sơ thẩm giữ nguyên như đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa là có căn cứ chấp nhận.

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

[12] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Phan Văn B, sinh năm 1935 là người cao tuổi nên được miễn theo quy định của pháp luật về án phí, lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn là ông Phan Văn B. Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 13/2021/DS-ST ngày 15/10/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

Áp dụng vào Điều 2 của Luật đất đai năm 1993, Điều 100 của Luật đất đai năm 2013; Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27, điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan Văn B đối với ông Nguyễn Văn B1 về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn B1 và Nguyễn Thị P1 phải trả lại phần đất tại khu C1 (diện tích 140,5m²) thuộc thửa số 34, tờ bản đồ số 4, loại đất ONT tại xã Long Hiệp, huyện Bến Lức, tỉnh Long An.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan Văn B về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 089647 ngày 20/12/2010 do Ủy ban nhân dân huyện L1 đã cấp cho ông Phan Văn B đối với thửa 33, tờ bản đồ số 4, diện tích 341,6m² để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông B

với diện tích 620m² theo giấy chứng nhận quyền đất ông B được cấp ngày 18/9/1998.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan Văn B về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn B1 đối với thửa 33, tờ bản đồ số 4, đất tọa lạc tại xã Long Hiệp, huyện Bến Lức tỉnh Long An.

4. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn B1 về việc yêu cầu ông Phan Văn B phải trả lại giá trị quyền sử dụng đất tại Khu D (diện tích 10,6m²), khu C3 (diện tích 0,5m²).

5. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn B1 về việc yêu cầu ông Phan Văn B phải trả lại giá trị quyền sử dụng đất tại khu C2 (diện tích 3,3m²).

6. Ông Phan Văn B được tiếp tục sử dụng phần đất tại Khu C2 (diện tích 3,3m²), Khu C3 (diện tích 0,5m²) và khu D (diện tích 10,6m²).

7. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Văn B1 không yêu cầu ông Phan Văn B phải hoàn trả cho ông Nguyễn Văn B1 số tiền 9.447.900 đồng (giá trị quyền sử dụng phần đất có diện tích 3,3m² tại khu C2).

8. Ông Nguyễn Văn B1 được tiếp tục sử dụng phần đất tại khu C1 (diện tích 140,5m²)

9. Buộc ông Phan Văn B phải tháo dỡ 1 một phần mái che tại khu C1 có diện tích 16,1m² để trả lại đất cho ông Bảy. Buộc ông Phan Văn B phải di dời/đập bỏ/tháo dỡ hồ ga tại vị trí số 3 để trả lại đất tại khu C1 cho ông Bảy. Trong trường hợp ông B không tự tháo dỡ, di dời/đập bỏ thì cơ quan Thi hành án Dân sự có thẩm quyền có quyền cưỡng chế việc tháo dỡ, di dời/đập bỏ theo quy định của pháp luật.

10. Vị trí, tứ cận, loại đất tại khu C1, khu C2, khu C3, khu D được thể hiện theo Mảnh trích đo địa chính không số năm 2021 ngày 06/4/2021 của Công ty TNHH Đo đạc Nhà Đất Hưng Phú và Mảnh trích đo địa chính số 116-2019 được chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Bến Lức duyệt ngày 24/6/2019. (Hai mảnh trích đo này được kèm theo bản án).

11. Người được thi hành án và người phải thi hành án có trách nhiệm liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để lập thủ tục kê khai, điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp (hoặc một phần diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp) theo quyết định của bản án này.

12. Trường hợp bên phải thi hành án không giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bên được thi hành án/Cơ quan thi hành án có thẩm quyền có quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh, thu hồi,

hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp (hoặc một phần diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp) theo quyết định của bản án này.

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

14. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Phan Văn B được miễn.

Trường hợp bản án 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, 7a, 7b 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);
- VKSNDCC tại Thành phố Hồ Chí Minh (1);
- TAND tỉnh Long An (1);
- VKSND tỉnh Long An (1);
- Cục THADS tỉnh Long An (1);
- Các đương sự (4);
- Lưu: hồ sơ vụ án (1), VP (5), 15b (PPC);

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

(đã ký và đóng dấu)

Phan Nhựt Bình