TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH LONG AN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 130/2024/DS-PT Ngày: 15-3-2024 "V/v tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy chỉnh lý biến động sang tên"	

NHÂN DANHNƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:*Bà Huỳnh Thị Hồng Vân

*Các Thẩm phán:*Bà Lê Thị Bích Tuyền

Bà Trịnh Thị Phúc

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

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

Trong các ngày 13 và ngày 15 tháng 3 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 44/2024/TLPT-DS ngày 15 tháng 01 năm 2024, về "tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy chỉnh lý biến động sang tên".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 234/2023/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 75/2024/QĐ-PT ngày 01 tháng 02 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn X, sinh năm 1961 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp L, xã L, huyện Đ, tỉnh Long An.

- *Bị đơn*: Bà Nguyễn Thị X1, sinh năm 1965 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp L, xã L, huyện Đ, tỉnh Long An.

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

1. Bà Trang Ngọc H, sinh năm 1979 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp L, xã L, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H: Ông Trần Huy C, sinh năm 1999 (vắng mặt).

Địa chỉ thường trú: TDP A, phường T, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk.

(Văn bản ủy quyền ngày 29/8/2022).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà H: Ông Nguyễn Trung T – Luật sư Công ty L – Đoàn Luật sư Thành phố H (có mặt).

2. Ông Nguyễn Trường G, sinh năm 1980 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp L, xã L, huyện Đ, tỉnh Long An.

3. Bà Trần Thị M, sinh năm 1962 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp L, xã L, huyện Đ, tỉnh Long An.

4. Ông Nguyễn Văn X2, sinh năm 1972 (vắng mặt).

5. Bà Trần Thị Phượng T1, sinh năm 1973 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp L, xã L, huyện Đ, tỉnh Long An.

6. Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trương Văn Đ - Chức vụ: Phó Phòng T2 (vắng mặt).

7. Văn phòng C1 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp C, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Nguyễn Văn X.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 25/10/2018, đơn khởi kiện bổ sung ngày 04/01/2021, ngày 10/6/2021, ngày 09/9/2022, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn ông Nguyễn Văn X trình bày:

Nguồn gốc thửa 932 do cha mẹ ông X để lại cho ông X. Ngày 19/10/2009, ông X được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 932, tờ bản đồ số 10, diện tích là 1.520m^2, loại đất trồng cây hàng năm khác, tọa lạc tại xã L, huyện Đ, tỉnh Long An, khi cấp quyền sử dụng đất có đo đạc thực tế. Năm 2013, nhà nước có chủ trương đo đạc thực tế đất đai tại xã L. Ngày 04/8/2013, ông X có đơn đề nghị cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ thửa 932, tờ bản đồ số 10, diện tích 1.520m^2 thành thửa đất số 269, tờ bản đồ số 11, diện tích 1.786,5m^2. Ngày 26/8/2015, ông X được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp quyền sử dụng đất thửa số 269, tờ bản đồ số 11, diện tích 1.786,5m^2.

Trước đây, ông X có cho em của ông X là ông X2 phần đất để làm đường thoát nước thuộc 1 phần thửa 932 (thửa mới là 269). Ngày 01/6/2016, tại Phòng C2 tỉnh Long An, ông X cùng vợ là bà Trần Thị M lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 1100 (tách từ thửa 932 (cũ), thửa 269 (mới)), tờ bản đồ số 10, diện tích 574m^2 cho bà H. Ngày 07/7/2016, bà H được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 1100. Khi đo

đạc thực tế thửa 932 (thửa mới là 269) để làm thủ tục chuyển nhượng đất cho bà H thì không có đo phần đất ông X đã cho ông X2 làm đường thoát nước. Ngày 05/6/2017, ông X lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị X3, diện tích 983m^2, thuộc thửa số 269, tờ bản đồ số 11. Bà X3 được chỉnh lý tên tại trang 3 của giấy chứng nhận ngày 13/12/2017.

Ranh giới thửa đất 269 và thửa 268 là một cái bờ rộng khoảng 7m-8m. Lúc đó, thửa 268 do em ông X là ông Nguyễn Văn X2 quản lý, sử dụng. Vào năm 2016, bà X1 nhận chuyển nhượng thửa đất 268 từ ông Nguyễn Văn X2 và xây dựng hàng rào lưới B40, trụ xi măng, tường cao khoảng 0,5m, lấn qua phần đất của ông X ngang khoảng 8m, dài khoảng 33m. Khi phát hiện bà X1 lấn đất, ông X khởi kiện bà X1 lên Ủy ban nhân dân xã L. Ngày 16/10/2018, Ủy ban nhân dân xã T3 hòa giải việc tranh chấp đất giữa ông X với bà X1 nhưng không thành. Đến ngày 02/12/2022, Ủy ban nhân dân xã T3 hòa giải việc tranh chấp đất giữa ông X với bà X1 và vợ chồng bà H, ông G nhưng không thành.

Nay, ông X yêu cầu bà Nguyễn Thị X1, bà Trang Ngọc H và chồng bà H là ông Nguyễn Trường G tháo dỡ hàng rào (tường xây gạch dày 100, không trát 18,1m^2; lưới B40, trụ rào bê tông cốt thép 72,3m^2), tháo dỡ cửa cổng (khung thép hình toàn bộ 8m^2), tháo dỡ trụ cột cổng (trụ bê tông cốt thép + gạch, dưới lót bê tông đá 4x6) trả lại phần đất lấn chiếm có diện tích 278,9m^2, tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện Đ, tỉnh Long An, theo Mảnh trích đo địa chính số 410-2022 được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại huyện Đ phê duyệt ngày 26/12/2022; yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông X2 và bà X1 theo giấy tay ngày 26/6/2016; vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng giữa bà X1 và bà H đối với thửa 281; hủy một phần chỉnh lý biến động của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ ngày 18/4/2019 từ bà X1 sang bà H đối với phần diện tích 278,9m^2, thuộc 1 phần thửa 268, tờ bản đồ số 11. Ông X không yêu cầu chồng bà X1 vì bà X1 đã ly hôn.

Bị đơn bà Nguyễn Thị X1 trình bày:

Tại đơn xin vắng mặt ngày 19/8/2019; đơn xin giải quyết ngày 24/02/2020, bị đơn bà Nguyễn Thị X1 trình bày:

Ông X là chủ sử dụng đất thửa 932, tờ bản đồ số 10, diện tích 1.520m^2, tọa lạc tại xã L, huyện Đ, tỉnh Long An. Năm 2016, ông X chuyển nhượng 1 phần thửa 932 cho bà H. Năm 2017, ông X tiếp tục tặng cho bà X3 phần đất còn lại của thửa 932, vậy là ông X không còn đất. Bà X1 đứng tên thửa đất số 281. Bà X3, bà H là chủ sử dụng đất tiếp giáp phía Nam – Bắc với bà X1. Năm 2018, ông X cho rằng ông còn quyền sử dụng đất thửa 269 để đi kiện bà X1 là không đúng quy định pháp luật.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 18/11/2021, ngày 25/11/2021, ngày 01/8/2022; bản tự khai ngày 12/9/2022 và tại phiên tòa sơ thẩm bị đơn bà Nguyễn Thị X1 thay đổi lời khai và trình bà như sau:

Ngày 03/8/2016, Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà X1 thửa 281, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại xã L, huyện Đ, tỉnh

Long An, khi cấp quyền sử dụng đất không có đo đạc thực tế. Nguồn gốc thửa 281, bà X1 mua của ông X2.

Ngày 26/6/2016, bà X1 nhận chuyển nhượng từ ông X2 diện tích 205m^2 ngang 6,2m, dài 33,2m, thuộc 01 phần thửa 932, giá 25.000.000 đồng. Hai bên chưa làm thủ tục chuyển nhượng, chỉ làm giấy viết tay. Bà X1 đã trả cho ông X2 25.000.000 đồng. Bà X1 không yêu cầu ông X2 lập thủ tục sang tên vì phần đất này theo nguồn gốc là của ông X. Sau khi mua thửa 281 và 01 phần thửa 932 thì bà X1 xây dựng hàng rào.

Bà X1 có viết giấy tay chuyển nhượng đất không ghi ngày tháng năm có nội dung chuyển nhượng hết phần đất trong khung rào cho bà Trang Ngọc H giá 450.000.000 đồng, thửa 281, tờ bản đồ số 10. Ngày 27/3/2019, tại Phòng C3, bà X1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 281, tờ bản đồ số 10 cho bà H, giá 450.000.000 đồng, diện tích 1.017m^2, loại đất thổ. Bà H đã giao 450.000.000 đồng cho bà X1 và bà X1 đã giao thửa 281 cho bà H. Bà H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 281.

Trước đây ranh giới đất thửa 281 của bà X1 và thửa 932 của ông X có 1 bờ rộng khoảng 07 đến 08 mét. Ngày 26/6/2016, bà X1 mua đất của ông X2 thửa 281 và 1 phần thửa 932, do ông X2 nói phần đất này của ông X đã cho ông X2 nên bà X1 mua và xây hàng rào lấn qua hết bờ ranh giữa bà X1 và ông X.

Bà X1 và ông Nguyễn Văn M1 đã ly hôn theo Bản án số 02/BA.DSLH ngày 28/4/2005 nên thửa 281 là tài sản riêng của bà X1.

Nay, ông X yêu cầu bà Nguyễn Thị X1, bà Trang Ngọc H và ông Nguyễn Trường G tháo dỡ hàng rào (tường xây gạch dày 100, không trát 18,1m^2; lưới B40, trụ rào bê tông cốt thép 72,3m^2), tháo dỡ cửa cổng (khung thép hình toàn bộ 8m^2), tháo dỡ trụ cột cổng (trụ bê tông cốt thép + gạch, dưới lót bê tông đá 4x6) trả lại phần đất lấn chiếm có diện tích 278,9m^2, tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện Đ, tỉnh Long An, theo Mảnh trích đo địa chính số 410-2022 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ phê duyệt ngày 26/12/2022; vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông X2 và bà X1 theo giấy tay ngày 26/6/2016; vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà X1 và bà H và hủy một phần chỉnh lý biến động của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ ngày 18/4/2019 từ bà X1 sang bà H đối với phần diện tích 278,9m^2, thuộc 01 phần thửa 268, tờ bản đồ số 11 thì bà X1 đồng ý. Bà X1 không có yêu cầu xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị M trình bày: Bà là vợ của ông Nguyễn Văn X. Năm 2015, vợ chồng bà có cho ông X2 một phần đất để thoát nước, thuộc 01 phần thửa 932, việc cho đất chỉ nói miệng, không làm giấy tờ, chưa giao đất cho ông X2, chưa ký hợp đồng chuyển nhượng tại phòng công chứng. Bà M thống nhất với yêu cầu khởi kiện của ông X, do bị bệnh và bận công việc nên bà M yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt bà.

Tại đơn yêu cầu độc lập ngày 10/11/2021, bản tự khai ngày 18/5/2023 và bản tự khai không ghi ngày tháng năm của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên

quan bà Trang Ngọc H trình bày:

Năm 2016, ông X chuyển nhượng cho bà H 574 m^2, một phần thửa 269, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại xã L, huyện Đ, tỉnh Long An. Sau đó, bà H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 1100, tờ bản đồ số 10, tách ra từ thửa 269. Năm 2019, bà X1 chuyển nhượng cho bà H toàn bộ thửa 281, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại xã L, huyện Đ, tỉnh Long An. Khi chuyển nhượng, bà X1 đã xây dựng tường rào bao quanh toàn bộ khu đất. Hai bên thỏa thuận bán hết phần đất trong khung rào mà bà X1 đã mua của ông X2 ngày 26/6/2016, thuộc một phần thửa 932, giá chuyển nhượng 450.000.000 đồng. Bà H đã giao 450.000.000 đồng cho bà X1. Bà X1 đã giao đất cho bà H. Bà H đã được cấp quyền sử dụng thửa đất 281. Việc bà H nhận chuyển nhượng 1 phần thửa 269 của ông X và thửa 281 của bà X1 là hoàn toàn hợp pháp. Vì vậy ông X yêu cầu trả đất lấn chiếm thì bà H không đồng ý, đồng thời yêu cầu Tòa án công nhận 297,7 m^2, tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện Đ, tỉnh Long An, theo Mãnh trích đo địa chính số 408-2020, do Công ty TNHH Đ1 đo vẽ ngày 26/9/2020, được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 02/10/2020 là của bà H.

Tại phiên tòa, ông Trần Huy C đại diện bà H xin vắng mặt, không có văn bản trình bày ý kiến.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Trường G trình bày: Ông Nguyễn Trường G là chồng của bà Trang Ngọc H, có đơn xin vắng mặt, không có văn bản trình bày ý kiến.

Tại biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 22/4/2021, ngày 28/7/2022, bản tự khai ngày 12/9/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn X2 trình bày:

Ngày 09/5/2007, ông X2 được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp quyền sử dụng đất thửa 281, tờ bản đồ số 10, nguồn gốc thửa đất do cha mẹ ông X2 để lại. Thửa đất 281 của ông X2 và thửa đất 269 của ông X giáp ranh với nhau. Khoảng năm 2015, ông X có cho ông X2 một phần đất để làm mương thoát nước, khi cho đất chỉ nói miệng, không lập văn bản.

Ngày 10/6/2016, tại Phòng C2 tỉnh Long An, ông X2 và bà X1 ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thửa 281, tờ bản đồ số 10. Ngày 03/8/2016, bà X1 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp quyền sử dụng đất thửa 281. Ngày 26/6/2016, vợ chồng ông X2, bà T1 có chuyển nhượng cho bà X1 một phần mương nước, tương đương ½ diện tích đất 297,7m^2, theo Mảnh trích đo địa chính số 408-2020 do Công ty TNHH Đ1 đo vẽ ngày 26/9/2020, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 02/10/2020, giá chuyển nhượng là 25.000.000 đồng, hai bên có lập giấy tay chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Cuối năm 2016, bà X1 làm hàng rào thì mới phát hiện phần đất ông X2 bán giấy tay cho bà X1 thuộc thửa 269 nên ông X2 khởi kiện yêu cầu bà X1 trả đất nhưng Tòa án xác định phần đất này nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông X nên ông X2 rút đơn khởi kiện. Nay, ông X yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông X2 và bà

X1 theo giấy tay năm 2016 thì ông X2 đồng ý. Ông X2 không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu, do bận công việc nên ông X2 xin vắng mặt.

Tại bản tự khai ngày 08/8/2022 và bản tự khai không ghi ngày tháng năm người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Phượng T1 trình bày: Bà T1 là vợ của ông Nguyễn Văn X2. Năm 2016, ông X2 có chuyển nhượng cho bà X1 phần đất thuộc thửa 932, thì bà T1 có biết và đồng ý, số tiền chuyển nhượng là 25.000.000 đồng. Bà X1 có giao tiền, sau đó bà X1 làm hàng rào phần đất thuộc thửa 932 này. Bà T1 không ý kiến, không yêu cầu trong vụ án này, do bận công việc nên bà T1 xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm và phúc thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C1 trình bày tại Công văn số 31/CV-VPCC ngày 12/10/2021 như sau:

Ngày 27/3/2019, Văn phòng C1 có công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà X1 và bà H, đối với thửa đất 281, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại xã L, huyện Đ, tỉnh Long An. Việc công chứng là đúng trình tự thủ tục, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật, do bận công việc nên Văn phòng công chứng Lê Ngọc M2 yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt.

Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L trình bày tại Công văn số 6072/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 14/9/2022 như sau:

Thửa 281, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện Đ, tỉnh Long An do ông Nguyễn Văn X2 đứng chủ quyền ngày 09/5/2007. Ngày 10/6/2016, ông X2 lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho bà X1. Ngày 03/8/2016, bà X1 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 281. Hiện nay, thửa đất số 281, tờ bản đồ số 10 chưa đăng ký cấp đổi theo cơ sở dữ liệu mới.

Thửa 932, tờ bản đồ số 10, diện tích 1.520 m^2, tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện Đ, tỉnh Long An thuộc quyền sử dụng của ông X, được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 19/10/2009.

Ngày 04/8/2013, ông X có đơn đề nghị cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 932, tờ bản đồ số 10, diện tích 1.520m^2 thành thửa đất số 269, tờ bản đồ số 11, diện tích 1.786,5m^2. Ngày 26/8/2015, ông X được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 269, tờ bản đồ số 11.

Ngày 01/6/2016, ông X cùng vợ là bà Trần Thị M lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 1100 (tách từ thửa 932 (cũ), thửa 269 (mới)), tờ bản đồ số 10, diện tích 574m^2 cho bà H. Ngày 07/7/2016, bà H được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 1100.

Ngày 05/6/2017, ông X lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị X3, diện tích 983m^2, thửa số 269, tờ bản đồ số 11. Bà X3 đứng tên trang 3 của giấy chứng nhận ngày 13/12/2017.

Thửa 268, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện Đ, tỉnh Long An

hiện tại không tìm thấy hồ sơ lưu trữ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện Đ trình bày tại Công văn số 6426/UBND-NC ngày 20/6/2022 có nội dung:

Khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị X1 ngày 03/8/2016 tại thửa 281, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại xã L, huyện Đ, tỉnh Long An không có đo đạc thực tế, chỉ dựa vào trích lục bản đồ địa chính do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ lập và kiểm duyệt ngày 03/6/2016. Hiện nay thửa 281 chưa thực hiện cấp đổi theo hệ thống cơ sở dữ liệu mới. Hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 268, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại xã L, huyện Đ, tỉnh Long An hiện không lưu trữ tại Chi nhánh Văn phòng Đ2 tại huyện Đ.

Khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn X ngày 19/12/2009 tại thửa 932, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại xã L, huyện Đ, tỉnh Long An có đo đạc thực tế. Đến ngày 26/8/2015, Ủy ban nhân dân huyện C4 đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông X tại thửa 932, tờ bản đồ số 10 (theo cơ sở dữ liệu cũ) thành thửa 269, tờ bản đồ số 11 (theo cơ sở dữ liệu mới), có đo đạc thực tế.

Vụ án được Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành hòa giải nhưng các đương sự không thỏa thuận được với nhau.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 234/2023/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa đã căn cứ Điều 5, Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 244, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 24 Điều 3, Điều 100, Điều 166, Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; Điều 129, Điều 175, Điều 500 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Toà án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn X đối với bị đơn bà Nguyễn Thị X1 về việc tranh chấp "quyền sử dụng đất; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hủy chỉnh lý biến động sang tên".

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn X về việc yêu cầu vô hiệu giấy tay chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/6/2016 được xác lập giữa bà X1 và ông X2; không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn X về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị X1, bà Trang Ngọc H và ông Nguyễn Trường G tháo dỡ hàng rào (tường xây gạch dày 100, không trát 18,1m^2; lưới B40, trụ rào bê tông cốt thép 72,3m^2), tháo dỡ cửa cổng (khung thép hình toàn bộ 8m^2), tháo dỡ trụ cột cổng (trụ bê tông cốt thép + gạch, dưới lót bê tông đá 4x6) trả lại phần đất có diện tích 278,9m^2, tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện Đ, tỉnh Long An, theo Mảnh trích đo địa chính số 410-2022 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ phê duyệt ngày 26/12/2022.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông X về việc hủy một phần chỉnh lý biến động của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ ngày 18/4/2019 từ bà X1 sang bà H đối với phần diện tích 278,9m^2, thuộc 01 phần thửa 268, tờ bản đồ số 11.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông X về việc vô hiệu giấy tay chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/6/2016 được xác lập giữa bà X1 và ông X2.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông X về việc vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/3/2019, tại Phòng công chứng Lê Ngọc M2 giữa bà X1 và bà H.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Trang Ngọc H.

- Bà H được sử dụng phần đất diện tích 297,7m^2, tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện Đ, tỉnh Long An, theo Mảnh trích đo địa chính số 408-2020, do Công ty TNHH Đ1 đo vẽ ngày 26/9/2020, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 02/10/2020.

Bà H được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để điều chỉnh quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

3. Về chi phí đo đạc, định giá, xem xét thẩm định tại chỗ: Buộc ông X phải chịu chi phí đo đạc, định giá, xem xét thẩm định tại chỗ là 41.000.000 đồng, ông X đã nộp đủ.

4. Về án phí: Ông X là người cao tuổi nên được miễn án phí, hoàn lại cho ông X 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai số 0003792 ngày 18/12/2018. Bà H không phải nộp án phí, hoàn lại cho bà H 2.500.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai số 0008991 ngày 16/11/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền, thời hạn kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

Bản án chưa có hiệu lực pháp luật.

Ngày 29/9/2023, nguyên đơn ông Nguyễn Văn X kháng cáo đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn X trình bày: Theo đơn khởi kiện ông X yêu cầu bà X1, bà H trả lại phần đất có chiều ngang khoảng 6,2m. Trong quá trình giải quyết vụ án, ông có yêu cầu trưng cầu đo đạc để xác định diện tích đất. Theo Mảnh trích đo địa chính số 408-2020 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 02/10/2020 thì phần đất đo đạc thực tế có diện

tích 297,7m^2. Sau khi có Mảnh trích đo thì ông bàn bạc với bà X1, ông X2 cùng thống nhất diện tích đất này quá nhiều là không phù hợp nên ông yêu cầu đo đạc lại. Theo Mảnh trích đo địa chính số 410-2022 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ phê duyệt ngày 26/12/2022 thể hiện phần đất có diện tích 278,9m^2, ông thống nhất diện tích này nên ông thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện xác định diện tích đất ông yêu cầu bà X1, bà H phải trả cho ông là 278,9m^2 được xác định theo Mảnh trích đo địa chính số 410-2022 làm căn cứ giải quyết vụ án mà không sử dụng Mảnh trích đo số 408-2020. Phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của ông, ông không chuyển nhượng cho bà H phần đất này nhưng bà H là người đang sử dụng đất nằm bên trong hàng rào của bà H nên ông yêu cầu bà X1, bà H trả lại phần đất này cho ông. Mặt khác, ông X2, bà X1 cũng đồng ý trả lại phần đất này cho ông, nên ông đề Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông.

Bà Nguyễn Thị X1 trình bày: Bà chỉ chuyển nhượng cho bà H thửa đất số 281, khi thỏa thuận chuyển nhượng hai bên có làm giấy tay vị trí bên trong hàng rào, bà không chuyển nhượng phần đất ông X đang tranh chấp. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông X.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trang Ngọc H và Luật sư Nguyễn Trung T trình bày và phát biểu tranh luận: Thửa đất số 281 có nguồn gốc bà H nhận chuyển nhượng của bà X1, khi nhận chuyển nhượng đất thì đất đã được bà X1 xây sẵn hàng rào xung quanh. Bà H đã nhận đất và đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trước đây, ông X khởi kiện yêu cầu bà H trả diện tích 297,7m^2 theo Mảnh trích đo địa chính số 408-2020 ngày 02/10/2020. Do phần đất này thuộc quyền sử dụng của bà H và nằm bên trong hàng rào của bà H nên bà H có ý kiến không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông X; đồng thời, bà H yêu cầu Tòa án xác định phần đất này thuộc quyền sử dụng của bà H. Tuy nhiên, sau đó ông X không đồng ý với M3 trích đo địa chính số 408-2020 này và yêu cầu đo đạc lại diện tích tranh chấp. Sau khi có Mảnh trích đo địa chính số 410-2022 ngày 26/12/2022, ông X xác định yêu cầu giảm xuống với diện tích là 278,9m^2 theo Mảnh trích đo địa chính số 410-2022. Xuất phát từ yêu cầu khởi kiện của ông X từ đó xác định diện tích đất tranh chấp, nay ông X tranh chấp diện tích là 278,9m^2 theo Mảnh trích đo địa chính số 410-2022 ngày 26/12/2022. Do đó, bà H đề nghị Hội đồng xét xử điều chỉnh lại diện tích đất bà H tranh chấp là 278,9m^2 cho phù hợp với yêu cầu của ông X. Phần đất tranh chấp này nằm bên trong hàng rào của bà H nên đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông X, bà H không chấp nhận lời trình bày của bà X1, ông X2.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Việc chấp hành pháp luật tố tụng của Tòa án cấp phúc thẩm và các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Kháng cáo của đương sự trong thời hạn luật định đủ điều kiện để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về nội dung kháng cáo:

Tại phiên tòa phúc thẩm bà Trang Ngọc H thống nhất sử dụng Mảnh trích đo địa chính số 410-2022 do Công ty TNHH Đ3 vẽ ngày 16/12/2022, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 26/12/2022 để giải quyết vụ án.

Ông X, ông X2, bà X1 là anh chị em ruột. Năm 2015, vợ chồng ông X, bà M tặng cho ông X2 một phần đất thuộc thửa 932 (theo cơ sở dữ liệu mới là thửa 269), để làm đường thoát nước; việc tặng cho đất không lập văn bản, chỉ nói miệng. Đến năm 2016, vợ chồng ông X2, bà T1 chuyển nhượng cho bà X1 thửa 281 và phần đất mà vợ chồng ông X, bà M tặng cho vợ chồng ông X2 làm đường thoát nước. Sau đó, bà X1 xây dựng hàng rào cả hai phần đất này. Vợ chồng ông X2, bà T1 và bà X1 đều thừa nhận hai bên đã giao nhận tiền, đã giao nhận đất. Bà X1 đã được cấp quyền sử dụng đất thửa 281. Năm 2016, vợ chồng ông X, bà M chuyển nhượng cho bà Trang Ngọc H một phần đất diện tích 574m^2 thuộc thửa 932 (theo cơ sở dữ liệu mới là thửa 269). Khi đo đạc để tách thửa cho bà H thì ông X không đo đạc phần đã tặng cho ông X2, điều này chứng tỏ ông X đã giao đất cho ông X2. Như vậy, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông X, bà M và ông X2 đã có hiệu lực pháp luật từ năm 2015. Do đó, giấy tay chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/6/2016 được xác lập giữa bà Nguyễn Thị X1 và vợ chồng ông Nguyễn Văn X2, bà Trần Thị Phượng T1 cũng có hiệu lực pháp luật theo quy định tại Điều 129, Điều 500 Bộ luật Dân sự năm 2015 nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông X về việc vô hiệu giấy tay chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/6/2016 được xác lập giữa bà X1 và ông X2.

Thửa 281 của bà X1 và thửa 932 của ông X giáp ranh với nhau. Ngày 27/3/2019, tại Phòng C3 bà X1 chuyển nhượng cho bà H thửa 281, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại xã L, huyện Đ, tỉnh Long An. Bà H đã được cấp quyền sử dụng thửa đất 281 tại trang 3 trên giấy chứng nhận ngày 18/4/2019. Ngày 01/6/2016, ông X lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Trang Ngọc H, diện tích 574m^2, thuộc thửa 932 (một phần thửa), thửa mới là 1100 (tách ra từ thửa 932). Ngày 07/7/2016, bà H được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 1100, tờ bản đồ số 10, diện tích là 574m^2; vị trí thửa đất xác định theo Mảnh trích đo địa chính số 39-2016 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ lập ngày 13/5/2016 và ký duyệt ngày 30/5/2016, diện tích còn lại trong giấy chứng nhận của ông X là 946m^2. Ngày 26/8/2015, Ủy ban nhân dân huyện Đ đã ký cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới cho ông X tại thửa 932, tờ bản đồ số 10, diện tích 1.520m^2 thành thửa đất số 269, tờ bản đồ số 11, diện tích 1.786,5m^2. Đến ngày 16/11/2017, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ chỉnh lý biến động giảm diện tích của thửa 269, tờ bản đồ số 11, từ diện tích 1.786,5m^2 thành 983m^2 (do đã chuyển nhượng một phần thửa đất cho bà H và điều chỉnh diện tích phần còn lại sau khi đo đạc thực tế). Đến ngày 05/6/2017, ông X tiếp tục lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị X3, diện tích 983m^2,

thuộc thửa số 269, tờ bản đồ số 11. Bà X3 đứng tên trang 3 của giấy chứng nhận ngày 13/12/2017. Như vậy, thửa 932 (thửa mới 269) ông X không còn đất. Theo Mảnh trích đo địa chính số 410-2022 do Công ty TNHH Đ3 vẽ ngày 16/12/2022 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 26/12/2022 thì phần đất tranh chấp thuộc thửa 281, hiện do bà H đứng tên và quản lý. Do đó, căn cứ Điều 166 Luật Đất đai năm 2013 và Điều 175 Bộ luật Dân sự năm 2015, không có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông X về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị X1, bà Trang Ngọc H và ông Nguyễn Trường G tháo dỡ hàng rào (tường xây gạch dày 100, không trát 18,1m^2; lưới B40, trụ rào bê tông cốt thép 72,3m^2), tháo dỡ cửa cổng (khung thép hình toàn bộ 8m^2), tháo dỡ trụ cột cổng (trụ bê tông cốt thép + gạch, dưới lót bê tông đá 4x6) trả lại phần đất có diện tích 278,9m^2; không chấp nhận yêu cầu của ông X hủy một phần chỉnh lý biến động của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ ngày 18/4/2019 từ bà X1 sang bà H đối với diện tích 278,9m^2, thuộc 01 phần thửa 268, tờ bản đồ số 11; không chấp nhận yêu cầu của ông X vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/3/2019 tại Phòng C3 giữa bà X1 và bà H, do bà X1 là chủ sử dụng thửa 281 nên bà X1 có quyền chuyển nhượng cho bà H. Có cơ sở chấp nhận yêu cầu độc lập của bà H, công nhận diện tích 278,9m^2, tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện Đ, tỉnh Long An, theo Mảnh trích đo địa chính số 410-2022 do Công ty TNHH Đ3 vẽ ngày 16/12/2022, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 26/12/2022 thuộc quyền sử dụng của bà H.

Từ những căn cứ nêu trên, kháng cáo của ông Nguyễn Văn X không có cơ sở chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 sửa một phần Bản án sơ thẩm về sử dụng Mảnh trích đo bản đồ địa chính (do bà Trang Ngọc H thống nhất sử dụng Mảnh trích đo địa chính số 410-2022 do Công ty TNHH Đ3 vẽ ngày 16/12/2022, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 26/12/2022 để giải quyết vụ án).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn X được làm đúng theo quy định tại Điều 272, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên được chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Các đương sự tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu vô hiệu giao dịch dân sự, yêu cầu hủy chỉnh lý tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thông qua giao dịch dân sự nên Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An thụ lý giải quyết theo thủ tục sơ thẩm là đúng thẩm quyền được quy định tại Điều 26, Điều 35, Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và hướng dẫn tại điểm 2 Mục II của Công văn số 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân Tối cao.

[3] Về việc vắng mặt của đương sự: Tại phiên tòa, ông Nguyễn Văn X, bà Nguyễn Thị X1, bà Trang Ngọc H và luật sư Nguyễn Trung T có mặt; các

đương sự còn lại vắng mặt, đã được tống đạt hợp lệ, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án.

[4] Về nội dung tranh chấp và phạm vi xét xử phúc thẩm:

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn X khởi kiện yêu cầu bà Nguyễn Thị X1, bà Trang Ngọc H và chồng bà H là ông Nguyễn Trường G tháo dỡ hàng rào trả lại phần đất lấn chiếm có diện tích 297,7m^2, thuộc một phần thửa 268, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện Đ, tỉnh Long An, theo Mảnh trích đo địa chính số 408-2020, do Công ty TNHH Đ1 đo vẽ ngày 26/9/2020, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 02/10/2020. Trong quá trình giải quyết vụ án ông X thay đổi yêu cầu khởi kiện xác định diện tích đất tranh chấp có diện tích 278,9m^2, thuộc một phần thửa 268, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện Đ, tỉnh Long An, theo Mảnh trích đo địa chính số 410-2022 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 26/12/2022, đất hiện do bà H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đang trực tiếp quản lý, sử dụng. Yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông X2 và bà X1 theo giấy tay ngày 26/6/2016; vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà X1 và bà H đối với thửa đất số 281; hủy một phần chỉnh lý biến động của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ ngày 18/4/2019 từ bà X1 sang bà H đối với diện tích 278,9m^2 thuộc một phần thửa 268, tờ bản đồ số 11.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trang Ngọc H yêu cầu công nhận cho bà được quyền sử dụng phần đất ông X tranh chấp có diện tích 297,7m^2, thuộc một phần thửa 268, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện Đ, tỉnh Long An, theo Mảnh trích đo địa chính số 408-2020, do Công ty TNHH Đ1 đo vẽ ngày 26/9/2020, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 02/10/2020, hiện do bà H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đang trực tiếp quản lý, sử dụng.

Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông X, chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H. Sau khi xét xử sơ thẩm nguyên đơn ông X kháng cáo yêu cầu Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, các đương sự còn lại không kháng cáo, Viện kiểm sát không kháng nghị. Căn cứ Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án cấp phúc thẩm xem xét nội dung liên quan đến yêu cầu kháng cáo của đương sự.

[5] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn X, thấy rằng:

[5.1] Về quan hệ nhân thân: Ông Nguyễn Văn X, bà Nguyễn Thị X1, bà Nguyễn Thị X3, ông Nguyễn Văn X2 có mối quan hệ là anh chị em ruột với nhau.

[5.2] Về nguồn gốc, quá trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được thể hiện như sau:

[5.2.1] Ngày 09/5/2007, ông Nguyễn Văn X2 được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng các thửa đất số 225 (loại đất LUA), 226 (loại đất LUA), 228 (loại đất LUA), 229 (loại đất LUA), 230 (loại đất LUA), 270 (loại đất HNK), 271 (loại đất LUA), 272 (loại đất LUA), 273 (loại đất LUA), 281 (loại đất ONT), 282 (loại đất HNK), 320 (loại đất HNK), 321 (loại đất HNK), cùng tờ bản đồ số 10, đất tọa lạc tại xã L, huyện Đ, tỉnh Long An. Có nguồn gốc ông X2 nhận tặng cho từ cha là ông Nguyễn Văn X4.

[5.2.2] Thửa đất số 932, tờ bản đồ số 10, diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 1.520m^2 (thửa mới số 269, tờ bản đồ số 11, diện tích 1.786,5m^2), loại đất HNK, đất tọa lạc tại xã L, huyện Đ, tỉnh Long An có nguồn gốc ông Nguyễn Văn X nhận tặng cho từ em ruột là ông Nguyễn Văn X2. Cụ thể như như sau:

Ngày 27/06/2009, ông X2 ký hợp đồng tặng cho ông X phần đất có tổng diện tích 1.520m^2, gồm một phần thửa đất số 282, diện tích 770m^2 và một phần thửa đất số 320, diện tích 750m^2, được tách tách ra và nhập thành thửa mới là 932, có đo đạc thực tế trích đo bản đồ địa chính (có hướng Bắc giáp thửa 281 của ông X2).

Ngày 19/10/2009, ông X được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 932, tờ bản đồ số 10, diện tích 1.520m^2, loại đất HNK.

Ngày 26/8/2015, ông X được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là thửa 269, tờ bản đồ số 11, diện tích 1.786,5m^2, loại đất HNK (theo trích lục bản đồ có hướng Bắc giáp thửa 268, tờ bản đồ số 11 của ông X2). Cấp đổi nâng cấp tờ bản đồ từ thửa đất số 932, tờ bản đồ số 10, diện tích 1.520m^2, loại đất HNK.

Ngày 01/6/2016, vợ chồng ông Nguyễn Văn X, bà Nguyễn Thị M4 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Trang Ngọc H một phần thửa đất số 932 (tách thành thửa mới là 1100), tờ bản đồ 10, loại đất HNK, diện tích 574m^2, có trích đo bản đồ địa chính (có hướng Bắc giáp thửa 281 (cũ) thửa mới là 268).

Ngày 05/6/2017, ông Nguyễn Văn X ký hợp đồng tặng cho bà Nguyễn Thị X3 phần còn lại của thửa đất số 932, loại đất HNK, diện tích 983m^2, tặng cho trọn thửa, có trích lục bản đồ địa chính (có hướng Bắc giáp thửa 281 (cũ) thửa mới là 268). Theo tờ bản đồ số 11 thì thửa 932 là thửa 269.

[5.2.3] Đối với thửa đất số 281, tờ bản đồ số 10 (thửa mới là 268, tờ bản đồ số 11), loại đất ONT:

Ngày 10/6/2016, ông X2 ký hợp đồng tặng cho bà X1 thửa đất số 281, loại đất ONT, diện tích 1.071m^2, tặng cho trọn thửa, có trích lục bản đồ địa chính, có hướng Nam giáp thửa 932. Ngày 03/8/2016, bà X1 được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 281, loại đất ONT, diện tích 1.071m^2.

Ngày 27/3/2019, bà X1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H trọn thửa đất số 281, diện tích 1.071m^2. Ngày 18/4/2019, bà H được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ chỉnh lý tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Như vậy, thửa đất số 932 và thửa 281 đều có nguồn gốc của cha mẹ ông X2 để lại do ông X2 đứng tên, sau đó ông X2 lập thủ tục tặng cho các anh chị em của ông X2 gồm tặng cho ông X thửa 932, tặng cho bà X1 thửa 281; sau đó ông X tách thửa 932 chuyển nhượng cho bà H, bà X3, còn bà X1 chuyển nhượng thửa 281 cho bà H.

[5.3] Về hiện trạng đất: Theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính thì thửa đất số 269, tờ bản đồ số 11 (thửa cũ là thửa số 932, tờ bản đồ số 10) có hướng Bắc giáp với thửa 268, tờ bản đồ số 11 (thửa cũ là thửa 281, tờ bản đồ số 10). Vị trí đất ông X tranh chấp có diện tích đo đạc thực tế là 278,9m^2 thuộc một phần thửa 268, có vị trí nằm bên trong hàng rào khu đất, hiện do bà Trang Ngọc H đang quản lý, sử dụng.

[5.4] Xét về quá trình sử dụng đất:

[5.4.1] Thửa 932 của ông X và thửa 281 của bà X1 giáp ranh với nhau. Tại vị trí hướng Bắc của thửa 932 giáp với hướng Nam của thửa 281.

[5.4.2] Năm 2016, ông X2 lập hợp đồng tặng cho bà X1 trọn thửa đất số 281. Bà X1 đã nhận đất, xây rào hàng kiên cố rào lưới B40 xung quanh toàn bộ khu đất và đã đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2019, bà X1 chuyển nhượng toàn bộ thửa đất 281 cho bà H. Bà H nhận đất theo hiện trạng có hàng rào của bà X1 được xây sẵn trước khi chuyển nhượng đất cho bà H. Trước khi bà X1 và bà H ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo mẫu quy định thì giữa bà xê và bà H có lập giấy tay " Giấy chuyển nhượng đất". Nội dung giấy tay chuyển nhượng đất thể hiện bà X1 chuyển nhượng cho bà H thửa đất số 281, tờ bản đồ số 10, với giá 450.000.000 đồng, bà X1 đã nhận đủ tiền và đã bàn giao đất cho bà H toàn bộ khu đất trong khung viên hàng rào. Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và tại phiên tòa các đương sự xác định bà H đang sử dụng đất trong khuôn viên hàng rào, hiện trạng đất và hàng rào từ khi bà X1 giao đất cho bà H đến nay không thay đổi. Như vậy bà H đã nhận đất trên thực tế và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[5.4.3] Ngày 01/6/2016, ông X lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H, diện tích 574m^2 thuộc thửa 932 (một phần thửa), thửa mới là 1100, tách ra từ thửa 932. Ngày 07/7/2016, bà H được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 1100, tờ bản đồ số 10, diện tích 574m^2; vị trí thửa đất xác định theo Mảnh trích đo địa chính số 39-2016 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ lập ngày 13/5/2016 và ký duyệt ngày 30/5/2016, diện tích còn lại trong giấy chứng nhận của ông X là 946m^2. Ngày 26/8/2015, Ủy ban nhân dân huyện Đ đã cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới cho ông X tại thửa 932, tờ bản đồ số 10, diện tích 1.520m^2 thành thửa đất số 269, tờ bản đồ số 11, diện tích 1.786,5m^2. Ngày

16/11/2017, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ chỉnh lý biến động giảm diện tích thửa 269, tờ bản đồ số 11, từ diện tích 1.786,5m^2 thành 983m^2 (do đã chuyển nhượng một phần thửa đất cho bà H và điều chỉnh diện tích phần còn lại sau khi đo đạc thực tế.

Như vậy, từ ngày 16/11/2017, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ đã chỉnh lý biến động giảm diện tích của 269, tờ bản đồ số 11, từ diện tích 1.786,5m^2 thành 983m^2 nhưng ông X không khiếu nại, không phản đối. Đến ngày 05/6/2017, ông X tiếp tục lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị X3, diện tích 983m^2, là phần còn lại của thửa số 269, tờ bản đồ số 11. Bà X3 đứng tên trang 3 của giấy chứng nhận ngày 13/12/2017. Như vậy, tại thửa đất số 932 (thửa mới số 269) ông X không còn đất.

Theo Mảnh trích đo địa chính số 408-2020, do Công ty TNHH Đ1 đo vẽ ngày 26/9/2020, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 02/10/2020 và Mảnh trích đo địa chính số 410-2022, do Công ty TNHH Đ3 vẽ ngày 16/12/2022, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 26/12/2022 thì phần đất tranh chấp thuộc thửa 281, hiện do bà H đứng tên và quản lý. Trước đây ông X chỉ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 932, loại đất HNK và ông X đã chuyển nhượng hết cho bà H, bà X3. Trong khi đó phần đất tranh chấp thuộc một phần thửa 268, tờ bản đồ số 11 (thửa cũ là 281, tờ bản đồ số 10), loại đất ONT, phần đất này trước đây ông X2 đứng tên, sau đó ông X2 tặng cho bà X1, bà X1 đã chuyển nhượng lại trọn thửa cho bà H, bà H đã nhận đất và đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phần đất tranh chấp diện tích 278,9m^2 thuộc một phần thửa 268 là loại đất ONT, không cùng loại đất với thửa 932 loại đất HNK.

Ngoài ra, trước đây ông X2 có khởi kiện bà X1 về việc tranh chấp một phần thửa đất 282, đã được Toà án giải quyết bằng bản án có hiệu lực pháp luật. Trong quá trình giải quyết vụ án này chính ông X2, bà X1 đều xác định ông X2 có chuyển nhượng cho bà X1 trọn thửa đất số 281, bà X1 đã nhận đất. Nay ông X2, bà X1 cho rằng phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của ông X để đồng ý trả đất cho ông X là không phù hợp làm ảnh hưởng đến quyền lợi của người thứ ba là bà H.

Ông X cho rằng phần đất tranh chấp diện tích là 278,9m^2 thuộc quyền sử dụng của ông. Tuy nhiên, ông X không cung cấp được chứng cứ chứng minh ông có quá trình sử dụng đất ổn định, lâu dài hoặc được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật về đất đai. Do đó, Toà án cấp sơ thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông X là có căn cứ.

[6] Về yêu cầu độc lập của bà H:

Theo Mảnh trích đo địa chính số 408-2020, do Công ty TNHH Đ1 đo vẽ ngày 26/9/2020, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 02/10/2020 và Mảnh trích đo địa chính số 410-2022, do Công ty TNHH Đ3 vẽ ngày 16/12/2022, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 26/12/2022 thì phần đất tranh chấp thuộc thửa 281, hiện do bà H

đứng tên và đang quản lý. Toà án cấp sơ thẩm xác định diện tích 297,7m^2, tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện Đ, tỉnh Long An, theo Mảnh trích đo địa chính số 408-2020 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 02/10/2020, thuộc quyền sử dụng của bà H là có căn cứ.

Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm bà H xác định yêu cầu độc lập của bà H về việc yêu cầu Tòa án xác định phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của bà là xuất phát từ yêu cầu khởi kiện của ông X từ đó xác định diện tích đất tranh chấp. Nay ông X xác định tranh chấp diện tích 278,9m^2 theo Mảnh trích đo địa chính số 410-2022 ngày 26/12/2022 nên bà H đề nghị điều chỉnh lại diện tích đất bà H tranh chấp là 278,9m^2 là phù hợp nên được Hội đồng xét xử chấp nhận. Các đương sự không được cản trở bà H sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

Từ những phân tích nêu trên, ông X kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh làm thay đổi nội dung vụ án nên không được chấp nhận. Chấp nhận toàn bộ đề nghị của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông X được miễn án phí dân sự phúc thẩm do thuộc trường hợp người cao tuổi. Do ông X được miễn nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên không phải hoàn tiền tạm ứng án phí phúc thẩm cho ông X.

[8] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

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

QUYẾT ĐỊNH:

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn X.

Sửa một phần quyết định của bản án dân sự sơ thẩm số 234/2023/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An về sử dụng mảnh trích đo bản đồ địa chính.

Căn cứ Điều 5, Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 244, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 24 Điều 3, Điều 100, Điều 166, Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; Điều 129, Điều 175, Điều 500 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 12, Điều 26, Điều 27, Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Toà án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn X đối với bị đơn bà Nguyễn Thị X1 về việc tranh chấp "quyền sử dụng đất; hợp

đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hủy chỉnh lý biến động sang tên", cụ thể như sau:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn X về việc yêu cầu vô hiệu giấy tay chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/6/2016 được xác lập giữa bà Nguyễn Thị X1 và ông Nguyễn Văn X2; không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn X về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị X1, bà Trang Ngọc H và ông Nguyễn Trường G tháo dỡ hàng rào (tường xây gạch dày 100, không trát 18,1m^2; lưới B40, trụ rào bê tông cốt thép 72,3m^2), tháo dỡ cửa cổng (khung thép hình toàn bộ 8m^2), tháo dỡ trụ cột cổng (trụ bê tông cốt thép + gạch, dưới lót bê tông đá 4x6) trả lại phần đất có diện tích 278,9m^2, đất tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện Đ, tỉnh Long An, theo Mảnh trích đo địa chính số 410-2022 do Công ty TNHH Đ3 vẽ ngày 16/12/2022, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 26/12/2022.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn X về việc hủy một phần chỉnh lý biến động của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ ngày 18/4/2019 từ bà Nguyễn Thị X1 sang bà Trang Ngọc H đối với diện tích 278,9m^2, thuộc một phần thửa đất số 268, tờ bản đồ số 11, đất tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện Đ, tỉnh Long An.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn X về việc vô hiệu giấy tay chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/6/2016 được xác lập giữa bà Nguyễn Thị X1 và ông Nguyễn Văn X2.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn X về việc vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/3/2019 tại Văn phòng C1 giữa bà Nguyễn Thị X1 và bà Trang Ngọc H.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Trang Ngọc H.

Bà Trang Ngọc H được quyền sử dụng phần đất có diện tích 278,9m^2, thuộc một phần thửa đất số 268, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện Đ, tỉnh Long An, theo Mảnh trích đo địa chính số 410-2022 do Công ty TNHH Đ3 vẽ ngày 16/12/2022, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 26/12/2022 (hiện do bà H đang trực tiếp quản lý, sử dụng).

Bà H được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để điều chỉnh quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Các đương sự không được ngăn cản các bên thực hiện quyền của người được xác lập quyền sử dụng đất theo bản án, quyết định của Toà án. Trường hợp các bên vi phạm việc sử dụng đất đã được xác định theo bản án, quyết định của Tòa án thì có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án ra quyết định cưỡng chế thi hành án.

Các đương sự có quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đăng ký, kê khai, cấp, điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định pháp luật về đất đai. Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào bản án,

quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

3. Về chi phí đo đạc, định giá, xem xét thẩm định tại chỗ: Buộc ông Nguyễn Văn X phải chịu 41.000.000 đồng (bốn mươi mốt triệu đồng), ông X đã nộp đủ.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

4.1. Ông Nguyễn Văn X được miễn theo quy định của pháp luật. H1 lại cho ông Nguyễn Văn X 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí theo biên lai số 0003792 ngày 18/12/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

4.2. Bà Trang Ngọc H không phải nộp án phí dân sự sơ thẩm. H1 lại cho bà Trang Ngọc H 2.500.000 đồng (hai triệu năm trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0008991 ngày 16/11/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn X được miễn án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

6. Về hướng dẫn thi hành án dân sự:

Trong 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 hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6,7 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.

7. Về hiệu lực của bản án: Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

***Nơi nhận*:**
- TAND CC tại Tp.Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Đức Hòa;
- Chi cục THADS huyện Đức Hòa;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu án văn.

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

Huỳnh Thị Hồng Vân