TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BẾN TRE**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 255/2023/DS-PT
Ngày: 20-6-2023
V/v "Tranh chấp quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẾN TRE

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phan Thanh Tòng

Các Thẩm phán: Ông Lê Minh Đạt

Ông Nguyễn Thế Hồng

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thùy Dương - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Minh Phượng - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 6 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 104/2023/TLPT-DS ngày 11 tháng 4 năm 2023 về "Tranh chấp quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 136/2022/DS-ST ngày 12 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1168/2023/QĐ-PT ngày 25 tháng 4 năm 2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Võ Thị C, sinh năm 1956 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp B (Ấp C), xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Võ Quang C1, sinh năm 1939 (vắng mặt).

2.2. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1942 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số nhà A, ấp B (Ấp C), xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre.

2.3. Ông Dương Minh T1, sinh năm 1979 (có mặt).

Địa chỉ: Số nhà A, ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre.

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

3.1. Bà Trần Thị Ánh T2, sinh năm 1984 (có yêu cầu giải quyết vắng mặt).

Địa chỉ: Số nhà A, ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre.

3.2. Chị Đoàn Thị Mỹ P, sinh năm 1996 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số nhà A, khu phố M, Phường G, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

3.3. Bà Võ Thị Kim N, sinh năm 1977 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số nhà A, ấp B (Ấp C), xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre.

3.4. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B (có yêu cầu giải quyết vắng mặt).

Người đại diện theo pháp luật: Ông Bùi Minh T3 – Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Thái Hữu Đ – Phó Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện G (văn bản ủy quyền ngày 03/11/2021).

3.5. Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ1 – Chi nhánh B (có yêu cầu giải quyết vắng mặt).

Địa chỉ: Số B, đường Đ, phường A, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Võ Thị C.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung và trong quá trình tố tụng, nguyên đơn bà Võ Thị C trình bày:

Bà được quyền sử dụng diện tích đất 4.034,7m^2 thuộc thửa đất số 390, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại ấp F, xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre. Thửa đất của bà giáp với thửa đất của ông Võ Quang C1 và bà Nguyễn Thị T. Trước đây ranh đất là bờ dừa, quá trình sử dụng đất ông C1, bà T đã lấn qua đất của bà. Bà thống nhất với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông C1 vào năm 2003 đối với các thửa đất số 294, 293, 287, 279, cùng tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại xã B, huyện G, bà không tranh chấp. Do năm 2017, thời điểm hộ ông C1 tách thửa đất, đáng lẽ phải báo cho bà nhưng không ai báo dẫn đến hộ ông C1 tách thửa lấn qua phần đất của bà, trong đó có thửa đất số 374, tờ bản đồ số 17, thửa đất này ông C1, bà T chuyển nhượng cho chị P, sau đó chị P chuyển nhượng cho ông T3. Hiện ông T3 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quản lý và sử dụng thửa đất này.

Tại đơn khởi kiện bổ sung ngày 21/5/2019, bà yêu cầu Tòa án buộc ông C1, bà T trả lại cho bà quyền sử dụng diện tích đất 110m^2 thuộc một phần thửa đất số 390, tờ bản đồ số 17 (thửa cũ là một phần thửa đất số 272, tờ bản đồ số 17) do bà đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũ, bà bị mất diện tích đất 210m^2. Khi Tòa án tiến hành đo đạc thực tế, các bên chỉ ranh đất để đo thì bà phát hiện vị trí đất bà bị mất. Sau khi bà tự đo đất lại thì bà xác định hộ ông C1 lấn qua bà diện tích đất là 176m^2, ông T3 lấn qua bà diện tích đất 34m^2. Hiện diện tích đất 176m^2 thuộc một phần các thửa đất số 287, 279, 294, cùng tờ bản đồ số 17 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông C1 và diện tích đất 34m^2 thuộc một phần thửa đất số 399 (thửa cũ là một phần thửa đất số 374), tờ bản đồ số 17 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T3.

Sau khi xác định lại, bà rút lại yêu cầu đối với thửa đất số 294. Bà chỉ yêu cầu ông C1, bà T, bà N trả lại cho bà quyền sử dụng diện tích đất 176m^2 thuộc một phần các thửa đất số 287, 279, cùng tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre và yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho hộ ông C1 đối với các thửa đất số 287, 279, cùng tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre vào năm 2017. Đồng thời, bà yêu cầu hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 374, tờ bản đồ số 17 giữa ông C1, bà T với chị P vào năm 2017; hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 399, 400, cùng tờ bản đồ số 17 (thửa cũ là thửa đất số 374) giữa chị P với ông T3 vào năm 2018; hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Dương Minh T1 đối với thửa đất số 399, tờ bản đồ số 17; buộc ông T1 trả lại cho bà diện tích đất là 34m^2 thuộc một phần thửa đất số 399 nêu trên.

Trong vụ án này bà tranh chấp các thửa đất số 287, 279 của ông C1, bà T, bà N và thửa đất số 399 của ông T1, không tranh chấp đối với thửa đất số 390, tờ bản đồ số 17 do bà đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không tranh chấp các thửa đất khác. Bà không đồng ý với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho bà vào năm 2016 đối với thửa đất số 272, tờ bản đồ số 17, diện tích 6.578,5m^2, tọa lạc tại xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre do diện tích đất của bà bị mất. Bà không đồng ý việc sửa sai ranh đất của bà vào năm 2016, 2017. Nếu đất của bà bị sai ranh thì Tổ đo đạc phải báo cho bà, do bà không biết nên mới ký vào biên bản sai ranh. Trường hợp việc sai ranh không phải sai ngay thửa đất của hộ ông C1 thì bà không tranh chấp.

Bị đơn ông Võ Quang C1, bà Nguyễn Thị T vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng nên không có lời trình bày.

Trong quá trình tố tụng, bị đơn ông Dương Minh T1 trình bày:

Thửa đất số 399, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại xã B, huyện G, tỉnh Bến tre là do ông đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thửa đất này ông nhận chuyển nhượng của chị Đoàn Thị Mỹ P. Khi ông nhận chuyển nhượng, thửa đất đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất riêng. Đồng thời thửa đất của ông giáp ranh với đất của ông C1, không giáp ranh với đất của bà C. Vì vậy, việc bà C khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Đoàn Thị Mỹ P với ông vào năm 2018 đối với các thửa đất số 399, 400, cùng tờ bản đồ số 17 (thửa cũ là thửa đất số 374, tờ bản đồ số 17), tọa lạc tại xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre; hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông đối với thửa đất số 399, tờ bản đồ số 17 và buộc ông trả lại cho bà C quyền sử dụng diện tích đất 34m^2 thuộc một phần thửa đất số 399, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre ông không đồng ý vì bà C khởi kiện ông là không có căn cứ. Hàng rào trên đất là của ông, ông xây dựng trên đất của ông, khi ông xây dựng có sự thống nhất của ông C1.

Hiện ông có thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất cho người khác với giá 6.500.000.000 đồng (sáu tỷ năm trăm triệu đồng) nhưng do bà C tranh chấp nên ông không chuyển nhượng quyền sử dụng đất được. Việc bà C tranh chấp và khởi kiện tại Tòa án gây thiệt hại cho ông. Trường hợp khi có bản án có hiệu lực pháp luật của Tòa án tuyên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà C đối với ông thì ông sẽ khởi kiện bằng một vụ kiện khác yêu cầu bà C bồi thường thiệt hại với mức lãi suất là 10%/năm của số tiền 6.500.000.000 đồng (sáu tỷ năm trăm triệu đồng) tính từ ngày 01/01/2022 đến khi bản án giải quyết vụ án này có hiệu lực pháp luật.

Trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Ánh T2 trình bày:

Bà và ông Dương Minh T1 là vợ chồng hợp pháp. Bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà C. Thửa đất số 399, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre do ông T1 đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thửa đất này ông T1 nhận chuyển nhượng của chị Đoàn Thị Mỹ P, không liên quan đến đất của bà C. Bà thống nhất với ý kiến của ông T1 và để cho ông T1 quyết định mọi vấn đề trong vụ án. Vì vậy, bà đề nghị Tòa án giải quyết, xét xử vụ án vắng mặt bà.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Kim N vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng nên không có lời trình bày.

Trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B có văn bản trình bày:

- Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ ông Võ Quang C1 các thửa đất số 287, 279, 294, cùng tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại xã B, huyện G, tỉnh

Bến Tre có số phát hành CL 771536, CL 771540, CL 771542, số vào sổ cấp GCN CS04165, CS04169, CS04171, ngày 04/12/2017 dựa trên cơ sở:

+ Về quy định:

Căn cứ Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ điểm i khoản 2 Điều 17 Thông tư 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ T5 quy định về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

+ Về quy trình: Thực hiện theo Thủ tục số 9 thuộc Quyết định số 900/QĐ-UBND ngày 20/5/2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh B về việc công bố 38 thủ tục hành chính ban hành mới, 44 thủ tục hành chính bị bãi bỏ thuộc thẩm quyền giải quyết của Sở T.

+ Về giấy tờ hợp pháp:

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân huyện G cấp cho hộ ông Võ Quang C1 có số phát hành R 046109, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 00466QSDĐ/997/QĐ-UB(H) ngày 20/5/2003, được Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện G xác nhận thay đổi ngày 13/7/2011 và Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện G xác nhận thay đổi ngày 22/01/2016, ngày 22/4/2016.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 05, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 22/01/2016 do Ủy ban nhân dân xã B chứng thực.

Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 04, quyển số 01 TP/CC-SCT/HĐGD, ngày 22/01/2016 do Ủy ban nhân dân xã B chứng thực.

- Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Dương Minh T1, thửa đất số 399, tờ bản đồ số 17 tại xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre, có số phát hành CP 441020, số vào sổ cấp GCN CS05246, ngày 21/11/2018 dựa trên cơ sở:

+ Về quy định: căn cứ Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

+ Về quy trình: thực hiện theo Thủ tục số 17 thuộc Quyết định số 458/QĐ-UBND ngày 08/3/2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh B về việc công bố 95 thủ tục hành chính được chuẩn hóa trong lĩnh vực tài nguyên và môi trường thuộc thẩm quyền giải quyết của Sở T.

+ Về giấy tờ hợp pháp:

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho chị Đoàn Thị Mỹ P có số phát hành CO 784438, số vào sổ cấp GCN: CS05077 ngày 26/9/2018.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2392/HĐCNQSDĐ, quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/10/2018 do Văn phòng C2 công chứng.

Công văn số 469/CV-UBND ngày 05/11/2018 của Ủy ban nhân dân xã T về việc xác nhận trực tiếp sản xuất nông nghiệp cho ông Dương Minh T1.

Hiện nay, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã cấp cho ông Dương Minh T1 có số phát hành CP 441020, số vào sổ cấp GCN CS05246 đang được thế chấp tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ1.

Việc Sở T cấp Giấy chứng nhận cho hộ ông Võ Quang C1 đối với các thửa đất số 287, 279, 294, cùng tờ bản đồ số 17 tại xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre và cấp giấy chứng nhận cho ông Dương Minh T1 đối với thửa đất số 399, tờ bản đồ số 17 tại xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre là đúng theo quy định.

Pháp luật đất đai không có quy định hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp. Nếu yêu cầu "hủy" Giấy chứng nhận đã cấp cho hộ ông Võ Quang C1 có số phát hành CL 771536, CL 771540, CL 771542, số vào sổ cấp GCN CS04165, CS04169, CS04171, đã được Sở T cấp ngày 04/12/2017 và Giấy chứng nhận cấp cho ông Dương Minh T1 số phát hành CP 441020, số vào sổ cấp GCN: CS05246 phải đảm bảo theo quy định tại khoản 7, Điều 87 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ. Nếu yêu cầu "thu hồi" giấy chứng nhận đã cấp phải thực hiện đúng theo quy định tại khoản 6, Điều 87 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP.

Việc bà C yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hộ ông C1 và ông T1 đối với các thửa đất nêu trên là không có cơ sở.

Trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ1 – Chi nhánh B có văn bản trình bày:

Tài sản là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 399, tờ bản đồ số 17, diện tích 1.051,4m^2, tọa lạc tại xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 441020 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Dương Minh T1 ngày 21/11/2018 hiện đang thế chấp tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ1 – Chi nhánh B theo đúng quy định của pháp luật. Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ1 – Chi nhánh B không tham gia tố tụng trong vụ án, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt Ngân hàng.

Do hòa giải không thành, Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm đưa vụ án ra xét xử, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 136/2022/DS-ST ngày 12 tháng 12 năm 2022 đã tuyên:

1. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Võ Thị C về việc yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho hộ ông Võ Quang C1 đối với các thửa đất số 287, 279, cùng tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre vào năm 2017; buộc ông Võ Quang C1, bà Nguyễn Thị T, bà Võ Thị Kim N trả lại cho bà diện tích đất là 176m^2 thuộc một phần các thửa đất số 287, 279, cùng tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre; yêu cầu hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 374, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre giữa ông Võ Quang C1, bà Nguyễn Thị T với chị Đoàn Thị Mỹ P vào năm 2017; hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 399, 400, cùng tờ bản đồ số 17 (thửa cũ là thửa đất số 374), tọa lạc tại xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre giữa chị Đoàn Thị Mỹ P với ông Dương Minh T1 vào năm 2018; hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Dương Minh T1 đối với thửa đất số 399, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre vào năm 2018; buộc ông Dương Minh T1 trả lại cho bà diện tích đất là 34m^2 thuộc một phần thửa đất số 399, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre.

2. Đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Võ Thị C về việc yêu cầu ông Võ Quang C1, bà Nguyễn Thị T, bà Võ Thị Kim N trả lại cho bà quyền sử dụng một phần thửa đất số 294, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre.

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

Ngày 23/12/2022, nguyên đơn bà Võ Thị C kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà C giữ nguyên nội dung kháng cáo, ông T1 không đồng ý với nội dung kháng cáo của bà C. Các đương sự không thỏa thuận được về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng đã tuân theo đúng các quy định của pháp luật tố tụng, những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật tố tụng.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 không chấp nhận kháng cáo của bà Võ Thị C, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 136/2022/DS-ST ngày 12 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên, xét kháng cáo của bà Võ Thị C; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hộ ông Võ Quang C1 trả lại phần đất có diện tích 176m^2 thuộc một phần thửa đất số 287, 279, cùng tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre và hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất nêu trên. Khi đo đạc thực tế, bà C chỉ ranh và cho rằng phần đất hộ ông C1 lấn chiếm có các ký hiệu 287a, 278a, 371a, 390b; tuy nhiên, bà C khẳng định chỉ yêu cầu hộ ông C1 trả lại phần đất thuộc thửa đất số 287 và 278, không yêu cầu giải quyết đối với các thửa đất khác. Do đó, xác định phần đất bà C tranh chấp với hộ ông C1 qua đo đạc thực tế có diện tích 100,7m^2 (ký hiệu 287a (98,2m^2) + 279a (2,5m^2)) thuộc một phần thửa đất số 287, 279, cùng tờ bản đồ số 17 do hộ ông C1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đang quản lý, sử dụng.

Đồng thời, nguyên đơn yêu cầu hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 374, tờ bản đồ số 17 giữa ông Võ Quang C1, bà Nguyễn Thị T với chị Đoàn Thị Mỹ P; hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 399, 400, cùng tờ bản đồ số 17 (thửa cũ là thửa 374) giữa chị Đoàn Thị Mỹ P với ông Dương Minh T1; hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Dương Minh T1 đối với thửa đất số 399, tờ bản đồ số 17 và yêu cầu ông T1 trả lại phần đất có diện tích 34m^2 thuộc một phần thửa đất số 399, tờ bản đồ số 17. Khi đo đạc thực tế, phần đất bà C cho rằng ông T1 lấn chiếm có diện tích 3,8m^2 (ký hiệu 399a). Do đó, xác định phần đất bà C tranh chấp với ông T1 qua đo đạc thực tế có diện tích 3,8m^2 (ký hiệu 399a) thuộc một phần thửa đất số 399, tờ bản đồ số 17 do ông T1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đang quản lý, sử dụng.

[2] Về quá trình biến động thửa đất của bà Võ Thị C:

Bà Võ Thị C được Ủy ban nhân dân huyện G cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 272, tờ bản đồ số 17, diện tích 9874,7m^2 vào ngày 30/6/2004. Do bà C có yêu cầu đo đạc tách thửa nên ngày 01/3/2016 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện G tiến hành đo đạc và phát hiện diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sai so với thực tế sử dụng, diện tích đất 9874,7m^2

được sửa đổi với diện tích đúng là 9781,4m^2. Thửa đất số 272, tờ bản đồ số 17, diện tích 9874,7m^2 được tách thành thửa đất số 272, diện tích 6578,5m^2 và thửa đất số 377, diện tích 3202,9m^2. Ngày 27/4/2016, bà C được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 272. Đến ngày 06/6/2017, thửa đất số 272, tờ bản đồ số 17, diện tích 6577,9m^2 tiếp tục sửa sai diện tích do sai so với thực tế sử dụng, được sửa lại với diện tích đúng là 6564,8m^2. Thửa 272, diện tích 6577,9m^2 được tách thành thửa đất số 391, diện tích 2530,1m^2 và thửa đất số 390, diện tích 4034,7m^2.

Theo biên bản sửa sai số 81/BB-CNVPĐKĐĐ ngày 01/3/2016 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện G thể hiện thửa đất số 272, diện tích 9874,7m^2 của bà C sau khi sửa sai thì các thửa đất liền kề là thửa đất số 256, 257, 266 của ông Phạm Văn N1 và thửa đất số 286 của ông Võ Thành T4 có biến động diện tích. Theo biên bản sửa sai số 297/BB-CNVPĐKĐĐ ngày 06/6/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện G thể hiện thửa đất số 272, diện tích 6577,9m^2 của bà C sau khi sửa sai thì thửa đất liền kề là thửa đất số 286 của ông Võ Thành T4 có biến động diện tích. Như vậy, qua 02 lần sửa sai thì diện tích đất của bà Võ Thị C bị mất đi có biến động diện tích đến các thửa đất liền kề của chủ sử dụng là ông Phạm Văn N1, ông Võ Thành T4; không liên quan đến các thửa đất của hộ ông Võ Quang C1. Bà C thừa nhận bà có ký tên vào 02 biên bản sửa sai nhưng không đồng ý với nội dung của 02 biên bản sửa sai và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp năm 2017. Tuy nhiên, sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà C không có khiếu nại hay yêu cầu thu hồi, điều chỉnh giấy chứng nhận.

[3] Về quá trình biến động thửa đất của hộ ông Võ Quang C1:

Hộ ông Võ Quang C1 được Ủy ban nhân dân huyện G cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 20/5/2003 đối với thửa đất số 294, diện tích 2947,7m^2; thửa đất số 293, diện tích 9064,2m^2; thửa đất số 287, diện tích 255,6m^2 và thửa đất số 279, diện tích 6,9m^2; cùng tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại xã B, huyện G. Trong đó, thửa đất số 294, 287 và 279 của hộ ông C1 giáp ranh với thửa đất số 390 của bà Võ Thị C. Thửa đất số 294 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp đổi giấy chứng nhận cho hộ ông C1 vào năm 2017 với diện tích 2823,7m^2 (giảm so với giấy chứng nhận năm 2003). Thửa đất số 287 được tách thành thửa đất số 370, diện tích 14,8m^2; thửa đất số 371, diện tích 16m^2 và thửa đất số 287, diện tích 224,7m^2 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp đổi giấy chứng nhận vào năm 2017; tổng diện tích 03 thửa đất sau khi tách thửa là 255,5m^2 (giảm so với giấy chứng nhận năm 2003). Thửa đất số 279 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp đổi giấy chứng nhận với diện tích không thay đổi là 6,9m^2. Như vậy, các thửa đất của hộ ông C1 giáp ranh với thửa đất của bà C sau khi cấp đổi giấy chứng nhận không có tăng diện tích.

[4] Bà C cho rằng vào năm 2017, hộ ông C1 thực hiện việc tách thửa đất, bà là chủ sử dụng đất giáp ranh nhưng khi đo đạc tách thửa không thông báo cho bà

biết, hộ ông C1 tự ý chỉ ranh lấn sang phần đất của bà do đó diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà bị mất. Xét thấy, theo Công văn số 247/CNGT-ĐĐBĐ ngày 03/6/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện G thì việc nhân viên đo đạc không tiến hành hiệp thương và ký bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất với bà C là do phần đất ông C1 yêu cầu tách thửa thuộc một phần thửa đất số 283 và thửa 287 không tiếp giáp ranh với thửa đất số 272 của bà C. Đồng thời, như phân tích ở trên thì diện tích đất của bà C bị mất đi là do sửa sai diện tích, không phải nhập vào diện tích đất của hộ ông C1, trên thực tế bà C cũng không quản lý, sử dụng. Do đó, bà C cho rằng hộ ông C1 lấn chiếm phần đất của bà là không có cơ sở.

[5] Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C1, bà T với chị P; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị P với ông T1 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T1:

Thửa đất số 293, tờ bản đồ số 17 của hộ ông C1 được tách thành 05 thửa đất trong đó có thửa đất số 374, tờ bản đồ số 17, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 04/12/2017. Ông C1, bà T chuyển nhượng thửa đất số 374 cho chị Đoàn Thị Mỹ P. Thửa đất số 374 sau đó được tách thành thửa 399 và 400, chị P chuyển nhượng cho ông Dương Minh T1 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2392/HĐCNQSDĐ, quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/10/2018 công chứng tại Văn phòng C2. Ngày 21/11/2018, ông T1 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C1, bà T với chị P và giữa chị P với ông T1 là đúng quy định pháp luật. Phần đất ông T1 đang sử dụng phù hợp với hồ sơ địa chính và diện tích đất nhận chuyển nhượng trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, bà C cho rằng ông T1 lấn chiếm phần đất của bà là không có cơ sở.

Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà C là có căn cứ.

Từ những nhận định trên, không chấp nhận kháng cáo của bà Võ Thị C, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 136/2022/DS-ST ngày 12 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm.

[6] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[7] Án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà Võ Thị C phải chịu án phí, tuy nhiên bà C là người cao tuổi nên được miễn án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Không chấp nhận kháng cáo của bà Võ Thị C.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 136/2022/DS-ST ngày 12 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm.

Căn cứ Điều 166, 500, 501, 502 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 166, 167 Luật Đất đai năm 2013; điểm c khoản 1 Điều 217, khoản 1, 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Võ Thị C. Cụ thể:

Không chấp nhận yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho hộ ông Võ Quang C1 vào năm 2017 đối với thửa đất số 287, 279, cùng tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre.

Không chấp nhận yêu cầu buộc ông Võ Quang C1, bà Nguyễn Thị T, bà Võ Thị Kim N trả lại cho bà Võ Thị C phần đất có diện tích 176m^2 thuộc một phần thửa đất số 287, 279, cùng tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre.

Không chấp nhận yêu cầu hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ Quang C1, bà Nguyễn Thị T với chị Đoàn Thị Mỹ P vào năm 2017 đối với thửa đất số 374, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre.

Không chấp nhận yêu cầu hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Đoàn Thị Mỹ P với ông Dương Minh T1 vào năm 2018 đối với thửa đất số 399, 400, cùng tờ bản đồ số 17 (thửa cũ là thửa đất số 374), tọa lạc tại xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre.

Không chấp nhận yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Dương Minh T1 vào năm 2018 đối với thửa đất số 399, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre.

Không chấp nhận yêu cầu buộc ông Dương Minh T1 trả lại cho bà Võ Thị C phần đất có diện tích 34m^2 thuộc một phần thửa đất số 399, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre.

2. Đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Võ Thị C về việc yêu cầu ông Võ Quang C1, bà Nguyễn Thị T, bà Võ Thị Kim N trả lại cho

bà C quyền sử dụng một phần thửa đất số 294, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre.

3. Về chi phí tố tụng:

Bà Võ Thị C phải chịu chi phí tố tụng là 4.290.000 đồng (Bốn triệu hai trăm chín mươi nghìn đồng) và đã thanh toán xong.

4. Về án phí:

Bà Võ Thị C được miễn án phí.

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

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND huyện Giồng Trôm;
- Chi cục THADS huyện Giồng Trôm;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, văn phòng.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Phan Thanh Tòng