

**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: 757/2022/DS-PT

Ngày: 10 - 11 - 2022

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA 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: Bà Trần Thị Thu Thủy;

Các Thẩm phán: Ông Dương Tuấn Vinh;

Ông Lê Văn An.

- Thư ký phiên tòa: Ông Thân Văn Nhường – 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 Nguyễn Văn Phụng - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 11 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: 334/2022/TLPT-DS ngày 08 tháng 8 năm 2022 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2022/DS-ST ngày 23 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1817/2022/QĐ-PT ngày 05 tháng 9 năm 2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Anh Trần Văn B, sinh năm 1965. (có mặt)

Địa chỉ: ấp A, xã A1, huyện Th, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Chị Lê Thị Thanh Nh, sinh năm 1990. (có mặt)

Địa chỉ: Ấp M, xã Ng, huyện M, tỉnh Bến Tre.

- Bị đơn:

1/. Ông Trần Văn C, sinh năm 1946.

2/. Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1947.

Cùng địa chỉ: ấp A, xã A1, huyện Th, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Anh Trần Văn Ph, sinh năm 1977.
(có mặt)

Địa chỉ: ấp A, xã A1, huyện Th, tỉnh Bến Tre.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Văn T - Luật sư thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Bến Tre. (có mặt)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/. Anh Trần Văn Ph, sinh năm 1977. (có mặt)

2/. Chị Đinh Thị H, sinh năm 1977. (có mặt)

Cùng địa chỉ: ấp A, xã A1, huyện Th, tỉnh Bến Tre.

3/. Chị Nguyễn Thị D, sinh năm 1967.

Địa chỉ: ấp A, xã A1, huyện Th, tỉnh: Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của chị D: Chị Lê Thị Thanh Nh, sinh năm 1990. (có mặt)

Địa chỉ: Ấp M, xã Ng, huyện M, tỉnh Bến Tre.

4/. Ủy ban nhân dân huyện Th, tỉnh Bến Tre. (có văn bản xin xét xử vắng mặt)

- Người kháng cáo: Anh Trần Văn B là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung, biên bản lấy lời khai, các biên bản hòa giải trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn anh Trần Văn B và người đại diện theo ủy quyền của anh B là chị Lê Thị Thanh Nh trình bày:

Anh là con của ông Trần Văn C và bà Nguyễn Thị M, là anh của anh Trần Văn Ph. Nguồn gốc thửa đất tranh chấp là do ông, bà nội anh cho cha mẹ anh là ông C và bà M. Năm 1986, cha mẹ anh cho anh sử dụng, khi cho đất các bên không có làm giấy tờ gì. Từ khi được cha, mẹ cho đất thì anh là người trực tiếp sử dụng, đăng ký kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 1995 gồm 02 thửa là thửa 137, diện tích 300m² và thửa 138, diện tích 11.400m², tọa lạc tại ấp 3, xã A2, huyện Th nay thuộc ấp A, xã A1, huyện Th. Trước đó, cha mẹ anh có nhà ở R nhưng đã bị Nhà nước thu hồi để làm công nên cha mẹ anh không còn chỗ ở, do đó cha anh nói với anh cho một phần đất thuộc một phần thửa 138 để cất nhà ở và anh đồng ý, lúc đó anh chỉ hứa cho ở nhờ chứ không cho luôn. Năm 2000, cha mẹ anh về phần đất tranh chấp cất nhà ở cho đến nay. Sau đó, cha anh còn yêu cầu anh giao thêm một phần đất để làm ao nuôi cá, đắp bờ thì lúc đó anh có nói “nếu cha làm nổi thì làm nếu không làm nổi thì trả lại cho tôi” nhưng nói vậy thôi chứ cha anh không có đắp bờ, không đào ao nuôi cá nhưng có trồng lúa, nuôi tôm cua quần canh cho đến nay. Do đó, khi cha mẹ anh cất nhà ở trên thửa 138 thì anh không ngăn cản hay tranh chấp gì. Trước đây, anh đồng ý giao cho cha mẹ anh phần đất mà hiện nay cha mẹ anh đang cất nhà ở diện tích 910,4m² thuộc một phần thửa 138 khi đo đạc chính quy thuộc thửa 22 (ký hiệu 22, 22a), số còn lại có diện tích là 4.202,9m² thuộc một phần thửa 18 (ký hiệu 18G và 18H) anh yêu cầu cha, mẹ anh phải giao trả cho vợ chồng anh. Tuy nhiên, nay anh không đồng ý giao cho

cha mẹ anh phần đất hiện nay cha mẹ anh đang cất nhà ở mà giữ nguyên yêu cầu khởi kiện ban đầu là buộc ông C, bà M trả lại toàn bộ phần đất tranh chấp có diện tích 5.600m^2 (theo họa đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 21/9/2021 có tổng diện tích 5.286m^2 , gồm: thửa 18G diện tích $4.190,5\text{m}^2$; thửa 18P, diện tích $10,3\text{m}^2$; thửa 22A, diện tích 310m^2 ; thửa 22B, 18L, 18K, 18K tổng diện tích $229,6\text{m}^2$; thửa 180, diện tích $161,2\text{m}^2$; thửa 22, diện tích $384,4\text{m}^2$). Đối với nhà của anh Ph, chị H trên phần đất tranh chấp, nguyên đơn đồng ý bồi thường theo kết quả định giá của Hội đồng định giá.

Anh đồng ý với kết quả đo đạc ngày 21/9/2021 và kết quả định giá ngày 05/7/2019, ngày 21/01/2022. Đối với các chi phí xem xét, thẩm định, đo đạc và định giá, anh yêu cầu giải quyết theo quy định.

Theo bản tự khai, các biên bản hòa giải, văn bản nêu ý kiến và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Văn C và bà Nguyễn Thị M là anh Trần Văn Ph trình bày:

Anh với anh Trần Văn B là con ruột của ông Trần Văn C và bà Nguyễn Thị Minh. Thửa đất đang tranh chấp có nguồn gốc của ông bà nội cho cha mẹ anh sử dụng. Đến khi Nhà nước đo đạc để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì anh B đứng ra đăng ký kê khai nên được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 137 có diện tích 300m^2 và thửa 138 có diện tích 11.400m^2 , tờ bản đồ 3, tọa lạc ấp A2, xã A2, huyện Th này là xã A1, huyện Th. Mặc dù anh B được cấp giấy thửa 137, 138 nhưng trên thực tế anh B chỉ quản lý, sử dụng một phần thửa 138, diện tích khoảng 5.600m^2 , diện tích còn lại khoảng 5.600m^2 thì cha mẹ anh là người trực tiếp quản lý, sử dụng từ trước khi anh B đi kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2000, cha anh có tặng cho anh thửa đất 140 và anh được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng việc tặng cho cũng chỉ thực hiện thủ tục trên giấy tờ chứ thực tế anh không quản lý, sử dụng thửa đất 140 mà là anh B quản lý, sử dụng. Do gia đình thiếu hiểu biết nên không biết thửa đất hay tờ bản đồ là gì, chỉ biết Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là được quyền sử dụng đất và việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đúng nên không có khiếu nại gì. Sau khi phát hiện việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không đúng với thực tế các bên đang quản lý, sử dụng, nhiều lần anh yêu cầu anh B làm thủ tục điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng anh B không đồng ý.

Vì vậy, anh không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu Tòa án công nhận phần đất tranh chấp diện tích 5.600m^2 thuộc một phần thửa 138, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp A, xã A1, huyện Th, tỉnh Bến Tre (theo họa đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 21/9/2021, có tổng diện tích 5.286m^2 , cụ thể như sau: thửa 18G diện tích $4.190,5\text{m}^2$; thửa 18P, diện tích $10,3\text{m}^2$; thửa 22A, diện tích 310m^2 ; thửa 22B, 18L, 18N, 18K tổng diện tích $229,6\text{m}^2$; thửa 180, diện tích $161,2\text{m}^2$; thửa 22, diện tích $384,4\text{m}^2$) cho ông C, bà M. Đồng thời yêu cầu Tòa án hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh B đối với phần đất tranh chấp trên.

Ông C, bà M đồng ý với kết quả đo đạc ngày 21/9/2021 và kết quả định giá ngày 05/7/2019, ngày 21/01/2022. Đối với các chi phí xem xét, thẩm định, đo đạc và định giá, anh yêu cầu giải quyết theo quy định.

Trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn

Thị D trình bày:

Chị thống nhất với ý kiến của anh B nên không trình bày gì thêm.

Trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Đinh Thị H trình bày:

Chị thống nhất với ý kiến của anh Ph nên không trình bày gì thêm.

Theo Văn bản số 987/UBND-NC ngày 09/5/2018, Ủy ban nhân dân huyện Th trình bày:

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh Trần Văn B, ngụ ấp An, xã A1, huyện Th, tỉnh Bến Tre thuộc thửa đất số 138, tờ bản đồ số 03 và anh Trần Văn Ph, ngụ cùng ấp thuộc thửa 140, tờ bản đồ số 03, cùng tọa lạc ấp 3, xã A2, huyện Th, tỉnh Bến Tre. Qua thẩm tra, xác minh, Ủy ban nhân dân huyện có một số ý kiến như sau: căn cứ Văn bản số 175/CNTP- TTLT ngày 24/4/2018 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Th về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hiện nay hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh Trần Văn B và anh Trần Văn Ph đã bị thất lạc. Do đó, Ủy ban nhân dân huyện Th không thể nêu ý kiến và cung cấp hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh B và anh Ph cho Tòa án. Đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt Ủy ban nhân dân huyện Th trong suốt quá trình tố tụng theo quy định.

Ngày 15/5/2012, nguyên đơn anh Trần Văn Ph khởi kiện anh Trần Văn B được Tòa án nhân dân huyện Th thụ lý ngày 19/6/2012 theo Thông báo thụ lý số 65/2012/TLST-DS. Ngày 08/5/2014, anh Trần Văn B khởi kiện ông Trần Văn C đã được Tòa án nhân dân huyện Th thụ lý ngày 29/5/2014 theo Thông báo thụ lý số 128/2014/TLST-DS. Sau khi Tòa án nhân dân huyện Th ban hành Quyết định số 01/2018/QĐNVA-DS để nhập hai vụ án nêu trên thì tại Bản án dân sự sơ thẩm số 351/2019/DS-ST ngày 21 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Th đã quyết định như sau:

1. Đình chỉ yêu cầu của anh Trần Văn Ph và chị Đinh Thị H về việc yêu cầu anh Trần Văn B và chị Nguyễn Thị D giao trả cho anh Ph và chị H phần đất diện tích 5.600m² thuộc thửa 140, tờ bản đồ số 3 (qua đo đạc thực tế thuộc một phần thửa 18 có diện tích 5.607m², ký hiệu 18D, tờ bản đồ số 4), tọa lạc ấp A, xã A1, huyện Th, tỉnh Bến Tre.

2. Đình chỉ yêu cầu của anh Ph và chị H về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 138, tờ bản đồ 3b, tọa lạc ấp A, xã A1, huyện Th do Ủy ban nhân dân huyện Th cấp cho anh B vào ngày 07/01/1995 và diện tích 5.600m² thuộc thửa 140, tờ bản đồ 3b, tọa lạc ấp A, xã A1, huyện Th mà Ủy ban nhân dân huyện Th cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Ph ngày 14/11/2000.

3. Ghi nhận sự tự nguyện của anh Ph và chị H đồng ý giao cho anh B và chị D 5.600m², thuộc thửa 140, tờ bản đồ số 3 (qua đo đạc thực tế thuộc một phần thửa 18 có diện tích 5.607m², ký hiệu 18D, tờ bản đồ số 4) tọa lạc ấp A, xã A1, huyện Th, tỉnh Bến Tre và đồng ý chuyển quyền sử dụng cho anh B, chị D theo quy định.

4. Không chấp nhận yêu cầu của anh Trần Văn B và chị Nguyễn Thị D về việc yêu cầu ông Trần Văn C và bà Nguyễn Thị M giao trả diện tích 5.131,3m²

thuộc một phần thửa 18, 22 (ký hiệu 186,18H, 22, 22a), tờ bản đồ số 4, tọa lạc ấp A, xã A1, huyện Th, tỉnh Bến Tre.

5. Không chấp nhận yêu cầu của anh Trần Văn B về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 5.600m² thuộc thửa 140, tờ bản đồ số 3b, tọa lạc ấp A, xã A1, huyện Th do Ủy ban nhân dân huyện Th cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Ph ngày 14/11/2000.

6. Anh B và chị D được tiếp tục sử dụng diện tích 5.600m² thuộc thửa 140, tờ bản đồ số 3 (qua đo đạc thực tế thuộc một phần thửa 18, diện tích 5.607m², ký hiệu 18D, tờ bản đồ số 4) tọa lạc ấp A, xã A1, huyện Th, tỉnh Bến Tre.

7. Ông C và bà M được tiếp tục sử dụng diện tích 5.600m² đất thuộc một phần thửa 138, tờ bản đồ số 3 (qua đo đạc thực tế thuộc một phần thửa 18 có diện tích 5.131,3m², ký hiệu 18G, 18H, 22, 22a, tờ bản đồ số 4) tọa lạc ấp A, xã A1, huyện Th, tỉnh Bến Tre.

Về độ dài tứ cận, vị trí thửa đất có trích lục họa đồ hiện trạng sử dụng đất thửa 18, 22, tờ bản đồ số 4, tọa lạc ấp A, xã A1, huyện Th kèm theo.

Đề nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh giấy chứng nhận sử dụng đất thửa 140, tờ bản đồ số 3 (đo đạc chính quy thuộc một phần thửa 18, ký hiệu 18D, tờ bản đồ số 4) tọa lạc ấp A, xã A1, huyện Th, tỉnh Bến Tre đã cấp cho hộ ông Trần Văn C, anh Trần Văn Ph để cấp lại quyền sử dụng đất cho anh Trần Văn B đúng diện tích đất đã nêu của bản án khi đương sự có yêu cầu.

Đề nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa 138, tờ bản đồ số 3 (đo đạc chính quy thuộc một phần thửa 18, 22, ký hiệu 186,18H, 22, 22a, tờ bản đồ số 4), tọa lạc ấp A, xã A1, huyện Th, tỉnh Bến Tre đã cấp cho anh Trần Văn B để cấp lại quyền sử dụng đất cho ông Trần Văn C đúng diện tích đất đã nêu của bản án khi đương sự có yêu cầu.

Các đương sự có trách nhiệm liên hệ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về quản lý đất đai để thực hiện điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

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

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 44/2020/DS-ST ngày 19/02/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre đã quyết định: hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 351/2019/DS-ST ngày 21/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện Th, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Th để xét xử sơ thẩm lại vụ án theo đúng quy định pháp luật.

Ngày 16/4/2020, Tòa án nhân dân huyện Th có Quyết định tách vụ án dân sự số 01/2020/QĐ-TVA-DS.

Ngày 04/5/2020, Tòa án nhân dân huyện Th ban hành Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự số 68/2020/QĐST-DS do nguyên đơn anh Trần Văn Ph tự nguyện rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện đối với thửa 140, tờ bản đồ số 3, tọa lạc ấp A, xã A1, huyện Th tỉnh Bến Tre.

Đối với vụ án do anh Trần Văn B khởi kiện thì Tòa án nhân dân huyện Th

xem xét, giải quyết theo quy định pháp luật tố tụng.

Do phía bị đơn có yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ngày 25/11/2020, Tòa án nhân dân huyện Th có Tờ trình số 1175/2020/Tr-TA chuyển Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre giải quyết theo thẩm quyền.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2022/DS-ST ngày 23 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre đã quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu của anh Trần Văn B về việc yêu cầu ông Trần Văn C, bà Nguyễn Thị M, anh Trần Văn Ph, chị Đinh Thị H giao trả diện tích 5.600m² thuộc một phần thửa 138, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp A, xã A1, huyện Th (qua đo đạc thực tế có diện tích 5.286m² đất, cụ thể như sau: thửa 18G, diện tích 4.190,5m²; thửa 18P, diện tích 10,3m²; thửa 22A, diện tích 310m²; thửa 22B, 18L, 18, 18K diện tích 229,6m²; thửa 180, diện tích 161,2m²; thửa 22, diện tích 384,4m², tờ bản đồ số 4).

(Có họa đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 21/9/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Th kèm theo).

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trần Văn C, bà Nguyễn Thị M, cụ thể:

Ông Trần Văn C, bà Nguyễn Thị M được tiếp tục quản lý, sử dụng diện tích 5.600m² thuộc một phần thửa 138, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp A, xã A1, huyện Th (qua đo đạc thực tế có diện tích 5.286m², cụ thể như sau: thửa 18G, diện tích 4.190,5m²; thửa 18P, diện tích 10,3m²; thửa 22A, diện tích 310m²; thửa 22B, 18L, 18K, 18K diện tích 229,6m²; thửa 180, diện tích 161,2m²; thửa 22, diện tích 384,4m², tờ bản đồ số 4).

Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện Th cấp cho anh Trần Văn B ngày 07/01/1995 đối với một phần thửa 138, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp A, xã A1, huyện Th (qua đo đạc thực tế có diện tích 5.286m², cụ thể như sau: thửa 18G, diện tích 4.190,5m²; thửa 18P, diện tích 10,3m²; thửa 22A, diện tích 310m²; thửa 22B, 18L, 18N, 18K diện tích 229,6m²; thửa 180, diện tích 161,2m²; thửa 22, diện tích 384,4m², tờ bản đồ số 4).

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Văn C, bà Nguyễn Thị M đối với phần đất qua đo đạc thực tế có diện tích 5.286m², cụ thể như sau: thửa 18G, diện tích 4.190,5m²; thửa 18P, diện tích 10,3m²; thửa 22A, diện tích 310m²; thửa 22B, 18L, 18N, 18K diện tích 229,6m²; thửa 18O, diện tích 161,2m²; thửa 22, diện tích 384,4m², tờ bản đồ số 4, tọa lạc ấp A, xã A1, huyện Th, tỉnh Bến Tre khi đương sự có yêu cầu.

(Có họa đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 21/9/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Th kèm theo).

Ông Trần Văn C, bà Nguyễn Thị M có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích, vị trí như trên.

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

Ngày 04/7/2022, anh Trần Văn B có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết theo hướng sửa bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của anh Trần Văn B trình bày vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh B. Với lý do: Tòa sơ thẩm nhận định ông C, bà M sử dụng phần đất tranh chấp ổn định từ trước đến nay là không đúng. Anh B được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 1995; đến năm 2000 ông C, bà M mới về xây nhà và sử dụng đất.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày: Phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của bị đơn; bị đơn đã sử dụng ổn định, xây nhà trên đất, canh tác từ trước đến nay. Nguyên đơn kê khai quyền sử dụng đất không đúng thực tế dẫn đến được cấp giấy chứng nhận trùm lên phần đất bị đơn sử dụng. Đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của nguyên đơn; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

- Về việc chấp hành pháp luật: Hội đồng xét xử phúc thẩm và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng các quy định pháp luật.

- Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết là có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của nguyên đơn; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của anh Trần Văn B làm trong hạn luật định, là hợp lệ nên được Hội đồng xét xử xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung vụ án:

Phần đất tranh chấp có diện tích 5.600m² thuộc một phần thửa 138, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp A, xã A1, huyện Th, tỉnh Bến Tre có nguồn gốc là của cụ Trần Văn Thân là cha của ông Trần Văn C cho vợ chồng ông C, bà M.

Anh B (con của ông C) trình bày phần đất này ông C đã cho anh B vào năm 1986. Anh B sử dụng đến năm 1995 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do vợ chồng ông C có nhà ở R nhưng đã bị Nhà nước thu hồi để làm công nên không còn chỗ ở nên ở nhờ trên phần đất tranh chấp. Bị đơn trình bày mặc dù anh B được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 137, 138 nhưng trên thực tế anh B chỉ quản lý, sử dụng một phần thửa 138, diện tích khoảng 5.600m², còn diện tích còn lại khoảng 5.600m² thì vợ chồng ông C là người trực tiếp quản lý, sử dụng từ trước khi anh B đăng ký kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Biên bản lấy lời khai ngày 12/6/2019, người làm chứng ông Lê Văn Đ trình

bày: “....từ trước đến nay anh B chỉ sử dụng đất tại khu vực mà hiện nay anh B cất nhà ở, làm ruộng, còn ông C sử dụng đất tại vị trí đất mà ông C cất nhà ở, các bên không có tranh chấp gì....” (BL 328); và người làm chứng là ông La Văn C cũng xác định tại Biên bản lấy lời khai ngày 22/3/2019, Biên bản xác minh ngày 11/5/2021 là ông chỉ biết anh B sử dụng đất ổn định tại vị trí đất mà anh B đang cất nhà ở và làm ruộng, còn ông C vẫn ở trên đất đó và trên đất có 01 căn nhà (BL 327) và “.. anh B không có thời gian nào ở và trồng lúa trên phần đất tranh chấp...”. Còn ông Phan Văn X trình bày “... tôi không chứng kiến việc mua bán đất giữa các bên, tôi biết ông C, anh B, anh Ph sử dụng đất ổn định...” (BL 142). Ngoài ra, theo lời trình bày của các anh chị em của anh B, anh Ph (là các anh Trần Văn B, chị Trần Thị K, chị Trần Thị Nh, chị Trần Thị Th, chị Trần Thị L, chị Trần Thị M, chị Trần Thị Th) là tại đất tranh chấp ông, bà nội của các anh chị có cất 01 cái chòi để ở làm ruộng, sau khi ông bà nội chết thì ông C, bà M vẫn cất chòi để ở, cho đến khi Nhà nước thu hồi đất ở R thì chuyển nhà về ở trên phần đất tranh chấp đến nay (BL 318). Đồng thời, Ủy ban nhân dân xã A1 cũng cho biết mặc dù anh B là người được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất tranh chấp nhưng từ xưa đến nay ông C mới là người trực tiếp canh tác, quản lý phần đất tranh chấp.

Tại phiên tòa, anh B có cung cấp Tờ tường thuật của ông Huỳnh Văn D và ông D có mặt tại phiên tòa để làm chứng cho nguyên đơn, tuy nhiên việc ông D cho rằng toàn bộ thửa 138, có diện tích 11.700m² do anh B là người canh tác ổn định từ trước đến nay là không phù hợp với thực tế sử dụng và lời trình bày của các người làm chứng khác cũng như lời trình bày của chính anh B về việc ông C quản lý, sử dụng đất nên không được chấp nhận.

Trong suốt quá trình quản lý, sử dụng phần đất tranh chấp, ông C, bà M đã cải tạo đất từ đất trồng lúa thành ao nuôi tôm và cất nhà ở nhưng anh B cũng không có ý kiến hay tranh chấp gì. Anh B trình bày rằng anh được cha mẹ cho khoảng 12.000m² đất nhưng ông C không xác nhận lời trình bày của anh B. Anh B cũng không xuất trình được tài liệu nào thể hiện có việc cho đất như anh trình bày.

Theo Công văn số 90/CV-VPDK ngày 15/12/2014 của Văn phòng Đăng ký đất huyện Th thì hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh B đối với thửa 138, tờ bản đồ số 3 đã bị thất lạc hồ sơ. Tuy nhiên, trên cơ sở nguồn gốc và quá trình quản lý, sử dụng đất trên thực tế thì việc anh B được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất tranh chấp là không đúng nguồn gốc và thực tế quản lý, sử dụng. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho anh B là có căn cứ, đúng pháp luật.

Anh B kháng cáo cho rằng phần diện tích đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của anh là không cơ sở để chấp nhận.

[3] Do kháng cáo không được chấp nhận nên anh Trần Văn B phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức

thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh Trần Văn B. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2022/DS-ST ngày 23/6/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

1/. Không chấp nhận yêu cầu của anh Trần Văn B về việc yêu cầu ông Trần Văn C, bà Nguyễn Thị M, anh Trần Văn Ph, chị Đinh Thị H giao trả diện tích 5.600m² thuộc một phần thửa 138, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp A, xã A1, huyện Th (qua đo đạc thực tế có diện tích 5.286m² đất, cụ thể như sau: thửa 18G, diện tích 4.190,5m²; thửa 18P, diện tích 10,3m²; thửa 22A, diện tích 310m²; thửa 22B, 18L, 18N, 18K diện tích 229,6m²; thửa 180, diện tích 161,2m²; thửa 22, diện tích 384,4m², tờ bản đồ số 4).

(Có họa đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 21/9/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Th kèm theo).

2/. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trần Văn C, bà Nguyễn Thị M, cụ thể:

Ông Trần Văn C, bà Nguyễn Thị M được tiếp tục quản lý, sử dụng diện tích 5.600m² thuộc một phần thửa 138, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp A, xã A1, huyện Th (qua đo đạc thực tế có diện tích 5.286m², cụ thể như sau: thửa 18G, diện tích 4.190,5m²; thửa 18P, diện tích 10,3m²; thửa 22A, diện tích 310m²; thửa 22B, 18L, 18N, 18K diện tích 229,6m²; thửa 180, diện tích 161,2m²; thửa 22, diện tích 384,4m², tờ bản đồ số 4).

Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện Th cấp cho anh Trần Văn B ngày 07/01/1995 đối với một phần thửa 138, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp A, xã A1, huyện Th (qua đo đạc thực tế có diện tích 5.286m², cụ thể như sau: thửa 18G, diện tích 4.190,5m²; thửa 18P, diện tích 10,3m²; thửa 22A, diện tích 310m²; thửa 22B, 18L, 18N, 18K diện tích 229,6m²; thửa 180, diện tích 161,2m²; thửa 22, diện tích 384,4m², tờ bản đồ số 4).

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Văn C, bà Nguyễn Thị M đối với phần đất qua đo đạc thực tế có diện tích 5.286m², cụ thể như sau: thửa 18G, diện tích 4.190,5m²; thửa 18P, diện tích 10,3m²; thửa 22A, diện tích 310m²; thửa 22B, 18L, 18N, 18K diện tích 229,6m²; thửa 180, diện tích 161,2m²; thửa 22, diện tích 384,4m², tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp A, xã A1, huyện Th, tỉnh Bến Tre khi đương sự có yêu cầu.

(Có họa đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 21/9/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Th kèm theo).

Ông Trần Văn C, bà Nguyễn Thị M có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích, vị trí như trên.

3/. Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện của anh Trần Văn B không được chấp nhận nên anh B phải chịu toàn bộ chi phí thu thập chứng cứ, xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá số tiền là 6.958.000 đồng. Anh Ph đã nộp 4.458.000 đồng và anh B đã nộp 2.500.000 đồng. Anh B có nghĩa vụ hoàn lại cho anh Ph số tiền 4.458.000 đồng.

4/. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Anh Trần Văn B phải chịu án phí là 300.000 đồng nhưng được khấu trừ vào biên lai thu số 0001618 ngày 14/3/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Th. Anh Trần Văn B được Chi cục Thi hành án dân sự huyện Th hoàn trả số tiền 2.100.000 đồng theo biên lai thu số 0007639 ngày 29/5/2014.

- Ông Trần Văn C, bà Nguyễn Thị M không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

5/. Về án phí dân sự phúc thẩm: Anh Trần Văn B phải chịu án phí là 300.000 đồng nhưng được khấu trừ vào biên lai thu số 0008333 ngày 05/7/2022 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bến Tre.

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

Thành viên Hội đồng xét xử

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Dương Tuấn Vinh

Lê Văn An

Trần Thị Thu Thủy