

**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: 213/2022/DS-PT

Ngày 13 – 4 – 2022

V/v tranh chấp yêu cầu hủy
một phần hợp đồng mua bán nhà
ở; hủy một phần giấy CNQSH nhà
ở và QSDĐ ở; công nhận QSDĐ;
tháo dỡ công trình xây dựng trên
đất ở.

**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 Lê Thành Văn

Các thẩm phán: Ông Phạm Công Mươi
Ông Chung Văn Kết

- Thư ký phiên tòa: Ông Thới Ngọc Bắc – 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 Võ Phong Lưu – Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 4 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 phúc thẩm thụ lý số:
374/2020/TLPT-DS ngày 15 tháng 6 năm 2021 về tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất, công nhận một phần diện tích đất
và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 09/2021/DS-ST ngày 29 tháng 3 năm 2021
của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 349/2022/QĐ-PT ngày
25/3/2022; giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Lê Thành C, sinh năm 1958. Địa chỉ: Số 06, đường 30/4, khóm 6,
phường 3, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng. (có mặt).

2. Bà Trần Thị Mỹ L, sinh năm 1956. Địa chỉ: Số 06, đường 30/4, khóm 6, phường 3, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp của bà Trần Thị Mỹ L: Ông Lê Thành C, sinh năm 1958. Địa chỉ: Số 06, đường 30/4, khóm 6, phường 3, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng. (theo văn bản ủy quyền ngày 05/7/2019) (có mặt)

- *Bị đơn:*

1. Ông Phạm Quốc T, sinh năm 1966. Địa chỉ: Số 402, đường Lê Duẩn, khóm 4, phường 4, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp của ông Phạm Quốc T: Ông Võ Tuấn H, sinh năm 1960. Địa chỉ: Số 95, đường Phan Chu T, khóm 3, phường 1, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng. (theo văn bản ủy quyền ngày 04/9/2019) (có mặt)

2. Bà Lê Xuân T, sinh năm 1975. Địa chỉ: Số 99, đường Mạc Đĩnh C, khóm 2, phường 4, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp của bà Lê Xuân T: Ông Phạm Văn Nguyên, sinh năm 1961. Địa chỉ: Số 29, đường Hoàng Diệu, khóm 1, phường 1, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng. (theo văn bản ủy quyền ngày 04/9/2019) (có mặt)

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

1. Ông Trần Dũ N, sinh năm 1944. Địa chỉ: Số 132, đường Trần Bình T, khóm 1, phường 2, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

2. Bà Huỳnh A, sinh năm 1954. Địa chỉ: Số 132, đường Trần Bình T, khóm 1, phường 2, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

3. Ủy ban nhân dân tỉnh Sóc Trăng. Địa chỉ: Số 01, đường Châu Văn T, phường 2, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân tỉnh Sóc Trăng: Ông Nguyễn Hùng A, Chức vụ: Phó Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng. Địa chỉ: Số 18, đường Hùng Vương, phường 6, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

4. Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam. Địa chỉ: Số 02, Láng Hạ, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam: Bà Đặng Việt H, Chức vụ: Giám đốc Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam Chi nhánh thành phố Sóc Trăng. Địa chỉ: Số 04, đường Trần Hưng Đạo, phường 2, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng. (Theo văn bản ủy quyền ngày 27/12/2019) (vắng mặt)

5. Văn phòng Công chứng Trần Văn N (trước đây là Văn phòng Công chứng Khánh Hưng). Địa chỉ: Số 294, Quốc Lộ 1, khóm 1, phường 7, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện hợp pháp của Văn phòng Công chứng Trần Văn N: Ông Trần Văn N, Chức vụ: Trưởng Văn phòng Công chứng Trần Văn N. (vắng mặt)

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Phạm Quốc T và bà Lê Xuân T và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện đề ngày 27/7/2019 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Lê Thành C đồng thời cũng là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Trần Thị Mỹ L trình bày: Năm 1990, ông Lê Thành C, bà Trần Thị Mỹ L có đăng ký chuyển nhượng một gian hàng và đất số 01/6 với diện tích khoảng hơn 60m² tại thửa số 12-6, tờ bản đồ số 01 (trong đó gian hàng xây dựng khoảng 20m²), tọa lạc tại đường 30/4, khóm 1, phường 3, thị xã Sóc Trăng (nay là khóm 6, phường 3, thành phố Sóc Trăng), tỉnh Sóc Trăng (sau đây viết tắt địa chỉ nhà, đất là tọa lạc tại khóm 6, phường 3) của Xí nghiệp chế biến thực phẩm Coluso. Năm 1991, ông Lê Thành C, bà Trần Thị Mỹ L tiến hành đập bỏ gian hàng nêu trên để xây dựng căn nhà kiên cố (kết cấu tường BTCT, 01 trệt, 01 lầu, 01 gác lửng, 01 nhà bếp phía sau và nhà vệ sinh phía sau, tổng diện tích xây dựng khoảng hơn 70m²) theo giấy phép xây dựng số 141/GP.CN của Công ty quản lý Công trình đô thị, thị xã Sóc Trăng. Khi xây dựng nhà xong, ông Lê Thành C, bà Trần Thị Mỹ L có đơn xin cấp giấy chứng nhận nhà và đất ở nêu trên. Sau khi xem xét hồ sơ Ủy ban nhân dân (UBND) tỉnh Sóc Trăng đã cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu (CNQSH) nhà ở và quyền sử dụng (QSD) đất ở ngày 12/4/1997 cho ông Lê Thành C, bà Trần Thị Mỹ L (diện tích được cấp theo giấy là 71,51m²), từ thời điểm được cấp giấy thì ông Lê Thành C, bà Trần Thị Mỹ L đã sử dụng đất ổn định cho đến nay, không phát sinh tranh chấp.

Giáp với đất của ông Lê Thành C, bà Trần Thị Mỹ L là đất của ông Trần Dũ N, bà Huỳnh A. Năm 1990, ông Trần Dũ N cũng nhận chuyển nhượng các gian hàng của Xí nghiệp chế biến thực phẩm Coluso. Năm 1994, ông Trần Dũ N được Chi cục quản lý đất đai cấp giấy xác nhận QSD đất tạm thời tại các thửa số 12-2, 12-3, 12-6, 12-7, tờ bản đồ số 01, diện tích 364,4m², tọa lạc tại khóm 6, phường 3. Năm 1996, ông Trần Dũ N được UBND tỉnh Sóc Trăng cấp giấy CNQSH nhà ở và QSD đất ở diện tích 141,14m² tại thửa số 12-2, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại khóm 6, phường 3. Năm 1997, ông Trần Dũ N bị thu hồi đất diện tích 236,9m² theo Quyết định số 288/QĐ.HC.97 của UBND tỉnh Sóc Trăng. Năm 2002, ông Trần Dũ N nhận chuyển nhượng đất liền kề của bà Lê Thị Ngọc D diện tích 87,5m² tại thửa số 226, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại khóm 6, phường 3. Năm 2003, ông Trần Dũ N được UBND tỉnh Sóc Trăng cấp giấy CNQSH nhà ở và QSD đất ở diện tích 233,4m² tại thửa số 09, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại khóm 6, phường 3. Năm 2015, ông Trần Dũ N chuyển nhượng toàn bộ nhà, đất diện tích 233,4m² này cho ông Phạm Quốc T, bà Lê Xuân T.

Đến cuối năm 2016, khi ông Lê Thành C, bà Trần Thị Mỹ L đề nghị Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai (VPĐKĐĐ) thành phố Sóc Trăng cấp đổi giấy CNQSH nhà ở và QSD đất ở mới biết được giấy CNQSH nhà ở và QSD đất ở của ông Trần Dũ N được UBND tỉnh Sóc Trăng cấp năm 2003 có một phần cấp nhầm

qua diện tích đất khoảng 8,7m² (theo sơ đồ đo đạc ngày 22/2/2017 của Chi nhánh VPĐKĐĐ thành phố Sóc Trăng) thuộc quyền sử dụng của ông Lê Thành C, bà Trần Thị Mỹ L và hiện sử dụng làm nhà vệ sinh, phía trên tường giáp với ông Ngụy Sên đặt cục nóng máy lạnh, giáp bức tường Bưu điện đặt ống thoát nước nhà vệ sinh và giáp với bức tường nhà vệ sinh có mái che. Sau khi phát hiện sự việc, ông Lê Thành C, bà Trần Thị Mỹ L đã nhiều lần yêu cầu ông Phạm Quốc T đến cơ quan có thẩm quyền để thực hiện việc điều chỉnh giấy cho phù hợp với hiện trạng sử dụng đất nhưng ông Phạm Quốc T không đồng ý, nên giữa các bên phát sinh tranh chấp. Sự việc tranh chấp đã được UBND phường 3 tiến hành hòa giải vào ngày 30/3/2017 nhưng không thành.

Hiện trạng sử dụng đất giữa gia đình ông Lê Thành C, bà Trần Thị Mỹ L và gia đình ông Trần Dũ N được hai bên xác định từ trước đến nay. Việc cấp giấy CNQSH nhà ở và QSD đất ở cho ông Trần Dũ N nhằm qua diện tích đất mà ông Lê Thành C, bà Trần Thị Mỹ L đang sử dụng là do khi cấp giấy cơ quan chuyên môn chưa đo đạc, xác định hiện trạng sử dụng đất nên đã có sự nhầm lẫn khi cấp giấy. Hiện nay, ông Phạm Quốc T đã nhận chuyển nhượng toàn bộ nhà, đất diện tích 233,4m² tại thửa số 09, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại khóm 6, phường 3 nhưng không đồng ý điều chỉnh lại giấy cho phù hợp với hiện trạng sử dụng đất là ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông Lê Thành C, bà Trần Thị Mỹ L.

Nay ông Lê Thành C, bà Trần Thị Mỹ L yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng QSH nhà ở và QSD đất ở ngày 03/12/2015 giữa bên chuyển nhượng là ông Trần Dũ N với bên nhận chuyển nhượng là ông Phạm Quốc T, bà Lê Xuân T (thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất 233,4m² tại thửa số 09, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại khóm 6, phường 3) tương đương với diện tích đất 8,7m² tại thửa số 12-6, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại khóm 6, phường 3 thuộc quyền sử dụng đất của ông Lê Thành C, bà Trần Thị Mỹ L, đất có tứ cận hướng đông giáp đất ông Phạm Quốc T (ông Trần Dũ N), hướng tây giáp đất ông Ngụy Sên, hướng nam giáp đất Bưu điện tỉnh Sóc Trăng theo sơ đồ đo đạc ngày 22/2/2017 của Chi nhánh VPĐKĐĐ thành phố Sóc Trăng;

- Hủy một phần giấy CNQSH nhà ở và QSD đất ở số 580103, hồ sơ gốc số 20, ngày 17/01/2003 do UBND tỉnh Sóc Trăng cấp cho ông Trần Dũ N, bà Huỳnh A, sau đó chỉnh lý sang tên cho ông Phạm Quốc T, bà Lê Xuân T ngày 08/12/2015 theo hợp đồng chuyển nhượng QSH nhà ở và QSD đất ở ngày 03/12/2015 nêu trên (diện tích đất được cấp theo giấy là 233,4m² tại thửa số 09, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại khóm 6, phường 3) tương đương với diện tích đất 8,7m² tại thửa số 12-6, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại khóm 6, phường 3 thuộc quyền sử dụng đất của ông Lê Thành C, bà Trần Thị Mỹ L, đất có tứ cận hướng đông giáp đất ông Phạm Quốc T (ông Trần Dũ N), hướng tây giáp đất ông Ngụy Sên, hướng nam đất giáp Bưu điện tỉnh Sóc Trăng theo sơ đồ đo đạc ngày 22/2/2017 của Chi nhánh VPĐKĐĐ thành phố Sóc Trăng, do cấp giấy nhằm qua diện tích đất thuộc quyền sử dụng của ông Lê Thành C, bà Trần Thị Mỹ L;

- Công nhận cho ông Lê Thành C, bà Trần Thị Mỹ L được quyền sử dụng diện tích đất 14m², tại thửa số 12-6, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại khóm 6, phường 3, đất có tứ cận hướng đông giáp đất ông Phạm Quốc T (ông Trần Dũ N), hướng tây

giáp đất ông Ngụy Sên, hướng nam giáp đất Bưu điện tỉnh Sóc Trăng, là phần nhà bếp, nhà vệ sinh, phía trên tường giáp với ông Ngụy Sên đặt cục nóng máy lạnh, giáp bức tường Bưu điện đặt ống thoát nước nhà vệ sinh và giáp với bức tường nhà vệ sinh có mái che, gồm 02 phần: Phần 1 diện tích 5,3m² là nhà bếp chưa được Nhà nước công nhận; Phần 2 diện tích 8,7m² nằm trong giấy CNQSH nhà ở và QSD đất ở ngày 17/01/2003 do UBND tỉnh Sóc Trăng cấp cho ông Trần Dũ N, bà Huỳnh A, sau đó chỉnh lý sang tên cho ông Phạm Quốc T, bà Lê Xuân T ngày 08/12/2015 theo hợp đồng chuyển nhượng QSH nhà ở và QSD đất ở ngày 03/12/2015 nêu trên đã cấp chồng lấn lên diện tích đất của ông Lê Thành C, bà Trần Thị Mỹ L đang trực tiếp quản lý, sử dụng làm nhà vệ sinh, nơi để cục nóng máy lạnh (thâm hậu giáp Bưu điện tỉnh Sóc Trăng) theo sơ đồ đo đạc ngày 22/2/2017 của Chi nhánh VPĐKĐĐ thành phố Sóc Trăng.

- Theo đơn phản tố đề ngày 05/9/2019, đơn xin rút một phần yêu cầu phản tố đề ngày 09/01/2020 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, các bị đơn ông Phạm Quốc T (do ông Võ Tuấn H là người đại diện hợp pháp) và bà Lê Xuân T (do ông Phạm Văn Nguyên là người đại diện hợp pháp) trình bày: Tháng 12/2015, ông Phạm Quốc T, bà Lê Xuân T nhận chuyển nhượng của ông Trần Dũ N, bà Huỳnh A căn nhà ở gắn liền với phần đất tọa lạc tại khóm 6, phường 3 theo giấy CNQSH nhà ở và QSD đất ở số 580103, hồ sơ gốc số 20, ngày 17/01/2003 do UBND tỉnh Sóc Trăng cấp cho ông Trần Dũ N, bà Huỳnh A, cụ thể: Đất ở tại thửa số 09, tờ bản đồ số 01, diện tích 233,4m²; Nhà ở có diện tích xây dựng 182,61m², diện tích sử dụng 503,17m², kết cấu tường 10, khung, sàn BTCT, mái tôn + BTCT, nền gạch + xi măng, số tầng 03. Sau đó, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng (VPĐKQSD) đất thành phố Sóc Trăng chỉnh lý sang tên cho ông Phạm Quốc T, bà Lê Xuân T ngày 08/12/2015.

Trước khi thỏa thuận việc chuyển nhượng, ông Phạm Quốc T, bà Lê Xuân T có đến xem hiện trạng nhà, đất so với sơ đồ hiện trạng thiết kế trong giấy CNQSH nhà ở và QSD đất ở thì ông Phạm Quốc T, bà Lê Xuân T phát hiện như sau: Về phần đất, còn thiếu một phần diện tích đất nằm phía sau bên phải có kích thước dài khoảng 3,8m, ngang khoảng 1,6m đã bị căn nhà của ông Lê Thành C sử dụng và xây cất làm sàn rửa chén, bếp nấu ăn cho gia đình ông Lê Thành C; Về phần nhà, lang cang trên sân thượng của căn nhà bị căn nhà của ông Lê Thành C xây bức tường dày 10cm, dài khoảng 5,2m, cao khoảng 5m chòm phủ lên. Vì vậy, ông Phạm Quốc T, bà Lê Xuân T có đặt vấn đề này với ông Trần Dũ N thì ông Trần Dũ N cho biết trước đây phần đất trống phía sau giáp với nhà ông Lê Thành C, do ông Trần Dũ N lo làm ăn không để ý nên ông Lê Thành C đã xây lấn qua nhà, đất của ông Trần Dũ N. Sau khi phát hiện sự việc, ông Trần Dũ N đã yêu cầu ông Lê Thành C tháo dỡ trả lại phần xây dựng lấn chiếm qua nhà, đất của ông Trần Dũ N nhưng ông Lê Thành C đã thừa nhận lúc ông Lê Thành C xây dựng, sửa chữa nhà thấy phần đất phía sau của ông Trần Dũ N còn để trống nên nghĩ là ông Trần Dũ N không sử dụng nên đã tạm sử dụng làm sàn rửa chén, bếp nấu ăn cho gia đình và ông Lê Thành C đã năn nỉ ông Trần Dũ N tạm thời để cho ông Lê Thành C tạm mượn sử dụng, khi nào ông Trần Dũ N cần thì ông Lê Thành C sẽ tháo dỡ trả lại. Vì tin tưởng vào lời nói của ông Trần Dũ N nên ông Phạm Quốc T, bà Lê Xuân T mới đồng ý mua nhà, đất. Thời gian gần đây ông Phạm Quốc T, bà Lê Xuân T có dự định sửa chữa, xây

cất lại nhà để tiện việc kinh doanh, mua bán nên yêu cầu ông Lê Thành C tháo dỡ trả lại phần đất mượn sử dụng của ông Trần Dũ N trước đây nhưng ông Lê Thành C không trả mà còn khởi kiện cho rằng phần đất trước đây ông Lê Thành C xây dựng trên đất của ông Trần Dũ N là đất của ông Lê Thành C là hoàn toàn không có căn cứ pháp lý.

Nay ông Phạm Quốc T, bà Lê Xuân T yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc ông Lê Thành C, bà Trần Thị Mỹ L phải tháo dỡ toàn bộ các công trình xây dựng trên diện tích đất 6,4m² tại thửa số 09, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại khóm 6, phường 3, đất có tứ cận hướng đông giáp đất ông Phạm Quốc T số đo 3,8m, hướng tây giáp nhà ông Phạm Quốc T số đo 3,8m, hướng nam giáp đất ông Phạm Quốc T số đo 1,68m, hướng bắc giáp nhà ông Lê Thành C số đo 1,68m; Tháo dỡ bức tường xây dựng chòm trên lang cang sân thượng nhà của ông Phạm Quốc T, bà Lê Xuân T chiều dày 10cm, chiều dài khoảng 5,2m, chiều cao khoảng 5m.

Tại đơn xin rút một phần yêu cầu phản tố đề ngày 09/01/2020, ông Phạm Quốc T, bà Lê Xuân T xin rút lại một phần yêu cầu phản tố về việc buộc ông Lê Thành C, bà Trần Thị Mỹ L tháo dỡ bức tường xây dựng chòm trên lang cang sân thượng nhà ông Phạm Quốc T, bà Lê Xuân T chiều dày 10cm, chiều dài khoảng 5,2m, chiều cao khoảng 5m. Theo đó, ông Phạm Quốc T, bà Lê Xuân T chỉ còn yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc ông Lê Thành C, bà Trần Thị Mỹ L phải tháo dỡ toàn bộ các công trình xây dựng trên diện tích đất 6,4m² tại thửa số 09, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại khóm 6, phường 3, đất có tứ cận hướng đông giáp đất ông Phạm Quốc T số đo 3,8m, hướng tây giáp nhà ông Phạm Quốc T số đo 3,8m, hướng nam giáp đất ông Phạm Quốc T số đo 1,68m, hướng bắc giáp nhà ông Lê Thành C số đo 1,68m.

- Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Dũ N trình bày: Ông Lê Thành C khởi kiện cho rằng phần đất cấp cho ông Trần Dũ N chồng lấn qua đất của ông Lê Thành C diện tích 8,7m². Theo sơ đồ hiện trạng thửa đất ngày 26/7/2017 diện tích đất này (1,65m x 5,2m = 8,7m²) nằm trong giấy CNQSH nhà ở và QSD đất ở ngày 17/01/2003 do UBND tỉnh Sóc Trăng cấp cho ông Trần Dũ N, bà Huỳnh A và nằm ngoài giấy CNQSH nhà ở và QSD đất ở ngày 12/4/1997 do UBND tỉnh Sóc Trăng cấp cho ông Lê Thành C, nên diện tích đất này là đất của ông Trần Dũ N, bà Huỳnh A chứ không phải đất của ông Lê Thành C. Theo quy định của pháp luật thì ông Lê Thành C chỉ có quyền sử dụng diện tích đất nằm trong giấy CNQSH nhà ở và QSD đất ở cấp cho ông Lê Thành C, nên việc ông Lê Thành C cho rằng giấy CNQSH nhà ở và QSD đất ở cấp cho ông Trần Dũ N lấn qua đất của ông Lê Thành C là không đúng.

Về việc ông Lê Thành C cho rằng ông Lê Thành C sử dụng ổn định từ lâu và không có tranh chấp thì do nhà của ông Trần Dũ N và nhà của ông Lê Thành C liền kề nhau, lúc này do ông Lê Thành C là Chi cục phó Chi cục thuế thành phố Sóc Trăng còn ông Trần Dũ N là doanh nghiệp tư nhân đang hoạt động mua bán, vì nể nang nên khi ông Lê Thành C đề nghị mượn tạm đất để sử dụng làm nơi rửa chén, nấu ăn thì ông Trần Dũ N không có ý kiến gì. Tuy nhiên, việc ông Lê Thành C sử dụng đất như vậy không có nghĩa là đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Lê Thành C, vì ông Trần Dũ N không có chuyển nhượng, cho tặng đất cho ông Lê

Thành C, nên việc ông Lê Thành C cho rằng phần đất cấp cho ông Trần Dũ N chồng lẫn qua đất của ông Lê Thành C là không đúng.

- Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam trình bày: Ông Phạm Quốc T, bà Lê Xuân T có dùng tài sản của mình là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa số 09, tờ bản đồ số 01, diện tích 233,4m² theo giấy CNQSH nhà ở và QSD đất ở số 580103, hồ sơ gốc số 20, ngày 17/01/2003 do UBND tỉnh Sóc Trăng cấp cho ông Trần Dũ N, bà Huỳnh A, sau đó chỉnh lý sang tên cho ông Phạm Quốc T, bà Lê Xuân T ngày 08/12/2015. Tài sản này đã được ông Phạm Quốc T, bà Lê Xuân T thế chấp tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam (Agribank) Chi nhánh thành phố Sóc Trăng để bảo đảm cho khoản vay vốn 9.000.000.000đồng theo hợp đồng tín dụng số 7601LAV201900381 ngày 06/5/2019 và hiện nay ông Phạm Quốc T, bà Lê Xuân T còn nợ Agribank số nợ gốc là 5.500.000.000đồng và chưa trả lãi từ ngày 07/3/2020 cho đến nay. Do đó, hợp đồng thế chấp QSD đất và tài sản gắn liền với đất số 90A ngày 27/3/2017 và đơn yêu cầu đăng ký thế chấp QSD đất, tài sản gắn liền với đất ngày 27/3/2017 vẫn còn bảo đảm cho nghĩa vụ của hợp đồng tín dụng số 7601LAV201900381 ngày 06/5/2019 tại Agribank.

- Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân tỉnh Sóc Trăng (do ông Nguyễn Hùng A là người đại diện hợp pháp) trình bày: Đối với việc ông Lê Thành C yêu cầu hủy một phần giấy CNQSH nhà ở và QSD đất ở số 580103 ngày 17/01/2003 do UBND tỉnh Sóc Trăng cấp cho ông Trần Dũ N, bà Huỳnh A (sau đó chuyển nhượng cho ông Phạm Quốc T, bà Lê Xuân T) thì UBND tỉnh Sóc Trăng đã có ý kiến tại Văn bản số 2069/UBND-NC ngày 25/10/2018 gửi TAND tỉnh Sóc Trăng, cụ thể:

Ngày 25/12/1990, ông Trần Dũ N, bà Huỳnh A nhận chuyển nhượng một gian hàng số 03/6 diện tích 20m² tại thửa số 12-2, tọa lạc tại khóm 6, phường 3 của Công ty quản lý Công trình Đô thị, thị xã Sóc Trăng, tỉnh Hậu Giang (nay là thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng).

Ngày 14/11/1991, ông Trần Dũ N, bà Huỳnh A đập bỏ gian hàng và xây lại nhà ở kiên cố 01 trệt, 01 lửng, 01 lầu và nhà sau với diện tích đất xây dựng là 141,14m² (Giấy phép cất nhà số 142/GP.CN của Công ty Quản lý công trình Đô thị).

Ngày 26/7/1994, ông Trần Dũ N được Chi cục quản lý đất đai cấp giấy xác nhận QSD đất bao gồm các thửa số 12-2, 12-3, 12-6, 12-7, tờ bản đồ số 01, diện tích 364,4m², loại đất thổ cư.

Ngày 17/12/1996, ông Trần Dũ N, bà Huỳnh A được UBND tỉnh Sóc Trăng cấp đổi giấy CNQSH nhà ở và QSD đất ở tại thửa số 12-2, tờ bản đồ số 01, diện tích 141,14m², loại đất thổ cư.

Ngày 16/5/1997, UBND tỉnh Sóc Trăng ban hành Quyết định số 288/QĐ.HC.97 về việc thu hồi khu nhà số 01 đường Trần Hưng Đạo và đất của 03 hộ dân. Trong đó, hộ ông Trần Dũ N bị thu hồi đất diện tích 236,9m² tại thửa số

35A, tờ bản đồ số 06 để xây dựng Trung tâm giao dịch Bưu chính Viễn thông Sóc Trăng.

Ngày 26/7/2002, ông Trần Dũ N, bà Huỳnh A nhận chuyển nhượng đất diện tích 87,5m², loại đất thổ cư tại thửa số 226, tờ bản đồ số 01 của bà Lê Thị Ngọc Dung.

Ngày 03/12/2002, ông Trần Dũ N, bà Huỳnh A có đơn đăng ký nhà ở và đất ở diện tích 240,8m² (gồm có 02 phần: Phần chuyển nhượng của bà Dung và phần được UBND tỉnh Sóc Trăng cấp giấy CNQSH nhà ở và QSD đất ở ngày 17/12/1996) tại thửa số 16, tờ bản đồ số 01, loại đất thổ cư.

Ngày 17/01/2003, ông Trần Dũ N, bà Huỳnh A được UBND tỉnh Sóc Trăng cấp giấy CNQSH nhà ở và QSD đất ở tại thửa số 09, tờ bản đồ số 01, diện tích 233,4m², loại đất thổ cư.

Ngày 03/12/2015, ông Trần Dũ N, bà Huỳnh A lập hợp đồng chuyển nhượng đất diện tích 233,4m² và căn nhà tại thửa số 09, tờ bản đồ số 01 cho ông Phạm Quốc T, bà Lê Xuân T, được VPĐKQSD đất thành phố Sóc Trăng (nay là Chi nhánh VPĐKĐĐ thành phố Sóc Trăng) chỉnh lý cho ông Phạm Quốc T, bà Lê Xuân T đứng tên quản lý, sử dụng ngày 08/12/2015.

Qua kiểm tra hồ sơ cấp giấy CNQSH nhà ở và QSD đất ở ngày 17/01/2003 cho ông Trần Dũ N, bà Huỳnh A thể hiện đầy đủ: Đơn đăng ký QSD đất, đơn đăng ký nhà ở và đất ở ngày 03/12/2002, biên bản xác minh ngày 30/12/2002 có các hộ tứ cận ký tên xác nhận, giấy CNQSH nhà ở và QSD đất ở cấp cho ông Trần Dũ N, bà Huỳnh A ngày 17/12/1996, giấy CNQSD đất cấp cho bà Dung ngày 22/7/2002. Do đó, việc UBND tỉnh Sóc Trăng cấp giấy CNQSH nhà ở và QSD đất ở ngày 17/01/2003 cho ông Trần Dũ N, bà Huỳnh A tại thửa số 09, tờ bản đồ số 01, diện tích 233,4m², loại đất thổ cư là đúng trình tự, thủ tục theo quy định.

Phần đất thứ nhất diện tích 5,3m² chưa cấp giấy CNQSD đất, nhưng theo hiện trạng sử dụng thì phía dưới do ông Lê Thành C, bà Trần Thị Mỹ L sử dụng, phía trên là sàn nhà của ông Phạm Quốc T, bà Lê Xuân T. Hiện nay, các bên đương sự trong vụ án tranh chấp tài sản gắn liền với đất nên theo quy định tại khoản 1 Điều 203 Luật Đất đai năm 2013 thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Khi bản án có hiệu lực pháp luật, cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật.

Phần đất thứ hai diện tích 8,7m² không thể hiện trong giấy CNQSH nhà ở và QSD đất ở cấp cho ông Trần Dũ N, bà Huỳnh A ngày 17/12/1996, nhưng được thể hiện trong giấy CNQSH nhà ở và QSD đất ở cấp cho ông Trần Dũ N, bà Huỳnh A ngày 17/01/2003, sau đó chỉnh lý sang tên cho ông Phạm Quốc T, bà Lê Xuân T; về căn cứ để UBND tỉnh Sóc Trăng cấp phần đất này cho ông Trần Dũ N, bà Huỳnh A và khi làm thủ tục cấp lại giấy CNQSH nhà ở và QSD đất ở ngày 17/01/2003 ông Trần Dũ N, bà Huỳnh A có yêu cầu Nhà nước công nhận phần đất này hay không thì UBND tỉnh Sóc Trăng đã có ý kiến tại Văn bản số 2069/UBND-NC ngày 25/10/2018 như đã nêu trên. Theo sơ đồ đo đạc ngày 22/02/2017 của Chi nhánh VPĐKĐĐ thành phố Sóc Trăng và sơ đồ đo đạc ngày 17/3/2020 của Công ty TNHH Hưng Phú Thành thì phần đất này có vị trí nằm trong thửa số 12-6, tờ bản đồ

số 01 của ông Trần Dũ N được Chi cục Quản lý đất đai (nay là Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng) cấp giấy xác nhận QSD đất tạm thời ngày 26/7/1994 đối với các thửa số 12-2, 12-3, 12-6, 12-7; trong đó thể hiện có nhà ở tại các thửa số 12-2, 12-7 với tổng diện tích 364,4m².

Ngày 17/12/1996, ông Trần Dũ N, bà Huỳnh A được UBND tỉnh Sóc Trăng cấp giấy CNQSH nhà ở và QSD đất ở tại thửa số 12-2, tờ bản đồ số 01, diện tích 141,14 m² (không có thể hiện các thửa đất còn lại, kể cả thửa số 12-6).

Ngày 17/01/2003, ông Trần Dũ N, bà Huỳnh A được UBND tỉnh Sóc Trăng cấp giấy CNQSH nhà ở và QSD đất ở với diện tích 233,4m² tại thửa số 09 (thửa mới), được hợp từ các thửa: Thửa số 12 diện tích 141,14m²; Thửa số 226 diện tích 87,5m² của hộ bà Dung được cấp giấy CNQSD đất ngày 22/7/2002, sau đó chuyển nhượng cho ông Trần Dũ N, bà Huỳnh A ngày 26/7/2002; Một phần thửa số 12-6 của ông Trần Dũ N theo giấy xác nhận QSD đất tạm thời ngày 26/7/1994. Việc hợp các thửa thành thửa số 09 nêu trên có tiến hành đo đạc hiện trạng theo biên bản ngày 30/12/2002 của Sở Địa chính (nay là Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng) được ông Lê Thành C ký xác nhận và phù hợp với hình thể thửa đất trong bản đồ địa chính lập năm 2000.

Như vậy, việc UBND tỉnh Sóc Trăng cấp giấy CNQSH nhà ở và QSD đất ở ngày 17/01/2003 cho ông Trần Dũ N, bà Huỳnh A cũng đúng trình tự, thủ tục theo quy định.

Đối với Kết luận thanh tra số 12/KL-TTr ngày 08/9/2017 của Thanh tra tỉnh Sóc Trăng về việc thẩm tra việc cấp giấy CNQSH nhà ở và QSD đất ở ngày 17/01/2003 cho ông Trần Dũ N, bà Huỳnh A, căn cứ khoản 2 Điều 47 Nghị định số 86/2011/NĐ-CP ngày 22/9/2011 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thanh tra thì Kết luận thanh tra này hiện nay vẫn còn giá trị do chưa có văn bản nào của cơ quan có thẩm quyền thay thế hoặc hủy bỏ.

Do việc cấp giấy CNQSH nhà ở và QSD đất ở ngày 17/01/2003 do UBND tỉnh Sóc Trăng cấp cho ông Trần Dũ N, bà Huỳnh A là đúng trình tự, thủ tục theo quy định, nên UBND tỉnh Sóc Trăng đề nghị Tòa án không chấp yêu cầu của ông Lê Thành C, bà Trần Thị Mỹ L về việc hủy một phần giấy CNQSH nhà ở và QSD đất ở này.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 09/2021/DSST ngày 29/3/2021, Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng đã quyết định:

Căn cứ vào các khoản 2, 3, 9, 11 Điều 26, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37, các điểm a, c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, các khoản 1, 5 Điều 157, các khoản 1, 5 Điều 165, điểm đ khoản 1 Điều 192, điểm g khoản 1 Điều 217, các khoản 1, 3 Điều 218, khoản 2 Điều 219, Điều 227, Điều 228, khoản 2 Điều 244, Điều 266 và khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 32 Luật Tố tụng hành chính năm 2015; Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 177 Luật Nhà ở năm 2014;

Áp dụng khoản 2 Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 26, 166 và 170 Luật Đất đai năm 2013; điểm b khoản 1 Điều 122, Điều 127, Điều 128, Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 15, Điều 24, Điều 26, điểm a khoản 2, điểm b khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; các mục 1, 2 Phần II Công văn số 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân tối cao v/v thông báo kết quả giải đáp trực tuyến một số vướng mắc về hình sự, dân sự và tổ tụng hành chính

Tuyên xử:

1. Đình chỉ giải quyết đối với một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lê Thành C, bà Trần Thị Mỹ L về việc yêu cầu công nhận cho ông Lê Thành C, bà Trần Thị Mỹ L được quyền sử dụng phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 5,3m² (chưa xác định được loại đất, số thửa đất và tờ bản đồ vì chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), tọa lạc tại đường 30/4, khóm 1, phường 3, thị xã Sóc Trăng (nay là khóm 6, phường 3, thành phố Sóc Trăng), tỉnh Sóc Trăng do yêu cầu này không thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án; đất có số đo, tứ cận:

- Hướng Đông giáp đất ông Phạm Quốc T, bà Lê Xuân T (tại thửa số 09) số đo 3,1m;

- Hướng tây giáp đất ông Ngụy Sên số đo 3,07m;

- Hướng nam giáp phần đất có diện tích 8,7m² (mà Tòa án công nhận quyền sử dụng cho ông Lê Thành C, bà Trần Thị Mỹ L) số đo 1,69m;

- Hướng bắc giáp đất ông Lê Thành C, bà Trần Thị Mỹ L (tại thửa số 12-6) số đo 1,72m.

Ông Lê Thành C, bà Trần Thị Mỹ L không có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết lại đối với yêu cầu bị đình chỉ giải quyết nêu trên.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lê Thành C, bà Trần Thị Mỹ L về việc yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất, hủy một phần giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở và hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở.

2.1. Công nhận cho ông Lê Thành C, bà Trần Thị Mỹ L được quyền sử dụng phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 8,7m², loại đất ở tại đô thị, thuộc thửa số 09, tờ bản đồ số 01, đường 30/4, khóm 1, phường 3, thị xã Sóc Trăng (nay là khóm 6, phường 3, thành phố Sóc Trăng), tỉnh Sóc Trăng hiện nằm trong Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 580103, hồ sơ gốc số 20, ngày 17/01/2003 do Ủy ban nhân dân tỉnh Sóc Trăng cấp cho ông Trần Dũ N, bà Huỳnh A, sau đó được Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Sóc Trăng (nay là Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Sóc Trăng trực thuộc Văn

phòng Đăng ký đất đai tỉnh Sóc Trăng) chỉnh lý sang tên cho ông Phạm Quốc T, bà Lê Xuân T ngày 08/12/2015; đất có số đo, tứ cận:

- Hướng Đông giáp đất ông Phạm Quốc T, bà Lê Xuân T (tại thửa số 09) số đo 1,43m + 2,1m + 1,67m;

- Hướng tây giáp đất ông Nguyễn Sên số đo 1,43m + 2,1m + 1,67m;

- Hướng nam giáp đất Bưu điện tỉnh Sóc Trăng số đo 1,65m.

- Hướng bắc giáp phần đất có diện tích 5,3m² (mà Tòa án đình chỉ giải quyết đối với một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lê Thành C, bà Trần Thị Mỹ L) số đo 1,67m;

2.2. Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 580103, hồ sơ gốc số 20, ngày 17/01/2003 do Ủy ban nhân dân tỉnh Sóc Trăng cấp cho ông Trần Dũ N, bà Huỳnh A, sau đó được Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Sóc Trăng (nay là Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Sóc Trăng trực thuộc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Sóc Trăng) chỉnh lý sang tên cho ông Phạm Quốc T, bà Lê Xuân T ngày 08/12/2015 đối với phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 8,7m² có số đo, tứ cận như trên.

Ông Lê Thành C, bà Trần Thị Mỹ L được quyền liên hệ với các cơ quan quản lý đất đai để làm thủ tục kê khai, đăng ký để được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 8,7m² có số đo, tứ cận như trên theo quy định của pháp luật đất đai.

2.3 Tuyên bố một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở ngày 03/12/2015 được ký kết giữa bên chuyển nhượng là ông Trần Dũ N với bên nhận chuyển nhượng là ông Phạm Quốc T, bà Lê Xuân T, được Văn phòng Công chứng Khánh Hưng (nay là Văn phòng Công chứng Trần Văn N) công chứng, số công chứng 3345, quyền số 05 TP/CC-SCC/HĐGD cùng ngày 03/12/2015 đối với phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 8,7m² có số đo, tứ cận như trên là vô hiệu.

2.3.1. Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Do ông Phạm Quốc T và bà Lê Xuân T có người đại diện theo ủy quyền không có đơn khởi kiện và yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, nên Hội đồng xét xử tách ra thành vụ án khác nếu ông Phạm Quốc T và bà Lê Xuân T có yêu cầu.

2.3.2. Ông Phạm Quốc T, bà Lê Xuân T, ông Trần Dũ N, bà Huỳnh A cùng có nghĩa vụ trả lại cho ông Lê Thành C, bà Trần Thị Mỹ L phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 2,36m² (là phần đất trồng phía trên tường giáp với ông Nguyễn Sên đặt cục nóng máy lạnh, giáp bức tường Bưu điện đặt ống thoát nhà vệ sinh và giáp với bức tường nhà vệ sinh có mái che, nằm trong phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 8,7m² nêu trên); đất có số đo, tứ cận:

- Hướng Đông giáp đất ông Phạm Quốc T, bà Lê Xuân T (tại thửa số 09) số đo 1,43m;

- Hướng tây giáp đất ông Ngụy Sên số đo 1,43m;

- Hướng nam giáp đất Bưu điện tỉnh Sóc Trăng số đo 1,65m;

- Hướng bắc giáp phần đất có diện tích 6,34m² còn lại số đo 1,66m.

2.3.3. Đối với phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 6,34m² (là phần đất có một phần nhà sau (bao gồm nhà vệ sinh) của gia đình ông Lê Thành C, nằm trong phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 8,7m² nêu trên) do ông Lê Thành C, bà Trần Thị Mỹ L đang quản lý, sử dụng nên không đặt ra nghĩa vụ trả đất; đất có số đo, tứ cận:

- Hướng Đông giáp đất ông Phạm Quốc T, bà Lê Xuân T (tại thửa số 09) số đo 2,1m + 1,67m;

- Hướng Tây giáp đất ông Ngụy Sên số đo 2,1m + 1,67m;

- Hướng Nam giáp phần đất có diện tích 2,36m² còn lại số đo 1,66m;

- Hướng Bắc giáp phần đất có diện tích 5,3m² (mà Tòa án đình chỉ giải quyết đối với một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lê Thành C, bà Trần Thị Mỹ L) số đo 1,67m.

3. Đình chỉ xét xử đối với một phần yêu cầu phản tố của ông Phạm Quốc T, bà Lê Xuân T về việc yêu cầu buộc ông Lê Thành C, bà Trần Thị Mỹ L phải tháo dỡ bức tường xây dựng chòm trên lang cang sân thượng nhà ông Phạm Quốc T, bà Lê Xuân T chiều dày 10cm, chiều dài khoảng 5,2m, chiều cao khoảng 5m.

4. Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Phạm Quốc T, bà Lê Xuân T về việc yêu cầu buộc ông Lê Thành C, bà Trần Thị Mỹ L phải tháo dỡ toàn bộ các công trình xây dựng trên phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 8,7m² có số đo, tứ cận như trên.

5. Chi phí thẩm định, định giá và thẩm định giá tài sản, tổng cộng là 9.000.000đồng:

5.1. Ông Lê Thành C, bà Trần Thị Mỹ L phải cùng chịu là 3.407.143đồng (Ba triệu bốn trăm lẻ bảy nghìn một trăm bốn mươi ba đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp là 3.407.143đồng (Ba triệu bốn trăm lẻ bảy nghìn một trăm bốn mươi ba đồng). Như vậy, ông Lê Thành C, bà Trần Thị Mỹ L đã thực hiện xong.

5.2. Ông Phạm Quốc T, bà Lê Xuân T phải cùng chịu và cùng có nghĩa vụ liên đới trả lại cho ông Lê Thành C, bà Trần Thị Mỹ L số tiền 2.237.143đồng (Hai triệu hai trăm ba mươi bảy nghìn một trăm bốn mươi ba đồng).

5.3. Ông Trần Dũ N, bà Huỳnh A phải cùng chịu và cùng có nghĩa vụ liên đới trả lại cho ông Lê Thành C, bà Trần Thị Mỹ L số tiền 3.355.714 đồng (Ba triệu ba trăm năm mươi lăm nghìn bảy trăm mười bốn đồng).

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 12/4/2021 ông Phạm Quang T và bà Lê Xuân T làm đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Thành C, chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Phạm Quốc T.

Ngày 13/4/2021 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng có quyết định kháng nghị số 08/QĐKNPT-VKS-DS đề nghị hủy bản án dân sự sơ thẩm số 09/2021/DSST ngày 29/3/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đại diện cho người kháng cáo vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phúc thẩm phát biểu quan điểm của Viện kiểm sát đối với việc giải quyết vụ án:

Về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm: Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; các đương sự tham gia tố tụng tại phiên tòa chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung, kháng cáo, kháng nghị: Đối với phần đất 5,3m², phần đất này hiện do ông Lê Thành C, bà Trần Thị Mỹ L đang quản lý sử dụng, các đương sự không tranh chấp, nên Tòa án đình chỉ giải quyết là đúng, kháng nghị nội dung này là không có cơ sở.

Đối với phần đất tranh chấp 8,7m², bản án sơ thẩm công nhận diện tích đất này cho ông Lê Thành C và bà Trần Thị Mỹ L là chưa có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng nghị và chấp nhận một phần kháng cáo hủy một phần bản án sơ thẩm (phần tranh chấp 8,7m²) giao hồ sơ về Tòa sơ thẩm giải quyết lại.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các chứng cứ có tại phiên tòa, lời trình bày của các bên đương sự, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

[1] Đối với diện tích đất 5,3m² mà ông Lê Thành C, bà Trần Thị Mỹ L khởi kiện yêu cầu Tòa công nhận cho ông Lê Thành C, bà Trần Thị Mỹ L được quyền sử dụng diện tích đất trên, các chứng cứ có tại hồ sơ cho thấy diện tích đất trên hiện ông Lê Thành C, bà Trần Thị Mỹ L đang quản lý sử dụng, không có ai tranh chấp, đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ai, không thuộc thẩm

quyền giải quyết của Tòa án. Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ giải quyết là có căn cứ đúng quy định của pháp luật. Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng về nội dung này là không có căn cứ nên không chấp nhận.

[2] Đối với diện tích $8,7m^2$ hiện đang tranh chấp xét thấy: Tòa sơ thẩm nhận định $8,7m^2$ đang tranh chấp đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Dũ N, bà Huỳnh A sau đó được chỉnh lý sang cho ông Thới, bà Lê Xuân T (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2003). Tuy nhiên diện tích đất trên ông Lê Thành C quản lý sử dụng từ năm 1992, từ đó công nhận diện tích đất trên cho ông Lê Thành C, hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Phạm Quốc T, bà Lê Xuân T.

Căn cứ các chứng cứ có tại hồ sơ cho thấy:

- Ông Lê Thành C và bà Trần Thị Mỹ L được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất với diện tích là $71,51m^2$ (BL số 72).

- Ông Trần Dũ N và bà Huỳnh A sau được chỉnh lý sang cho ông Phạm Quốc T và bà Lê Xuân T được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất với diện tích là $233,4m^2$.

- Tại biên bản đo vẽ hiện trạng thửa đất ngày 17/3/2020 của Công ty TNHH Hưng Phú Thành thì diện tích hiện trạng ông Lê Thành C đang quản lý là $56,1m^2$ (thiếu $15,41m^2$ so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông Lê Thành C được cấp) cũng theo biên bản đo vẽ trên thì hiện trạng ông Phạm Quốc T (người sang lại của ông Trần Dũ N) đang quản lý là $232,3m^2$ (thiếu $1,1m^2$ so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Phạm Quốc T).

[3] Để có căn cứ kết luận diện tích đất $8,7m^2$ đang tranh chấp là của ông Lê Thành C hay ông Phạm Quốc T cần làm rõ các nội dung sau:

- Tại sao ông Lê Thành C đang quản lý sử dụng $56,1m^2$ diện tích ít hơn so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp $71,51m^2$ có phải diện tích $5,3m^2$ (xác định không có tranh chấp) và diện tích $8,7m^2$ đang tranh chấp nằm trong diện tích $71,51m^2$ ông Lê Thành C được cấp không?

- Nếu xác định $8,7m^2$ đang tranh chấp là của ông Phạm Quốc T thì cần làm rõ thực tế theo đo vẽ ông Phạm Quốc T chỉ thiếu $1,1m^2$ so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nếu cộng $8,7m^2$ thì ông Phạm Quốc T đang quản lý $240,9m^2$ nhiều hơn diện tích đất mà nhà nước đã cấp giấy cho ông.

Do cấp sơ thẩm chưa làm rõ những nội dung trên, cấp phúc thẩm không khắc phục được nên cần hủy án sơ thẩm để về xét xử lại theo thủ tục chung. Bản chất của vụ án chỉ tranh chấp $8,7m^2$ nhưng nó liên quan đến giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Trần Dũ N, bà Huỳnh A cũng như chỉnh lý cho ông Phạm Quốc T, bà Lê Xuân T liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Dũ N và ông Phạm Quốc T, yêu cầu phản tố của ông Phạm

Quốc T, bà Lê Xuân T mà bản án sơ thẩm đã giải quyết, phần sơ thẩm đình chỉ nhận định đất chưa được cấp giấy, tuy nhiên như đã phân tích 5,3m² và 8,7m² đang tranh chấp nó có nằm trong 71,5m² ông Lê Thành C được cấp không chưa được làm rõ. Do đó cần phải hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để cấp sơ thẩm giải quyết lại mà không hủy một phần như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát.

Do hủy bản án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, hoàn trả tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp cho người kháng cáo.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

Hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 09/2021/DSST ngày 29/3/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng. Chuyển toàn bộ hồ sơ vụ án về cho Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử lại theo quy định.

- Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Phạm Quốc T, bà Lê Xuân T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; được hoàn lại cho mỗi đương sự số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo các Biên lai thu số 0009064; 0009065 cùng ngày 19/4/2021 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Sóc Trăng.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao(1);
- TAND cấp cao tại TP.HCM(1);
- VKSND cấp cao tại TP.HCM(1);
- TAND tỉnh Sóc Trăng(1);
- VKSND tỉnh Sóc Trăng(1);
- Cục THADS tỉnh Sóc Trăng(1);
- ND(2);
- BD(2);
- NLQ(4);
- Lưu HS (1), VP (2) NTT 18b.

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

(Đã ký)

Lê Thành Văn