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

Bản án số: 153/2023/DS-PT
Ngày 24-4-2023
V/v tranh chấp yêu cầu vô hiệu văn bản thỏa thuận phân chia di sản, tranh chấp quyền sử dụng đất

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN

***- T phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có*:**

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

Các Thẩm phán: Ông Đặng Văn Những

Bà Trịnh Thị Phúc

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mai Lan – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Bà Đặng Thị Cẩm Chi - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 4 năm 2023 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Long An tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 66/2023/TLPT-DS ngày 20 tháng 3 năm 2023 về việc *"Tranh chấp yêu cầu vô hiệu văn bản thỏa thuận phân chia di sản, tranh chấp quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2023/DS-ST ngày 02 tháng 02 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện C bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 112/2023/QĐ-PT ngày 11 tháng 4 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Huỳnh Văn O, sinh năm 1954. Địa chỉ cư trú: Số 1953/21E H, Phường 6, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông O: Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1969. Địa chỉ cư trú: Ấp L, xã M, huyện C, tỉnh Long An. (có mặt, theo Văn bản ủy quyền ngày 23/3/2022).

- *Bị đơn:*

1. Ông Trương Quốc C, sinh năm 1973. Địa chỉ cư trú: Ấp K, xã M, huyện C, tỉnh Long An.

2. Bà Phan Thị C1, sinh năm 1944;

3. Ông Trương Văn T, sinh năm 1979;

4. Ông Trương Thanh K1, sinh năm 1984.

Cùng cư trú: Ấp K, xã M, huyện C, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của ông C, bà C1, ông T và ông K1: Ông Nguyễn Văn Tòng, sinh năm 1990. Địa chỉ cư trú: Ấp M1, xã M2, huyện N, tỉnh Sóc Trăng (có mặt, theo Văn bản ủy quyền ngày 29/7/2022).

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

1. Văn phòng công chứng T1. Địa chỉ trụ sở: Khu phố H1, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật: Bà T1 - Trưởng văn phòng (vắng mặt).

2. Bà Lê Thị T2, sinh năm 1976. Địa chỉ cư trú: Ấp K, xã M, huyện C, tỉnh Long An (vắng mặt).

3. Bà Lê Thị N1, sinh năm 1956. Địa chỉ cư trú: Số 1953/21E H, Phường 6, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà N1: Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1969. Địa chỉ cư trú: Ấp L, xã M, huyện C, tỉnh Long An (có mặt, theo Văn bản ủy quyền ngày 02/12/2022).

4. Ngân hàng A. Địa chỉ trụ sở chính: Số 2 Đường L1, phường C2, quận Đ1, Thành phố Hà Nội. Địa chỉ trụ sở Chi nhánh huyện C Long An: Số 108, Quốc lộ 50, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An (vắng mặt).

- *Người làm chứng:*

1. Ông Trương Văn T3, sinh năm 1962 (vắng mặt);

2. Bà Trương Thị T4, sinh năm 1945 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp K, xã M, huyện C, tỉnh Long An.

- *Người kháng cáo*: Ông Huỳnh Văn O là nguyên đơn, ông Trương Quốc C là bị đơn và bà Lê Thị T2 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện ngày 11/5/2022, Đơn khởi kiện bổ sung ngày 23/12/2022 của nguyên đơn ông Huỳnh Văn O và lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án của ông Nguyễn Văn Đ là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có nội dung như sau:

Ngày 23/5/2008, ông O có nhận chuyển nhượng từ ông Trương Văn X phần đất diện tích 410m^2 thuộc thửa 3296 (được tách từ thửa 2056), tờ bản đồ số 3, loại đất ONT, đất tại ấp K, xã B, huyện C, tỉnh Long An. Giá chuyển nhượng 32.000.000đ, ông O đã thanh toán tiền cho ông X và ông X đã giao đất cho ông O. Khi ông O nhận chuyển nhượng thì phần đất này có hiện trạng là đất trống, có cắm cọc bê tông 04 góc và cọc chính giữa giáp ranh phần còn lại của thửa 2056 tại lu nước cửa sau nhà của bà Trương Thị T4 (hiện cọc giữa không còn), ông O có cho người rào kẽm gai cạnh mặt trước giáp đường, rào lưới B40 mặt

sau nhưng chỉ rào ½ kích thước, ½ còn lại là tường của chủ sử dụng đất kế bên, giáp đất ông Trương Quốc C (con ông X), có cắm cọc nhưng không rào, mặt còn lại có xây tường của nhà bên cạnh. Khi chuyển nhượng thì ông O và ông X có tiến hành đo đạc thực tế phần diện tích đất chuyển nhượng, theo Trích đo địa chính được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất (viết tắt là QSDĐ) huyện C duyệt ngày 28/5/2008, có ký giáp ranh đầy đủ. Ngày 09/6/2008, ông O được UBND huyện C cấp GCNQSDĐ đối với phần đất này. Theo tỷ lệ bản đồ mới thì thửa 3296, tờ bản đồ số 3 đã đổi từ thửa 230, tờ bản đồ số 25, tại xã M, huyện C, tỉnh Long An.

Từ khi nhận chuyển nhượng, do ông O chưa có nhu cầu sử dụng nên ông O chỉ trồng vài cây chuối, tre, me (trước đây ông X cũng có trồng me, xoài, tre nhưng đã chết, sau này ông O quản lý nên đã trồng chuối, tre, me). Quá trình ông O sử dụng cũng không ai tranh chấp. Sau đó ông O có nhờ ông Trương Văn T3 trồng rau để giữ đất, khoảng 03-04 năm nay thì ông T3 không còn làm nữa.

Ngày 03/9/2022, những người thừa kế của ông X gồm vợ ông X là bà Phan Thị C1 và các con của ông X là ông Trương Văn T, ông Trương Thanh K1 và ông Trương Quốc C đã lập văn bản thoả thuận phân chia di sản thừa kế, thống nhất để ông C được toàn quyền sử dụng thửa đất 2056 (pcl), diện tích 207m^2. Sau đó ông C đi kê khai và thực hiện các thủ tục để cấp giấy chứng nhận (viết tắt là GCN) QSDĐ. Việc tách thửa 230, tờ bản đồ số 16, tỷ lệ 1/2000 của ông O tạo T thửa 230-1 sau đó hợp với thửa 229 T thửa 1075 để cấp cho ông C là không đúng quy định. Vì thửa 230-1 thuộc quyền sử dụng của ông O chưa bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền nào thu hồi. Việc kê khai và phân chia di sản thừa kế này đã ảnh hưởng đến quyền lợi của ông O, theo Mảnh trích đo địa chính được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C duyệt ngày 07/10/2022 thì ông O đã bị mất đi phần đất tại vị trí B với diện tích 101m^2. Tại Biên bản xác nhận ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 19/4/2019 để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 1075 cho ông C, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C ghi chú là "tường xây" 03 phía, một phía giáp đường và không cho ông Huỳnh Văn O ký tên giáp ranh là không chính xác.

Do đó, ông O khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu một phần Văn bản thỏa thuận phân chia di sản giữa bà Phan Thị C1, ông Trương Văn T, ông Trương Thanh K1, ông Trương Quốc C đối với phần diện tích 101m^2 thuộc một phần thửa đất 1075, tờ bản đồ số 16, loại đất ONT, đất tại Ấp K, xã M, huyện C, tỉnh Long An (tại vị trí B theo Mảnh trích đo địa chính số 423-2022 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C duyệt ngày 07/10/2022), do Văn phòng công chứng T1 công chứng số 24897, quyển số 25TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/9/2019.

Bị đơn bà Phan Thị C1, ông Trương Văn T, ông Trương Thanh K1, ông Trương Quốc C do ông Nguyễn Văn Tòng là người đại diện theo ủy quyền trình bày trong quá trình giải quyết vụ án có nội dung như sau:

Năm 2006, ông X được Ủy ban nhân dân (viết tắt là UBND) huyện C cấp GCNQSDĐ đối với thửa 2056, khi cấp giấy có đo đạc thực tế. Năm 2008, ông X

chuyển nhượng cho ông Huỳnh Văn O phần diện tích 410m^2 thuộc một phần thửa 2056 (nay là thửa 3296). Khi ông X giao đất cho ông O không tiến hành cắm ranh cọc. Ông O trình bày có cấm cọc 02 đầu và 01 cọc giữa phần giáp đất ông C là không chính xác. Phần còn lại của thửa 2056, diện tích 207m^2 (nay là thửa 1075) vẫn do ông Trương Văn X đứng tên trên GCNQSDĐ.

Năm 2018, ông X chết không để lại di chúc. Ngày 03/9/2019, những người thừa kế của ông X gồm bà Phan Thị C1, ông Trương Văn T, ông Trương Thanh K1 và ông Trương Quốc C lập Văn bản thoả thuận phân chia di sản, thống nhất để ông C được toàn quyền sử dụng thửa đất 2056 (pcl), diện tích 207m^2. Khi kê khai và phân chia di sản thừa kế có đo đạc thực tế và không xâm phạm đến đất của ông O. Do đó bị đơn không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông O.

Căn cứ Mảnh trích đo 423 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C duyệt ngày 07/10/2022 thì ranh địa chính đã thể hiện rõ phần đất tranh chấp nằm trên đất ông C và tổng diện tích theo mảnh trích đo này hoàn toàn đúng với diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông C là 207m^2. Nếu cộng diện tích phần A, B, C theo Mảnh trích đo thì đúng diện tích đất của ông C được cấp là 207m^2, riêng phần D bị đơn có chỉ ranh sai, bị đơn không tranh chấp với phần D. Trường hợp cộng diện tích phần đất tranh chấp vị trí B và diện tích tại vị trí D, F vẫn không đủ diện tích 410m^2 trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông O. Nếu có việc lấn của ông O thì là người khác lấn không phải bên ông Trương Quốc C lấn.

Diện tích thực tế thửa 3296 (288m^2) của ông O chênh lệch với diện tích trên GCNQSDĐ (410m^2) có thể do khi cấp GCNQSDĐ cho ông O thì cán bộ địa chính không đo đạc thực tế phần diện tích chuyển nhượng mà căn cứ vào GCNQSDĐ của ông X nên mới có sự lệch diện tích.

Ông O cho rằng ông O trồng cây và đang quản lý phần đất tranh chấp tại vị trí B là không đúng vì nếu ông O quản lý và sử dụng vị trí B thì tại sao ông O yêu cầu ông C trả lại. Thực tế, trên phần đất tranh chấp ông C đang quản lý và trồng gồm 11 bụi chuối và một số cây tạp. Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông O thì ông C tranh chấp các cây cối tại vị trí B với giá trị là 1.650.000đ.

Hiện ông C và bà T2 đã thế chấp phần đất thuộc thửa đất 1075 để đảm bảo vốn vay tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện C Long An.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị N1 do ông Nguyễn Đ là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Bà N1 là vợ của ông O, bà thống nhất lời trình bày của ông O, xác định thửa đất 3296 thuộc quyền sử dụng của ông O.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị T2 trình bày trong quá trình giải quyết vụ án có nội dung như sau:

Bà là vợ của ông C, thửa đất 1075, tờ bản đồ số 16, loại đất ONT, đất tại ấp

K, xã B, huyện C, tỉnh Long An là tài sản chung của vợ chồng bà. Bà thống nhất ý kiến trình bày của ông C. Qua yêu cầu khởi kiện của ông O, bà không đồng ý.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng T1 có ý kiến trình bày trong quá trình giải quyết vụ án như sau:

Văn phòng có chứng nhận công chứng Văn bản thỏa thuận phân chia di sản ngày 03/9/2019 của bà Phan Thị C1, ông Trương Văn T, ông Trương Thanh K1 và ông Trương Quốc C, số công chứng 24897, quyển số 25TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/9/2019. Việc công chứng theo đúng trình tự, thủ tục. Văn bản thoả thuận phân chia di sản được niêm yết tại UBND xã Trường Bình từ ngày 15/7/2019 đến ngày 30/7/2019 theo Thông báo về việc niêm yết thỏa thuận phân chia di sản thừa kế số 250/TB-VPCC ngày 15/7/2019. Văn phòng công chứng T1 đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện C Long An có ý kiến trình bày trong quá trình giải quyết vụ án như sau:

Ngân hàng cho ông C, bà T2 vay số tiền 180.000.000đ theo Hợp đồng tín dụng ngày 15/3/2021. Tài sản thế chấp là QSDĐ thửa 1075, tờ bản đồ số 16, loại đất ONT, đất tại ấp Kế Mỹ, xã Trường Bình, huyện C, tỉnh Long An. Do ông C và bà T2 trả nợ tốt và hợp đồng tín dụng chưa đến hạn nên Ngân hàng không có yêu cầu gì và đề nghị Toà án giải quyết vắng mặt.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

Ông Nguyễn Văn Đ là người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày: Khi cộng diện tích phần đất tranh chấp tại vị trí B và diện tích tại vị trí D, F vẫn không đủ diện tích 410m^2 trên GCNQSDĐ của ông O tuy nhiên ông O chỉ tranh chấp vị trí B. Ông O bổ sung thêm yêu cầu buộc ông C trả lại phần diện tích 101m^2 thuộc một phần thửa đất 1075, tờ bản đồ số 16, loại đất ONT, đất tại Ấp K, xã M, huyện C, tỉnh Long An để ông Huỳnh Văn O kê khai, đăng ký cấp GCNQSDĐ đối với một phần thửa đất 1075, diện tích 101m^2 nêu trên. Việc giao cây cối cho ông C tiếp tục quản lý hay trả lại giá trị cây cối là 1.650.000đ thì ông O đều đồng ý.

Ông Nguyễn Văn T là người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn trình bày: Xuất phát từ việc mua bán không có đo đạc thực tế, ông O đã chỉ ranh đất qua phần đất của ông C. Ông O không quản lý vị trí B. Lời khai của người làm chứng ông Trương Văn T3 không có giá trị pháp lý. Ông O trồng cây gì trên đất, ông O còn lúng túng không thể cung cấp cho Tòa án. Điều này chứng minh ông O không có quản lý sử dụng. Khi ông X còn sống, ông O đáng lẽ phải khởi kiện, giờ ông X chết rồi, ông O mới khởi kiện là không phù hợp. Căn cứ Mảnh trích đo địa chính 423 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C duyệt ngày 07/10/2022, khi cộng diện tích phần đất tranh chấp vị trí B và diện tích tại vị trí D, F vẫn không đủ diện tích 410m^2 trên GCNQSDĐ của ông O. Hồ sơ chuyển nhượng QSDĐ giữa ông X và ông O không có đo đạc thực tế. Việc hợp hay tách thửa, nhập thửa là tuân theo quyết định của cơ quan nhà nước, ông C

chấp hành theo. Lời khai của người làm chứng bà Trương Thị T3 trình bày về việc hai thửa đất 3296 và 2056 (pcl) không có ranh mốc cố định là hoàn toàn phù hợp. Vì vậy, bị đơn không đồng ý các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2023/DS-ST ngày 02/02/2023 của Toà án nhân dân huyện C đã tuyên xử:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Văn O đối với bà Phan Thị C1, ông Trương Văn T, ông Trương Thanh K1, ông Trương Quốc C về việc rút một phần yêu cầu vô hiệu văn bản thỏa thuận phân chia di sản với diện tích 25m^2 thuộc một phần thửa đất 1075, tờ bản đồ số 16, loại đất ONT, đất tại Ấp K, xã M, huyện C, tỉnh Long An.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Văn O đối với bà Phan Thị C1, ông Trương Văn T, ông Trương Thanh K1, ông Trương Quốc C về tranh chấp yêu cầu tuyên vô hiệu một phần văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế.

3. Vô hiệu một phần văn bản thỏa thuận phân chia di sản số công chứng 24897, quyển số 25TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/9/2019 được Văn phòng công chứng T1 công chứng giữa bà Phan Thị C1, ông Trương Văn T, ông Trương Thanh K1, ông Trương Quốc C đối với phần diện tích 101m^2 thuộc một phần thửa đất 1075, tờ bản đồ số 16, loại đất ONT, đất tại Ấp K, xã M, huyện C, tỉnh Long An theo Mảnh trích đo địa chính số 423-2022 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C duyệt ngày 07/10/2022.

4. Buộc ông Trương Quốc C và bà Lê Thị T2 trả lại cho ông Huỳnh Văn O quyền sử dụng đất vị trí là B (101m^2) thuộc thửa đất 1075, tờ bản đồ 16, đất tại xã Mỹ Lộc, huyện C, tỉnh Long An. Ông O được sử dụng, quản lý các cây trồng trên đất theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 08/9/2022 và Chứng thư thẩm định giá tài sản số 389 ngày 24/11/2022 của Công ty cổ phần thương mại dịch vụ và T3 vấn Hồng Đức lập.

Vị trí, tứ cận loại đất các phần đất nêu trên theo mảnh trích đo địa chính được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 07/10/2022.

Các đương sự được quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để lập thủ tục kê khai đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai. Cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để điều chỉnh biến động hoặc giải quyết cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án. Trường hợp một trong các bên không thực hiện theo ranh đất theo quyết định của bản án, quyết định của Tòa án thì theo yêu cầu của đương sự, cơ quan thi hành án dân sự ra Quyết định buộc thi hành.

5. Ông Huỳnh Văn O có trách nhiệm trả lại cho ông Trương Quốc C và bà Lê Thị T2 số tiền 1.650.000 đồng.

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

Ngày 13/02/2023, Tòa án nhân dân huyện C nhận được đơn kháng của bị đơn ông Trương Quốc C và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị T2 kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm huỷ bản án sơ thẩm để giải quyết lại.

Ngày 16/02/2023, Tòa án nhân dân huyện C nhận được đơn kháng của nguyên đơn ông Huỳnh Văn O kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm đối với phần buộc ông O trả lại giá trị cây trồng trên đất cho ông C và bà T2.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện và vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ông Nguyễn Văn T1 là người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn trình bày: Bị đơn đề nghị huỷ án sơ thẩm với các lý do: Thứ nhất, Mảnh trích đo ngày 03/6/2019 thì diện tích khu B là 89m^2 nhưng hiện nay theo Mảnh trích đo số 423 thì diện tích là 101m^2; Thứ 2, từ trước đến nay ông O hoàn toàn không quản lý sử dụng phần đất khu B; Thứ 3, khi cộng diện tích khu B, D, F vẫn không đủ 410m^2 cho thấy khi cấp GCNQSDĐ cho ông O không đo vẽ thực tế; Thứ 4, án sơ thẩm chưa xem xét, thu thập đầy đủ chứng cứ đối với hộ khác giáp ranh thửa 3296 của ông O vì có thể các hộ đó mới là người lấn chiếm đất của ông O. Thứ 5, Tòa cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu một phần Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế nhưng chưa giải quyết trách nhiệm của những người thừa kế đối với nguyên đơn như thế nào; Thứ 6, Tòa cấp sơ thẩm cho rằng Biên bản xác định ranh giới mốc giới năm 2019 khi cấp giấy cho ông C không đúng do ghi giáp tường xây 3 phía là chưa khách quan.

Ông Nguyễn Văn Đ là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Nguyên đơn không đồng ý với kháng cáo của bị đơn. Đối với kháng cáo của nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận, bởi thực tế cây trồng trên đất là của nguyên đơn. Án sơ thẩm nhận định vì nguyên đơn đòi đất nên nguyên đơn không phải là người quản lý sử dụng là chưa đủ cơ sở, bởi thực tế đất là của nguyên đơn, do bị đơn ngăn cản không cho nguyên đơn sử dụng nên nguyên đơn mới khởi kiện yêu cầu đòi đất.

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

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

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

Về giải quyết yêu cầu kháng cáo: Căn cứ tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên toà, có cơ sở xác định phần đất tranh chấp là phần đất nguyên đơn đã nhận chuyển nhượng từ ông Xương và đã được cấp GCNQSDĐ theo đúng quy định pháp luật. Việc những người thừa kế của ông Xương kê khai phân chia luôn phần diện tích đất tranh chấp là không phù hợp do đó chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên vô hiệu một phần Văn bản thoả thuận phân chia di sản ngày 03/9/2019, buộc ông C trả lại đất và ông O có trách nhiệm trả lại giá trị cây trồng trên phần diện tích đất tranh chấp là hoàn toàn đúng quy định pháp luật.

Do đó đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015: Không chấp nhận kháng cáo của ông O, ông C và bà T2, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Về thủ tục tố tụng:

[1] Tòa án cấp sơ thẩm xác định thẩm quyền Tòa án giải quyết, quan hệ pháp luật tranh chấp, người tham gia tố tụng và xét xử theo trình tự sơ thẩm là phù hợp với quy định tại Điều 26, 35, 39, 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, bản án sơ thẩm đảm bảo thủ tục tố tụng.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, những người được Tòa án triệu tập có mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, đã được Toà án triệu tập hợp lệ lần thứ hai, Tòa án tiến hành xét xử theo trình tự phúc thẩm là phù hợp với quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về việc giải quyết yêu cầu kháng cáo:

[3] Bị đơn ông Trương Quốc C và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị T2 kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm huỷ bản án sơ thẩm. Nguyên đơn ông Huỳnh Văn O kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm về phần buộc ông trả lại giá trị cây trồng trên đất cho ông C và bà T2.

[4] Đối với kháng cáo của ông C cho rằng Mảnh trích đo ngày 03/6/2019 thì diện tích khu B là 89m^2 nhưng hiện nay theo Mảnh trích đo địa chính ngày 07/10/2022 thì diện tích khu B là 101m^2, khi cộng diện tích khu B, D, F theo Mảnh trích đo địa chính ngày 07/10/2022 thì diện tích thửa 3296 vẫn không đủ 410m^2 cho thấy khi cấp GCNQSDĐ cho ông O là không đo vẽ thực tế. Hội đồng xét xử xét thấy: Căn cứ vào hồ sơ cấp GCNQSDĐ của ông O đối với thửa 3296, tờ bản đồ số 3, xét thấy khi cấp GCNQSDĐ cho ông O là căn cứ vào Trích đo bản đồ địa chính ngày 28/5/2008 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện C, có đo đạc thực tế, có Biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 14/5/2008, các hộ giáp ranh (trong đó có ông X) ký tên xác nhận đầy đủ rõ ràng. Do đó việc ông O được cấp GCNQSDĐ đối với thửa 3296, tờ bản đồ số 3, diện tích đo đạc thực tế 410m^2 là hoàn toàn đúng quy định tại khoản 4 Điều 49 Luật Đất đai năm 2003.

[5] Đối với kháng cáo của ông C cho rằng theo Biên bản xác nhận ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 29/4/2019 thì giáp ranh 3 mặt của thửa 1075 là tường xây là phù hợp với hiện trạng thực tế, Hội đồng xét xử xét thấy: Theo hồ sơ cấp giấy của ông O trước đây thì giáp ranh với thửa 3296 vẫn là thửa 2056 (pcl) của ông X, ông X có ký tên hộ giáp ranh; Hiện trạng thực tế ranh giới phần đất khu B với khu D và khu F cũng không có T3ờng xây, cho dù có tường xây đi chăng N1 thì vẫn phải có hộ giáp ranh ký tên. Do đó về trình tực thủ tục cấp GCNQSDĐ thửa 1075 cho ông C là chưa đúng quy định.

[6] Đối với kháng cáo của ông C cho rằng từ trước đến nay ông O hoàn toàn không quản lý sử dụng phần đất khu B và án sơ thẩm chưa xem xét, thu thập đầy đủ chứng cứ đối với hộ khác giáp ranh thửa 3296 của ông O vì có thể các hộ đó mới là người lấn chiếm đất của ông O. Hội đồng xét xử xét thấy: Qua xem xét hồ sơ cấp giấy thửa 2056 cho ông X thì thấy rằng diện tích thửa 2056 không có đo đạc thực tế, khi chuyển nhượng và cấp GCNQSDĐ cho ông O có đo đạc thực tế diện tích 410m^2 nên chưa đủ cơ sở để xác định phần diện tích còn lại của thửa 2056 là 207m^2. Tại Biên bản xác minh ngày 16/01/2023 của Toà án nhân dân huyện C đối với UBND xã M (Bút lục số 152) thấy rằng thửa 3296 và 2056 được nâng tỷ lệ bản đồ, từ tờ bản đồ số 3, tỷ lệ bản đồ 1/5000, sau khi cấp đổi tỷ lệ bản đồ 1/2000 thì: Thửa 3296, tờ bản đồ số 03 tương ứng với thửa 230, tờ bản đồ số 16 và tờ bản đồ 25, tỷ lệ 1/2000; thửa đất 2056 (pcl), tờ bản đồ số 03, tương ứng với thửa đất 229, từ bản đồ số 16 và tờ bản đồ 25, tỷ lệ 1/2000; hiện một phần thửa 229 và một phần thửa 230 cùng thuộc tờ bản đồ số 25, tỷ lệ 1/2000, xã M đã cấp đổi hợp thửa T thửa 1075. Trong khi thửa 230 (số thửa cũ là 3296) của ông O cũng chưa bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền nào thu hồi, huỷ bỏ. Hơn nữa, hình thể thửa 230 theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính ngày 28/5/2008 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cũng phù hợp với Mảnh trích đo địa chính do Công ty TNHH Đo đạc nhà đất Hưng Phú đo vẽ ngày 04/10/2022 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 07/10/2022. Do đó có cơ sở xác định phần đất diện tích 101m^2 tại trị trí B là thuộc quyền sử dụng của ông O đã nhận chuyển nhượng từ ông X nên không cần thiết phải thu thập hồ sơ cấp giấy CNQSDĐ đối với các hộ giáp ranh khác của thửa 3296. Khi ông X chuyển nhượng cho ông O cũng đã giao đất cho ông O xong và có cắm ranh mốc rõ ràng. Hiện trạng trên phần đất này cũng không có công trình kiến trúc gì của ông Xương hay ông C, ông C cho rằng mình là người quản lý sử dụng, trồng cây trên phần đất này nhưng không đưa ra được căn cứ gì chứng minh.

[7] Đối với kháng cáo của ông C cho rằng án sơ thẩm tuyên vô hiệu một phần Văn bản thoả thuận phân chia di sản thừa kế ngày 03/9/2019 nhưng không tuyên trách nhiệm của những người thừa kế của ông X đối với ông O như thế nào là chưa đúng quy định. Hội đồng xét xử thấy rằng: Theo Văn bản thoả thuận phân chia di sản thừa kế thì các thừa kế của ông X đã thống nhất giao cho ông C đứng tên quản lý sử dụng phần đất tranh chấp, ông C cũng đã kê khai cấp đổi và được cấp GCNQSDĐ đối với phần đất này. Do đó Hội đồng xét xử chỉ buộc ông C và bà T2 (vợ ông C) trả lại phần đất tranh chấp chứ những người thừa kế khác

của ông X là bà C1, ông K1, ông T không được hưởng quyền lợi gì nên không phải chịu trách nhiệm đối với ông O.

[8] Từ những nhận định trên, xét thấy ông C kháng cáo yêu cầu huỷ án sơ thẩm với những lý do nêu trên là không có căn cứ, ông C và bà T2 kháng cáo nhưng không đưa ra được chứng cứ gì mới để Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông C và bà T2.

[9] Đối với kháng cáo của ông O cho rằng án sơ thẩm buộc ông trả lại cho ông C và bà T2 giá trị cây trồng trên đất với số tiền 1.650.000đ là không có căn cứ. Hội đồng xét xử xét thấy phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của ông O như đã nhận định tại đoạn [6] nên ông C cho rằng cây trồng trên phần đất tranh chấp của ông C thì ông C phải có nghĩa vụ chứng minh, tuy nhiên ông C không đưa ra được căn cứ chứng minh ông C là người trồng và quản lý sử dụng các cây trồng trên phần đất này. Ông O khởi kiện yêu cầu ông C trả lại đất là do ông C xác định phần đất tranh chấp thuộc chủ quyền của ông C nên ông C ngăn cản không cho ông O quản lý sử dụng chứ không phải căn cứ để xác định ông O không phải là người trồng cây hay ông C là người trồng cây trên phần đất tranh chấp. Do đó án sơ thẩm buộc ông O phải có trách nhiệm trả lại cho ông C và bà T2 giá trị cây trồng trên đất với số tiền 1.650.000đ là chưa có cơ sở, căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của ông O, sửa án sơ thẩm về phần này, các phần khác của án sơ thẩm vẫn giữ nguyên.

[10] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá với số tiền 16.400.000đ: Ông C và bà T2 phải chịu chi phí này do yêu cầu khởi kiện của ông O được chấp nhận. Do ông O đã nộp tạm ứng 16.400.000đ nên ông C và bà T2 phải liên đới hoàn trả lại cho ông O số tiền 16.400.000đ.

[11] Về án phí sơ thẩm: Ông O không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận. Bà C1 được miễn án phí dân sự sơ thẩm do là người cao tuổi. Ông T, ông K1 và ông C phải liên đới phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch. Ông C và bà T2 phải liên đới chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch.

[12] Về án phí phúc thẩm: Ông O không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm do yêu cầu kháng cáo được chấp nhận, ông C và bà T2 mỗi người phải chịu 300.000đ án phí phúc thẩm do kháng cáo không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Trương Quốc C và bà Lê Thị T2.

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Huỳnh Văn O.

Sửa một phần Bản án sơ thẩm số 08/2023/DS-ST ngày 02 tháng 02 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện C, tỉnh Long An.

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 148, 157, 165 và 483 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng các Điều 158, 161, 164, 166, 175, 221, 483, 500, 501, 502 và 503 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 49 Luật Đất đai năm 2003; các Điều 95, 99, 166 và 170 Luật Đất đai năm 2013; các Điều 12, 26, 27 và 29 Nghị quyết 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.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Văn O đối với bà Phan Thị C1, ông Trương Văn T, ông Trương Thanh K1, ông Trương Quốc C về việc rút một phần yêu cầu vô hiệu Văn bản thỏa thuận phân chia di sản đối với phần đất diện tích 25m^2 thuộc một phần thửa đất 1075, tờ bản đồ số 16, loại đất ONT, đất tại Ấp K, xã M, huyện C, tỉnh Long An.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Văn O về "tranh chấp yêu cầu tuyên vô hiệu một phần văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế và tranh chấp quyền sử dụng đất" đối với bà Phan Thị C1, ông Trương Văn T, ông Trương Thanh K1 và ông Trương Quốc C.

- Tuyên bố Vô hiệu một phần Văn bản thỏa thuận phân chia di sản giữa bà Phan Thị C1, ông Trương Văn T, ông Trương Thanh K1 và ông Trương Quốc C đối với phần đất diện tích 101m^2 tại vị trí B thuộc một phần thửa 1075, tờ bản đồ số 16, loại đất ONT, đất tại Ấp K, xã M, huyện C, tỉnh Long An theo Mảnh trích đo địa chính số 423-2022 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C duyệt ngày 07/10/2022, Văn bản thoả thuận do Văn phòng công chứng Nguyễn T1 công chứng số 24897, quyển số 25TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/9/2019.

- Buộc ông Trương Quốc C và bà Lê Thị T2 phải trả cho ông Huỳnh Văn O phần đất diện tích 101m^2 tại vị trí B thuộc một phần thửa 1075, tờ bản đồ số 16, loại đất ONT, đất tại Ấp K, xã M, huyện C, tỉnh Long An theo Mảnh trích đo địa chính số 423-2022 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C duyệt ngày 07/10/2022.

3. Ông Huỳnh Văn O được quyền sử dụng đất và các cây trồng trên phần đất diện tích 101m^2 tại vị trí B thuộc một phần thửa 1075, tờ bản đồ số 16, loại đất ONT, đất tại Ấp K, xã M, huyện C, tỉnh Long An theo Mảnh trích đo địa chính số 423-2022 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C duyệt ngày 07/10/2022. Cây trồng trên đất theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 08/9/2022 của Toà án nhân dân huyện C và Chứng thư thẩm định giá tài sản số 389 ngày 24/11/2022 của Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ và tư vấn Hồng Đức.

Các đương sự được quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để lập thủ tục kê khai đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai. Cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để điều chỉnh biến động hoặc giải quyết cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án. Trường hợp một trong các bên không thực hiện theo ranh đất theo quyết định của bản án, quyết định của Tòa án thì theo yêu cầu của đương sự, cơ quan thi hành án dân sự ra Quyết định buộc thi hành.

4. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá với số tiền 16.400.000đ (mười sáu triệu, bốn trăm nghìn đồng): Ông Trương Quốc C và bà Lê Thị T2 phải chịu số tiền này. Do ông Huỳnh Văn O đã nộp tạm ứng nên ông C và bà T2 phải liên đới hoàn trả lại số tiền này cho ông O.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, khoản tiền trên hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 T3ơng ứng với thời gian chưa thi hành án.

5. Về án phí sơ thẩm: Ông Huỳnh Văn O không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Bà Phan Thị C1 được miễn án phí dân sự sơ thẩm. Ông Trương Văn T, ông Trương Thanh K1 và ông Trương Quốc C phải liên đới phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch. Ông Trương Quốc C và bà Lê Thị T2 phải liên đới chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch.

6. Về án phí phúc thẩm: Ông Huỳnh Văn O không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Ông Trương Quốc C và bà Lê Thị T2 mỗi người phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, khấu trừ số tiền 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí mà ông C đã nộp theo Biên lai thu số 0011694 ngày 15/02/2023 và số tiền 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí mà bà T2 đã nộp theo Biên lai thu số 0011693 ngày 15/02/2023, cùng của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C.

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

8. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật thi hành kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:
- TANDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện C;
- Chi cục THADS huyện C;
- Đương sự;
- Lưu: AV, HS.

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

Trần Tấn Quốc

[4] Các đương sự thống nhất: Ông Trương Văn Xương được UBND huyện C cấp GCNQSDĐ năm 2006 đối với thửa 2056, tờ bản đồ số 3, loại đất ONT, diện tích là 617m^2 theo Quyết định số 4766/QĐ-UBND ngày 02/6/2006 của UBND huyện C. Năm 2008, ông Xương chuyển nhượng một phần thửa 2056, diện tích 410m^2 cho ông On. Ngày 08/7/2008, ông On được UBND huyện C cấp GCNQSDĐ đối với phần đất này, số thửa mới là 3296. Năm 2018, ông Xương chết. Ngày 03/9/2019, những người thừa kế của ông Xương gồm bà C1, ông T, ông K1 và ông C đã thống nhất lập Văn bản thỏa thuận phân chia di sản tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Bích Thủy thống nhất để cho ông Trương Quốc C được toàn quyền sử dụng phần đất diện tích 207m^2 thuộc thửa 2056 (pcl). Ngày 21/10/2019, ông C được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất 1075 với diện tích là 207m^2. Thửa 1075 được hợp từ một phần thửa 229, một phần thửa 230 T3ơng ứng thửa 2056 (pcl).

[5] Căn cứ vào hồ sơ cấp GCNQSDĐ của ông On đối với thửa 3296, tờ bản đồ số 3, xét thấy khi cấp GCNQSDĐ cho ông On là căn cứ vào Trích đo bản đồ địa chính ngày 28/5/2008 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện C, có đo đạc thực tế, có Biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 14/5/2008, các hộ giáp ranh có ký tên xác nhận đầy đủ rõ ràng. Do đó việc ông On được cấp GCNQSDĐ đối với thửa 3296, tờ bản đồ số 3, diện tích đo đạc thực tế 410m^2 là hoàn toàn đúng quy định tại khoản 4 Điều 49 Luật Đất đai năm 2003. Ông C kháng cáo cho rằng Mảnh trích đo ngày 03/6/2019 thì diện tích khu B là 89m^2 nhưng hiện nay theo Mảnh trích đo địa chính ngày 07/10/2022 thì diện tích khu B là 101m^2, khi cộng diện tích khu B, D, F theo Mảnh trích đo địa chính ngày 07/10/2022 thì diện tích thửa 3296 vẫn không đủ 410m^2 cho thấy khi cấp GCNQSDĐ cho ông On là không đo vẽ thực tế là không có căn cứ nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[6] Theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính của Công ty TNHH Đo đạc nhà đất Hưng Phú đo vẽ ngày 04/10/2022 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 07/10/2022 thì diện tích đo đạc thực tế thửa 3296 của ông On chỉ còn 298m^2. Ông On khởi kiện cho rằng phần đất tranh chấp tại vị trí B, diện tích 101m^2 thuộc thửa 1075 của ông C là phần đất ông Xương đã chuyển nhượng cho ông vào năm 2008 nên việc phân chia di sản thừa kế của những người thừa kế của ông Xương để lại cho ông C là không đúng. Hội đồng xét xử xét thấy:

[7] Về trình tự thủ tục cấp GCNQSDĐ thửa 1075: Căn cứ vào Văn bản thoả thuận phân chia di sản thừa kế ngày 03/9/2019 của những người thừa kế của ông Xương thống nhất để cho ông C được toàn quyền quản lý, sử dụng đối với phần còn lại của thửa 2056, diện tích 207m^2, sau đó ông C làm thủ tục đăng

ký kê khai cấp đổi, khi cấp đổi thì có tiến hành đo đạc, tuy nhiên tại Biên bản xác nhận ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 29/4/2019, ông On là chủ sử dụng đất giáp ranh liền kề (thửa 230), nhưng không có ký tên là không phù hợp. Ông C kháng cáo cho rằng theo Biên bản xác nhận ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 29/4/2019 thì giáp ranh 3 mặt của thửa 1075 là T3ờng xây là phù hợp với hiện trạng thực tế, Hội đồng xét xử xét thấy: Theo hồ sơ cấp giấy của ông On trước đây thì giáp ranh với thửa 3296 vẫn là thửa 2056 (pcl) của ông Xương, hiện trạng thực tế hiện trạng ranh phần đất khu B với khi D và khu F cũng không có T3ờng xây, cho dù có T3ờng xây đi chăng N1 thì vẫn phải có hộ giáp ranh ký tên. Do đó Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo này của ông C.

[8] Về nội dung: Ông C xác định thửa 2056 có diện tích theo GCNQSDĐ là 617m^2, trừ đi diện tích đã chuyển nhượng cho ông On 410m^2 thì còn lại 207m^2 nên ông C làm thủ tục kê khai nhận thừa kế và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp GCNQSDĐ đối với diện tích còn lại của thửa 2056 T3ơng ứng với thửa đất mới là 1075 diện tích là 207m^2. Tuy nhiên Hội đồng xét xử thấy rằng: Qua xem xét hồ sơ cấp giấy thửa 2056 cho ông Xương trước đây thì diện tích thửa 2056 không có đo đạc thực tế, khi chuyển nhượng cho ông On thì có đo đạc diện tích chuyển nhượng là 410m^2 nên chưa đủ cơ sở để xác định phần diện tích còn lại của thửa 2056 là 207m^2. Ông C cho rằng ông On bị thiếu đất là do hộ giáp ranh khác lấn chứ không phải ông là đủ cơ sở, bởi lẽ: Tại Biên bản xác minh ngày 16/01/2023 của Toà án nhân dân huyện C đối với UBND xã Mỹ Lộc (Bút lục số 152) thấy rằng thửa 3296 và 2056 được nâng tỷ lệ bản đồ, từ tờ bản đồ số 3, tỷ lệ bản đồ 1/5000, sau khi cấp đổi tỷ lệ bản đồ 1/2000 thì: Thửa 3296, tờ bản đồ số 03 T3ơng ứng với thửa 230, tờ bản đồ số 16 và tờ bản đồ 25, tỷ lệ 1/2000; thửa đất 2056 (pcl), tờ bản đồ số 03, T3ơng ứng với thửa đất 229, từ bản đồ số 16 và tờ bản đồ 25, tỷ lệ 1/2000; hiện một phần thửa 229 và một phần thửa 230 cùng thuộc tờ bản đồ số 25, tỷ lệ 1/2000, xã Mỹ Lộc đã cấp đổi hợp thửa T thửa 1075. Trong khi thửa 230 của ông On cũng chưa bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền nào thu hồi, huỷ bỏ. Hơn N1, hình thể thửa 230 theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính ngày 28/5/2008 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cũng phù hợp với Mảnh trích đo địa chính do Công ty TNHH Đo đạc nhà đất Hưng Phú đo vẽ ngày 04/10/2022 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 07/10/2022. Do đó có cơ sở xác định phần đất diện tích 101m^2 tại trị trí B là thuộc quyền sử dụng của ông On đã nhận chuyển nhượng từ ông Xương. Đáng lẽ những người thừa kế của ông Xương chỉ được quyền thoả thuận phân chia di sản đối với phần diện tích thực tế còn lại của thửa 2056 nhưng lại thoả thuận phân chia sau đó ông C kê khai và cấp đổi luôn phần diện tích đất đã chuyển nhượng cho ông On là chưa phù hợp. Án sơ thẩm tuyên vô hiệu một phần Văn bản thoả thuận phân chia di sản ngày 03/9/2019 của những người thừa kế của ông Xương, buộc ông C và bà T2 phải trả lại phần đất tranh chấp là có căn cứ.

[9] Ông On và ông C đều cho rằng mình trồng 11 cây chuối và các cây tạp không giá trị trên phần đất tranh chấp, tổng giá trị cây trồng trên đất các bên thống nhất là 1.650.000đ. Hội đồng xét xử xét thấy phần đất tranh chấp thuộc

quyền sử dụng của ông On nên ông C cho rằng cây trồng trên phần đất tranh chấp của ông C thì ông C phải có nghĩa vụ chứng minh, tuy nhiên ông C không đưa ra được căn cứ chứng minh ông C là người trồng và quản lý sử dụng các cây trồng trên phần đất này. Ông On khởi kiện yêu cầu ông C trả lại đất là do ông C xác định phần đất tranh chấp thuộc chủ quyền của ông C nên ông C ngăn cản không cho ông On quản lý sử dụng chứ không phải căn cứ để xác định ông On không phải là người trồng cây hay ông C là người trồng cây trên phần đất tranh chấp. Do đó án sơ thẩm buộc ông On phải có trách nhiệm trả lại cho ông C và bà T2 giá trị cây trồng trên đất với số tiền 1.650.000đ là chưa có căn cứ, C1 chấp nhận kháng cáo của ông On, sửa án sơ thẩm về phần này.

rong giao dịch này ông Dũng chưa phải là người thứ ba ngay tình theo quy định tại Điều 133 Bộ luật dân sự năm 2015 nhưng xét thấy không C1 thiết phải vô hiệu giao dịch này vì khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Tài thì ông Dũng không biết thỏa thuận vay tiền của ông Dương với ông Tài nên giao dịch này có hiệu lực không bị vô hiệu.