

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 290/2022/DS-PT

Ngày 23-9-2022

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất, vô
hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền
sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận
quyền sử dụng đất, yêu cầu tháo dỡ
vật kiến trúc trên đất

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Tấn Quốc

Các Thẩm phán

Ông Lê Minh Tuấn

Bà Huỳnh Thị Hồng Vân

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Thanh Sang – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa:
Ông Huỳnh Phạm Khánh - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 9 năm 2022 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Long An tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 292/2022/TLPT-DS ngày 23 tháng 8 năm 2022 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất, vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, yêu cầu tháo dỡ vật kiến trúc trên đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2022/DS-ST ngày 07 tháng 6 năm 2022 của Toà án nhân dân thành phố T bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 305/2022/QĐ-PT ngày 29 tháng 8 năm 2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Tiến S, sinh năm 1961. Địa chỉ cư trú: Số 37 Quốc lộ 1A, Phường 5, thành phố T, tỉnh Long An. (có mặt).

- *Bị đơn:*

1. Bà Lê Thị Đ, sinh năm 1942. Địa chỉ: số 35 quốc lộ 1A, Phường 5, thành phố T, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị Đ: ông Trần Hữu T, sinh năm 1971. Địa chỉ cư trú: số 35 Quốc lộ 1A, Phường 5, thành phố T, tỉnh Long An. (Văn bản ủy quyền ngày 21/6/2021). (có mặt).

2. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1973. Địa chỉ: số 35 Quốc lộ 1A, Phường 5, thành phố T, tỉnh Long An. (có mặt).

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

1. Bà Trần Thị Mỹ H1, sinh năm 1957. Địa chỉ cư trú: số 37 Quốc lộ 1A, Phường 5, thành phố T, tỉnh Long An. (có mặt).

2. Ông Trần Hữu T, sinh năm 1971. Địa chỉ cư trú: số 35 Quốc lộ 1A, Phường 5, thành phố T, tỉnh Long An. (có mặt).

3. Bà Tạ Thị Kim N, sinh năm 1982. Địa chỉ cư trú: số 438 đường số 9, khu dân cư L, xã L, thành phố T, tỉnh Long An. (có đơn xin vắng mặt).

4. Ủy ban nhân dân thành phố T, tỉnh Long An. Địa chỉ: Số 76 đường H, phường 2, thành phố T, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Lữ Văn K (Văn bản ủy quyền ngày 19/11/2021) (có đơn xin vắng mặt).

5. Ủy ban nhân dân Phường 5, thành phố T, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Lê Ngọc D (Văn bản ủy quyền ngày 21/11/2017) (có đơn xin vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Bà Lê Thị Đ và bà Nguyễn Thị H, bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 28/7/2015 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Tiến S do ông Nguyễn Văn T đại diện theo ủy quyền trình bày tóm tắt như sau:

Nguồn gốc phân đất ông S tranh chấp thuộc một phần thửa số 8, tờ bản đồ số 4-8a địa chỉ Phường 5, thành phố T, tỉnh Long An do Công an tỉnh Long An cấp cho cha của ông S là ông Nguyễn Tấn L, thửa đất có diện tích khoảng 1.000 m² vào năm 1977. Năm 1979 ông S đi bộ đội đến năm 1984 thì xuất ngũ về ở với ông L, ông S được ông L cho phân đất ngang 10m dài 24m cấp Quốc lộ 1A, vào năm 1984 ông S cất nhà tạm trên đất để ở. Năm 1988 ông L chết. Năm 1994 ông S cất nhà cấp 4 có gác lửng vi phạm đất công nên bị xử phạt vi phạm hành chính. Năm 2002, bà Đ tự đi đăng ký kê khai quyền sử dụng đất (QSDĐ) trong đó có phần đất ông S đang sử dụng và cất nhà trên đất. Năm 2005 bà Đ chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 8, tờ bản đồ số 4-8a địa chỉ Phường 5, thành phố T, tỉnh Long An cho con là bà Nguyễn Thị H. Việc Ủy ban nhân dân (UBND) thành phố T cấp giấy chứng nhận (GCN) QSDĐ cho bà Đ và bà H là trái quy định của pháp luật, ảnh hưởng tới quyền và lợi ích hợp pháp của ông S.

Theo mảnh trích đo địa chính số 48-2017 do Công ty TNHH đo đạc nhà đất H đo vẽ ngày 14/8/2017 được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại thành phố T duyệt ngày 21/9/2017 thì phần đất ông S tranh chấp với bà Đ và bà H là khu B có diện tích là 167,6 m².

Nay ông S yêu cầu: Công nhận QSDĐ đối với một phần thửa số 8, tờ bản đồ số 4-8a địa chỉ Phường 5, thành phố T, tỉnh Long An có diện tích là 167,6 m² (Theo mảnh trích đo địa chính số 48-2017 do Công ty TNHH đo đạc nhà đất H đo vẽ ngày 14/8/2017 được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại thành phố T duyệt ngày 21/9/2017 tại vị trí khu B).

Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị Đ chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị H được lập ngày 10/10/2005.

Yêu cầu hủy GCN QSDĐ cấp cho bà Lê Thị Đ và bà Nguyễn Thị H đứng tên tại thửa đất số 8, tờ bản đồ số 4-8a, loại đất ODT, diện tích 533.8 m² do Ủy ban nhân dân thị xã T cấp ngày 20/11/2002 và ngày 06/12/2005 địa chỉ khu phố T, Phường 5, thành phố T, tỉnh Long An.

Yêu cầu hủy bỏ hai quyết định số 994/QĐ-UBND và quyết định số 995/QĐ-UBND cùng ngày 18/3/2014 của UBND thành phố T.

Buộc bà Lê Thị Đ và bà Nguyễn Thị H có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời tài sản và cây trồng trên một phần thửa đất số 8, tờ bản đồ số 4-8a có diện tích là 167,6 m² trả lại đất cho ông S.

Ông Nguyễn Tiến S được quyền đến cơ quan chức năng làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với một phần thửa đất số 8, tờ bản đồ số 4-8a có diện tích là 167,6 m² (Theo mảnh trích đo địa chính số 48-2017 do Công ty TNHH đo đạc nhà đất H đo vẽ ngày 14/8/2017 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại thành phố T duyệt ngày 21/9/2017 tại vị trí khu B), loại đất ODT địa chỉ khu phố T, Phường 5, thành phố T, tỉnh Long An theo đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu hủy bỏ hai quyết định số 994/QĐ-UBND và quyết định số 995/QĐ-UBND cùng ngày 18/3/2014 của UBND thành phố T.

Tại đơn phản tố ngày 11/6/2021, bị đơn bà Lê Thị Đ do ông Trần Hữu T đại diện theo ủy quyền thống nhất trình bày:

Thửa đất số 8, tờ bản đồ số 4-8a, loại đất ODT, diện tích 533.8 m² địa chỉ: Phường 5, thành phố T, tỉnh Long An do UBND thị xã T cấp cho bà Lê Thị Đ vào ngày 20/11/2002 có nguồn gốc mua lại của ông Nguyễn Văn Tư và bà Phạm Thị Thương đã được cấp GCN bìa trắng năm 1993 và cấp đổi GCN QSDĐ bìa đỏ năm 2002 do bà Đ đứng tên. Năm 2005 bà Đ chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 8, tờ bản đồ số 4-8a cho con gái là bà Nguyễn Thị H, việc bà Đ chuyển nhượng QSDĐ cho bà H là đúng trình tự thủ tục luật định, ngày 06/12/2005 bà H được cấp GCN QSDĐ.

Quá trình sử dụng đất từ khi mua năm 1979, bà Đ là người trực tiếp quản lý sử dụng đất. Ông Nguyễn Tiến S là con riêng của chồng bà Đ là ông Nguyễn

Tân L có nhu cầu về đất ở nên vào năm 1996 bà Lê Thị Đ đồng ý cho ông S mượn một phần thửa số 8, tờ bản đồ số 4-8a diện tích 167,6 m² để cất nhà ở. Hai bên thỏa thuận khi nào ông S có đất ở khác, hoặc bà Đ cần thì ông S phải hoàn trả lại đất cho bà Đ. Sau khi mượn đất ông S tự ý xây nhà kiên cố, bà Đ yêu cầu UBND thị xã T ngưng thi công, cơ quan có thẩm quyền lập biên bản xử lý vi phạm hành chính nhưng ông S vẫn tiếp tục hoàn thiện căn nhà.

Năm 2013 xảy ra tranh chấp UBND thành phố T đã ra quyết định số 2208/QĐ-UBND ngày 22/5/2013 về việc thu hồi GCN QSDĐ của bà Lê Thị Đ và quyết định số 2303/QĐ-UBND ngày 03/6/2013 về việc thu hồi GCN QSDĐ của bà Nguyễn Thị H. Bà Đ đã khởi kiện vụ án hành chính, tại Bản án hành chính sơ thẩm số 04/2013/HCST ngày 02/10/2013 của Tòa án nhân dân thành phố T, đã bác yêu cầu khởi kiện yêu cầu hủy hai quyết định hành chính của bà Lê Thị Đ. Ngày 01/4/2014 Tòa án nhân dân tỉnh Long An ra quyết định số 01/2014/QĐPT hủy án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án. Lý do UBND Thành phố T đã ban hành hai quyết định số 994/QĐ-UBND ngày 18/03/2014 và quyết định số 995/QĐ-UBND ngày 18/03/2014 về việc thu hồi hai quyết định số 2208/QĐ-UBND ngày 22/5/2013 quyết định số 2303/QĐ-UBND ngày 03/6/2013.

Như vậy UBND thành phố T đã cấp GCN QSDĐ cho bà Đ và việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị H là hoàn toàn đúng với quy định của pháp luật.

Nay bà Lê Thị Đ phản tố “Tranh chấp hợp đồng cho mượn quyền sử dụng đất đối với ông Nguyễn Tiến S”, buộc ông Nguyễn Tiến S và bà Trần Thị Mỹ H1 liên đới trả cho bà Đ một phần thửa số 8, tờ bản đồ số 4-8a diện tích 167,6 m² địa chỉ Phường 5, thành phố T, tỉnh Long An.

Bị đơn bà Nguyễn Thị H trình bày: thống nhất với lời trình bày của bà Lê Thị Đ, không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, thống nhất với yêu cầu phản tố của bị đơn, không có yêu cầu nào khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Mỹ H1 trình bày: Thống nhất với lời trình bày của ông Nguyễn Tiến S đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông S, bà H1 thống nhất với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không đồng ý với yêu cầu phản tố của bị đơn không có yêu cầu nào khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà ông Trần Hữu T trình bày: Thống nhất với lời trình bày của bị đơn bà Lê Thị Đ không có yêu cầu nào khác.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Tạ Thị Kim N trình bày: Bà đang thuê mặt bằng trên phần đất tranh chấp giữa ông Nguyễn Tiến S và bà Lê Thị Đ, bà Nguyễn Thị H từ năm 2012 đến nay. Trong vụ án này bà không có yêu cầu gì, bà chấp nhận theo quyết định của Tòa án.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân Phường 5: vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án, không có lời trình bày.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thành phố T: xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án và không có yêu cầu nào khác.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 21/2022/DS-ST ngày 07 tháng 6 năm 2022, Tòa án nhân dân thành phố T đã tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tiến S đối với bà Lê Thị Đ, bà Nguyễn Thị H.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành U899233 vào sổ cấp giấy số 00595 do Ủy ban nhân dân thị xã T cấp ngày 20/11/2002 cho bà Lê Thị Đ và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân thị xã T cấp ngày 06/12/2005, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H00420 cho bà Nguyễn Thị H tại thửa đất số 8, tờ bản đồ số 4-8a, loại đất ODT, diện tích 533.8 m², địa chỉ khu phố T, Phường 5, thành phố T, tỉnh Long An.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị Đ chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị H được lập ngày 10/10/2005, được Ủy ban nhân dân Phường 5, thành phố T chứng thực ngày 25/10/2005.

- Công nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Tiến S đối với một phần thửa đất số 8, tờ bản đồ số 4-8a có diện tích là 104,6 m² (Theo mảnh trích đo địa chính số 48-2017 do Công ty TNHH đo đạc nhà đất H đo vẽ ngày 14/8/2017 tại vị trí khu B1 và bản phân khu ngày 02/3/2022), loại đất ODT địa chỉ khu phố T, Phường 5, thành phố T, tỉnh Long An theo đúng quy định của pháp luật.

2. Bác yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tiến S đối với yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất tại một phần thửa đất số 8, tờ bản đồ số 4-8a có diện tích là 63m² (Theo mảnh trích đo địa chính số 48-2017 do Công ty TNHH đo đạc nhà đất H đo vẽ ngày 14/8/2017 và bản phân khu ngày 02/3/2022 tại vị trí khu B2), loại đất ODT địa chỉ khu phố T, Phường 5, thành phố T, tỉnh Long An.

Trong 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 được 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).

(Vị trí, tứ cận, loại đất được thể hiện theo các mảnh trích đo địa chính 48-2017 do Công ty TNHH đo đạc nhà đất H đo vẽ ngày 14/8/2017, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại thành phố T duyệt ngày 21/9/2017 và bản phân khu ngày 02/3/2022).

3. Buộc bà Lê Thị Đ và bà Nguyễn Thị H có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời tài sản trên đất là nhà vệ sinh và cây trồng trên một phần thửa đất số 8, tờ bản đồ số 4-8a có diện tích là 104,6 m² (Theo mảnh trích đo địa chính số 48-2017 do Công ty TNHH đo đạc nhà đất H đo vẽ ngày 14/8/2017 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại thành phố T duyệt ngày 21/9/2017 và bản phân khu ngày 02/3/2022) tại vị trí (khu B1), vị trí nhà vệ sinh, được thể hiện tại vị trí số (5) theo mảnh trích đo địa chính số 48-2017 do Công ty TNHH đo đạc nhà đất H đo vẽ ngày 14/8/2017.

4. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tiến S, yêu cầu hủy bỏ hai quyết định số 994/QĐ-UBND và quyết định số 995/QĐ-UBND cùng ngày 18/3/2014 của Ủy ban nhân dân thành phố T.

5. Bác yêu cầu phản tố của bà Lê Thị Đ phản tố “Tranh chấp hợp đồng cho mượn quyền sử dụng đất” đối với ông Nguyễn Tiến S, bà Trần Thị Mỹ H1, yêu cầu buộc ông Nguyễn Tiến S và bà Trần Thị Mỹ H1 liên đới trả cho bà Đ một phần thửa số 8, tờ bản đồ số 4-8a diện tích 167,6 m² (Theo mảnh trích đo địa chính số 48-2017 do Công ty TNHH đo đạc nhà đất H đo vẽ ngày 14/8/2017 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại thành phố T duyệt ngày 21/9/2017 và bản phân khu ngày 02/3/2022) tại vị trí (khu B), địa chỉ Phường 5, thành phố T, tỉnh Long An.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng; án phí; quyền kháng cáo; quyền yêu cầu, nghĩa vụ và thời hiệu thi hành án.

Ngày 20/6/2022, Tòa án nhân dân thành phố T nhận được đơn kháng cáo của bà Lê Thị Đ và bà Nguyễn Thị H đề ngày 20/6/2022 kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử bác yêu cầu khởi kiện của ông S, chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Đ.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện; bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; các bên không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và vẫn giữ nguyên các ý kiến đã trình bày.

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

Về tính hợp lệ của kháng cáo: Đơn kháng cáo làm trong hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về chấp hành pháp luật: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng những quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng pháp luật.

Về giải quyết yêu cầu kháng cáo:

Nguồn gốc phần đất ông S tranh chấp thuộc một phần thửa số 8 là do Công an tỉnh Long An cấp cho cha của ông S là ông Nguyễn Tấn L, năm 1984 ông S được ông L cho phần đất, vào năm 1984 ông cất nhà tạm trên đất để ở. Năm 1994 ông S cất nhà cấp 4 ở từ đó cho đến nay. Năm 2002, bà Đ tự đi đăng ký kê khai quyền sử dụng đất trong đó có phần đất ông S đang sử dụng và cất nhà trên đất. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Đ và bà H trong đó có phần đất ông S đang sử dụng là không đúng.

Căn cứ vào công văn số 59/TTr-XKT ngày 04/5/2013 của Thanh tra thành phố T kết luận: *“Ông Nguyễn Tiến S là con của ông Nguyễn Tấn L, sau khi đi bộ đội về vào năm 1984 và được ông L cho đất cất nhà để ở, kinh doanh buôn bán trên phần đất Công an Long An cấp cho ông Nguyễn Tấn L với diện tích: 136m²”. Phần đất tranh chấp ông S yêu cầu có một phần nhà kiên cố của bà Đ, bà H, tại thời điểm bà Đ xây dựng ông S không có ý kiến. Do đó cấp sơ thẩm chỉ chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông S tại khu B1 (Theo mảnh trích đo địa chính số 48-2017 do Công ty TNHH đo đạc nhà đất H đo vẽ ngày 14/8/2017 có diện tích 104,6 m²) là có căn cứ.*

Bà Đ, bà H kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ gì mới nên không có cơ sở chấp nhận, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Về thủ tục tố tụng:

[1] Tòa án cấp sơ thẩm xác định thẩm quyền Tòa án giải quyết, quan hệ pháp luật tranh chấp, người tham gia tố tụng và xét xử theo trình tự sơ thẩm là phù hợp với quy định tại các Điều 26, 35, 39, 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, bản án sơ thẩm đảm bảo thủ tục tố tụng.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, những người được Tòa án triệu tập có mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt hoặc được tổng đạt hợp lệ, Tòa án tiến hành xét xử theo trình tự phúc thẩm là phù hợp quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết yêu cầu kháng cáo:

[3] Bà Đ và bà H kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử bác yêu cầu khởi kiện của ông S, chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Đ, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[4] Thửa đất số 8 trong đó bao gồm phần đất tranh chấp 167,6 m² có nguồn gốc do Công an tỉnh Long An cấp cho cha của ông S là ông Nguyễn Tấn L, ông L chết năm 1988 bà Đ tiếp tục là người quản lý. Năm 1984 ông S cất nhà tạm trên một phần thửa đất số 8. Năm 1993 bà Đ được UBND tỉnh Long An cấp GCN QSDĐ (giấy trắng) đối với phần đất do ông L để lại. Năm 2002 bà Đ được UBND thị xã T (nay là thành phố T) cấp GCN QSDĐ, năm 2005 bà Đ tặng cho con là bà Nguyễn Thị H toàn bộ phần đất này.

[5] Căn cứ vào công văn số 59/TTr-XKT ngày 04/5/2013 của Thanh tra thành phố T kết luận: “Ông Nguyễn Tiến S là con của ông Nguyễn Tấn L, sau khi đi bộ đội về vào năm 1984 và được ông L cho đất cất nhà để ở, kinh doanh buôn bán trên phần đất Công an Long An cấp cho ông Nguyễn Tấn L với diện tích: 136m². Đồng thời ông Nguyễn Tiến S là người sử dụng liên tục từ năm 1984 cho đến nay, bà Đ không có ý kiến gì....ông Nguyễn Tiến S cất nhà ở và kinh doanh liên tục từ năm 1984 cho đến nay và được Công An cấp hộ khẩu thường trú vào năm 1993. Qua trích lục tàng thư xin nhập hộ khẩu, trong đó có nêu về nguồn gốc đất và quá trình sử dụng đất phù hợp với quá trình xác minh....”. Kết quả xác minh này là phù hợp với lời trình bày của ông S về nguồn gốc đất và quá trình sử dụng đất.

[6] Như vậy, tại thời điểm bà H và bà Đ được cấp GCN QSDĐ, ông S là người đang ở trên một phần thửa đất bà H và bà Đ được cấp giấy từ năm 1984 cho đến nay. Tại thời điểm cấp GCN QSDĐ cho bà Đ và bà H, UBND tỉnh Long An và UBND thị xã T chỉ cấp theo đăng ký kê khai của bà Đ mà không đo đạc, kiểm tra thực tế người đang sử dụng đất. Bà Đ đăng ký kê khai cả phần đất mà ông S quản lý sử dụng cất nhà trên đất từ năm 1984 là không đúng theo quy định tại khoản 1 Điều 2 Luật đất đai 1993, Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật đất đai năm 1998, Luật Sửa đổi bổ sung một số điều của Luật đất đai 2001; khoản 4 Điều 50 Luật đất đai 2003.

[7] Căn cứ vào mảnh trích đo địa chính số 48-2017 thì phần diện tích tranh chấp có diện tích 167,6 m², trong đó gồm: 01 phần đất có nhà của ông S và 01 phần đất trống phía sau nhà ông S (02 phần đất này gọi là khu B1 diện tích 104,6m²); 01 phần đất có nhà của bà Đ (gọi là khu B2 diện tích 63m²). Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào việc ông S được ông L tặng cho, có quá trình quản lý sử dụng trước khi bà Đ kê khai cấp GCN QSDĐ đối với phần đất tại khu B1 diện tích 104,6m² nên xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông S đối với phần đất này, theo đó bác yêu cầu khởi kiện của ông S đối với phần đất tại khu B2 diện tích 63m² là có căn cứ. Tương ứng theo đó chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Đ đối với khu B2 diện tích 63m², bác một phần yêu cầu phản tố của bà Đ đối với khu B1 diện tích 104,6m². Tuy nhiên, bản án sơ thẩm lại tuyên bác toàn bộ yêu cầu phản tố của bà Đ đối với toàn bộ diện tích tranh chấp 167,6m² (bao gồm khu B1, B2) là tuyên không chính xác nên cần sửa bản án sơ thẩm về cách tuyên án.

[8] Bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ gì khác nên kháng cáo không được chấp nhận như ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa. Bị đơn phải chịu án phí phúc thẩm. Về án phí sơ thẩm, đây là vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất và Hội đồng xét xử không tuyên buộc trả giá trị, chỉ tuyên buộc giao trả quyền sử dụng đất, đương sự chỉ chịu án phí không có giá ngạch, theo đó bà H chỉ chịu án phí theo quy định là 300.000 đồng nên cần sửa bản án sơ thẩm về phần án phí.

[9] Các phần khác không kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của bà Lê Thị Đ và bà Nguyễn Thị H.

Sửa một phần Bản án sơ thẩm số: 21/2022/DS-ST ngày 07 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố T về án phí sơ thẩm và cách tuyên án.

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 147, 148, 157, 165, 483 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng các Điều 158, 166, 175, 189, 221 Bộ luật Dân sự 2015; các Điều 95, 99, 179, 202, 203 Luật Đất đai 2013; các Điều 26, 27, 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tiến S đối với bà Lê Thị Đ, bà Nguyễn Thị H.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành U899233 vào sổ cấp giấy số 00595 do Ủy ban nhân dân thị xã T cấp ngày 20/11/2002 cho bà Lê Thị Đ và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân thị xã T cấp ngày 06/12/2005, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H00420 cho bà Nguyễn Thị H tại thửa đất số 8, tờ bản đồ số 4-8a, loại đất ODT, diện tích 533.8m², địa chỉ khu phố T, Phường 5, thành phố T, tỉnh Long An.

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị Đ chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị H được lập ngày 10/10/2005, được Ủy ban nhân dân Phường 5, thành phố T chứng thực ngày 25/10/2005.

- Công nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Tiến S đối với một phần thửa đất số 8, tờ bản đồ số 4-8a có diện tích là 104,6m², loại đất ODT, địa chỉ: khu phố T, Phường 5, thành phố T, tỉnh Long An theo đúng quy định của pháp luật (Theo mảnh trích đo địa chính số 48-2017 do Công ty TNHH đo đạc nhà đất H đo vẽ ngày 14/8/2017 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại thành phố T duyệt ngày 21/9/2017 và bản phân khu ngày 02/3/2022 tại vị trí khu B1 bao gồm vị trí nhà vệ sinh được thể hiện tại vị trí số (5)).

2. Bác một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tiến S đối với yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất tại một phần thửa đất số 8, tờ bản đồ số 4-8a có diện tích là 63m², loại đất ODT, địa chỉ: khu phố T, Phường 5, thành phố T, tỉnh Long An (Theo mảnh trích đo địa chính số 48-2017 do Công ty TNHH đo đạc nhà đất H đo vẽ ngày 14/8/2017 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại thành phố T duyệt ngày 21/9/2017 và bản phân khu ngày 02/3/2022 tại vị trí khu B2).

3. Buộc bà Lê Thị Đ và bà Nguyễn Thị H có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời tài sản trên đất là nhà vệ sinh và cây trồng trên một phần thửa đất số 8, tờ bản đồ số 4-8a có diện tích là 104,6m², loại đất ODT, địa chỉ: khu phố T, Phường 5, thành phố T, tỉnh Long An (Theo mảnh trích đo địa chính số 48-2017 do Công ty

TNHH đo đạc nhà đất H đo vẽ ngày 14/8/2017 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại thành phố T duyệt ngày 21/9/2017 và bản phân khu ngày 02/3/2022 tại vị trí khu B1 bao gồm vị trí nhà vệ sinh được thể hiện tại vị trí số (5)).

4. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tiến S về việc yêu cầu hủy bỏ 02 Quyết định số 994/QĐ-UBND và Quyết định số 995/QĐ-UBND cùng ngày 18/3/2014 của Ủy ban nhân dân thành phố T.

5. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Lê Thị Đ đối với ông Nguyễn Tiến S, bà Trần Thị Mỹ H1.

Buộc ông Nguyễn Tiến S và bà Trần Thị Mỹ H1 phải trả cho bà Đ một phần thửa số 8, tờ bản đồ số 4-8a có diện tích là 63m², loại đất ODT, địa chỉ: khu phố T, Phường 5, thành phố T, tỉnh Long An (Theo mảnh trích đo địa chính số 48-2017 do Công ty TNHH đo đạc nhà đất H đo vẽ ngày 14/8/2017 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại thành phố T duyệt ngày 21/9/2017 và bản phân khu ngày 02/3/2022 tại vị trí khu B2).

6. Bác một phần yêu cầu phản tố của bà Lê Thị Đ đối với ông Nguyễn Tiến S, bà Trần Thị Mỹ H1 về việc yêu cầu ông Nguyễn Tiến S và bà Trần Thị Mỹ H1 phải trả cho bà Lê Thị Đ một phần thửa số 8, tờ bản đồ số 4-8a có diện tích là 104,6m², loại đất ODT, địa chỉ: khu phố T, Phường 5, thành phố T, tỉnh Long An (Theo mảnh trích đo địa chính số 48-2017 do Công ty TNHH đo đạc nhà đất H đo vẽ ngày 14/8/2017 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại thành phố T duyệt ngày 21/9/2017 và bản phân khu ngày 02/3/2022 tại vị trí khu B1 bao gồm vị trí nhà vệ sinh được thể hiện tại vị trí số (5)).

7. Ông Nguyễn Tiến S được quyền tiếp tục sử dụng và liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để lập thủ tục kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với một phần thửa đất số 8, tờ bản đồ số 4-8a có diện tích là 104,6m², loại đất ODT, địa chỉ: khu phố T, Phường 5, thành phố T, tỉnh Long An theo đúng quy định của pháp luật (Theo mảnh trích đo địa chính số 48-2017 do Công ty TNHH đo đạc nhà đất H đo vẽ ngày 14/8/2017 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại thành phố T duyệt ngày 21/9/2017 và bản phân khu ngày 02/3/2022 tại vị trí khu B1 bao gồm vị trí nhà vệ sinh được thể hiện tại vị trí số (5)).

Bà Lê Thị Đ và bà Nguyễn Thị H được quyền tiếp tục sử dụng và liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để lập thủ tục kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với một phần thửa số 8, tờ bản đồ số 4-8a có diện tích là 63m², loại đất ODT, địa chỉ: khu phố T, Phường 5, thành phố T, tỉnh Long An (Theo mảnh trích đo địa chính số 48-2017 do Công ty TNHH đo đạc nhà đất H đo vẽ ngày 14/8/2017 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại thành phố T duyệt ngày 21/9/2017 và bản phân khu ngày 02/3/2022 tại vị trí khu B2).

Bà Nguyễn Thị H có trách nhiệm giao nộp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân thị xã T cấp ngày 06/12/2005, số vào sổ cấp giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất: H00420 cho bà Nguyễn Thị H tại thửa đất số 8, tờ bản đồ số 4-8a, loại đất ODT, diện tích 533.8m², địa chỉ khu phố T, Phường 5, thành phố T, tỉnh Long An để ông Nguyễn Tiến S lập thủ tục kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên theo quy định.

Trong 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 được 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). Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biên động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

(Vị trí, tứ cận, loại đất được thể hiện theo Mảnh trích đo địa chính 48-2017 do Công ty TNHH đo đạc nhà đất H đo vẽ ngày 14/8/2017, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại thành phố T duyệt ngày 21/9/2017 và bản phân khu ngày 02/3/2022).

8. Về chi phí tố tụng: Chi phí đo vẽ, định giá và xem xét thẩm định tại chỗ là 11.500.000 đồng. Bà Lê Thị Đ và bà Nguyễn Thị H phải chịu ½ chi phí là 5.750.000 đồng; ông Nguyễn Tiến S phải chịu ½ chi phí là 5.750.000 đồng. Ông Nguyễn Tiến S đã ứng 11.500.000 đồng nên bà Đ và bà H phải liên đới hoàn trả cho ông Nguyễn Tiến S số tiền là 5.750.000đ (năm triệu bảy trăm năm chục ngàn đồng).

9. Về án phí:

- Bà Nguyễn Thị H phải chịu 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm và 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000đ theo biên lai thu số 0001659 ngày 21/6/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T; bà H còn phải nộp tiếp 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) án phí sơ thẩm.

- Bà Lê Thị Đ được miễn án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm.

- Ông Nguyễn Tiến S được miễn án phí dân sự sơ thẩm; hoàn trả cho ông S tiền tạm ứng án phí đã nộp là 5.320.000đ (năm triệu ba trăm hai chục ngàn đồng) theo biên lai thu số 0001691 ngày 03/11/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T.

10. 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, 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.

11. Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- TANDCC tại Tp. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện;
- Chi cục THADS huyện;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Tấn Quốc