

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 444/2023/DS-PT

Ngày 20-12-2023

V/v tranh chấp về quyền sử dụng đất,
yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử
dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trịnh Thị Phúc

Các Thẩm phán

Ông Nguyễn Văn Cảnh

Bà Lê Thị Bích Tuyền

- Thư ký phiên tòa: ông Nguyễn Thành Nam - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: bà Trần Thị Thùy Dung - Kiểm sát viên.

Trong ngày 20 tháng 12 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 407/2023/TLPT-DS ngày 30 tháng 10 năm 2023 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 66/2023/DS-ST ngày 22 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Tân An, tỉnh Long An bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 685/2023/QĐ-PT ngày 09 tháng 11 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Thanh T, sinh năm 1963;

Địa chỉ: Số G đường V, phường B, quận B, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T: Bà Nguyễn Thị Phương T1, sinh năm 1974 ; Địa chỉ: 1 T, phường I, quận T, thành phố Hồ Chí Minh. (Theo giấy ủy quyền ngày 03/10/2023)

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Á, sinh năm 1951;

Địa chỉ: Số C N, phường D, thành phố T, tỉnh Long An.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ủy ban nhân dân tỉnh L;

2. Bà Nguyễn Thị Thanh T2, sinh năm 1961;

Địa chỉ: F A, phường A, Quận H, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T2: Bà Nguyễn Thị Phương T1, sinh năm 1974 ; Địa chỉ: 1 T, phường I, quận T, thành phố Hồ Chí Minh. (Theo giấy ủy quyền ngày 03/10/2023)

3. Ông Bùi Văn V, sinh năm 1950;

Địa chỉ: Số C N, phường D, thành phố T, tỉnh Long An.

(Bà T2, bà T1, bà Á, ông V có mặt, UBND tỉnh L có văn bản đề nghị vắng mặt)

Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh T, bị đơn bà Nguyễn Thị Á, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thanh T2.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 19/6/2020 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh T trình bày như sau:

Bà Nguyễn Thị Thanh T được Ủy ban nhân dân tỉnh L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 41, tờ bản đồ số 3 (cũ) (thửa mới số 32 tờ bản đồ số 70) tọa lạc tại Phường D, thành phố T, tỉnh Long An, diện tích 2.212m² vào ngày 02/10/2001. Phần đất của bà T đã được cắm mốc làm hàng rào. Trong quá trình sử dụng đất, bà Á tự ý tháo dỡ hàng rào lấn đất của bà T, chiều ngang lấn chiếm khoảng 2.5m, chiều dài 38.7m. Quá trình hòa giải và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn yêu cầu: Đối với quyền sử dụng đất tại vị trí tranh chấp khu E, F (Theo mảnh trích đo địa chính số 3350-2022, do Công ty TNHH Đ1 lập và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T duyệt ngày 01/12/2022 và Mảnh trích đo phân khu do Công ty TNHH Đ1 lập ngày 17/3/2023) có diện tích là 36m² và 109,9m² thuộc một phần thửa 32, tờ bản đồ số 70, tại phường D, thành phố T, tỉnh Long An thuộc quyền sử dụng của bà T. Bà T yêu cầu bà Á, ông V trả lại quyền sử dụng đất có diện tích nêu trên cho bà T.

Đối với quyền sử dụng đất tại vị trí tranh chấp khu F1 theo 02 Mảnh trích đo địa chính nêu trên có diện tích 42,6m² thuộc một phần thửa 32, tờ bản đồ số 70, tại phường D, thành phố T, tỉnh Long An thuộc quyền sử dụng của bà T, nhưng bà Á đã lấn chiếm phần đất này của bà T, nay bà T đồng ý giao phần diện tích đất này cho bà Á.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Á và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Bùi Văn V trình bày:

Bà Á, ông V đồng ý trả lại quyền sử dụng đất tại vị trí tranh chấp khu E, F theo 02 Mảnh trích đo địa chính nêu trên có diện tích là 36m² và 109,9m² thuộc một phần thửa 32, tờ bản đồ số 70, tại phường D, thành phố T, tỉnh Long An cho bà Nguyễn Thị Thanh T.

Bà Á, ông V đồng ý trả lại quyền sử dụng đất tại vị trí tranh chấp khu B và khu C theo 02 Mảnh trích đo địa chính nêu trên có diện tích 89,2 m² và 116,7m² thuộc một phần thửa 32, tờ bản đồ số 70, tại phường D, thành phố T, tỉnh Long An cho bà Nguyễn Thị Thanh T2.

Đối với việc khởi kiện vụ án hành chính được nhập vào vụ án này, bị đơn khởi kiện đối với Ủy ban nhân dân tỉnh L yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T303534, sổ vào sổ cấp GCNQSDĐ số 01913 đối với thửa đất số 41, tờ bản đồ số 3, diện tích 2212 m² do Ủy ban nhân dân tỉnh L cấp cho bà Nguyễn Thị Thanh T ngày 02/10/2001 và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T303535 sổ vào sổ cấp GCNQSDĐ 01912 đối với thửa đất số 198, tờ bản đồ số 3, diện tích 1338,8 m² do Ủy ban nhân dân tỉnh L cấp cho bà Nguyễn Thị Thanh T2 ngày 02/10/2001, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bà Á đồng ý rút lại yêu cầu khởi kiện này và không có yêu cầu nào khác.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thanh T2 do ông Nguyễn Văn Ú đại diện theo ủy quyền trình bày:

Quyền sử dụng đất tại vị trí tranh chấp khu C1 theo 02 Mảnh trích đo địa chính nêu trên có diện tích 86,2m² thuộc một phần thửa 32, tờ bản đồ số 70, tại phường D, thành phố T, tỉnh Long An thuộc quyền sử dụng của bà T2, nhưng bà Á đã lấn chiếm phần đất này của bà T2, nay bà T2 đồng ý giao phần diện tích đất này cho bà Á.

Quyền sử dụng đất tại vị trí tranh chấp khu B và khu C Theo 02 Mảnh trích đo địa chính nêu trên có diện tích 89,2 m² và 116,7m² thuộc một phần thửa 32, tờ bản đồ số 70, tại phường D, thành phố T, tỉnh Long An là thuộc quyền sử dụng của bà T2. Bà T2 yêu cầu bà Á, ông V trả lại cho bà T2 phần đất này.

Ủy ban nhân dân tỉnh L vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án, không có lời trình bày.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 66/2023/DS-ST ngày 22 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Tân An đã tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thanh T đối với bà Nguyễn Thị Á.

Công nhận sự tự nguyện thỏa thuận giữa nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, sự tự nguyện thỏa thuận của các đương sự cụ thể như sau:

Công nhận Quyền sử dụng đất tại vị trí tranh chấp khu E và khu F (Theo mảnh trích đo địa chính số 3350-2022, do Công ty TNHH Đ1 lập và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T duyệt ngày 01/12/2022 và Mảnh trích đo phân khu do Công ty TNHH Đ1 lập ngày 17/3/2023) có diện tích là 36 m² và 109,9m² thuộc một phần thửa 32; tờ bản đồ số 70; địa chỉ thửa đất: Phường D, thành phố T, tỉnh Long An là thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị Thanh T. Buộc bà Nguyễn Thị Á, ông Bùi Văn V trả lại quyền sử dụng đất có diện tích nêu trên cho bà Nguyễn Thị Thanh T quản lý sử dụng

Công nhận quyền sử dụng đất tại vị trí tranh chấp khu C1 và khu F (Theo mảnh trích đo địa chính số 3350-2022, do Công ty TNHH Đ1 lập và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại thành phố T duyệt ngày 01/12/2022 và Mảnh trích đo phân khu do Công ty TNHH Đ1 lập ngày 17/3/2023) có diện tích 86,2m² và 42,6m² thuộc một phần thửa 32, tờ bản đồ số 70; địa chỉ thửa đất: Phường D, thành phố T, tỉnh Long An là thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị Á. Buộc bà

Nguyễn Thị Thanh T, bà Nguyễn Thị Thanh T2 trả lại quyền sử dụng đất có diện tích nêu trên cho bà Nguyễn Thị Á quản lý sử dụng.

Bà Nguyễn Thị Á, ông Bùi Văn V đồng ý trả lại quyền sử dụng đất tại vị trí tranh chấp khu B và khu C (Theo mảnh trích đo địa chính số 3350-2022, do Công ty TNHH Đ1 lập và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại thành phố T duyệt ngày 01/12/2022 và Mảnh trích đo phân khu do Công ty TNHH Đ1 lập ngày 17/3/2023) có diện tích 89,2 m² và 116,7m² thuộc một phần thửa 32; tờ bản đồ số 70; địa chỉ thửa đất: Phường D, thành phố T, tỉnh Long An cho bà Nguyễn Thị Thanh T2 quản lý sử dụng.

(Vị trí, tứ cận, loại đất được thể hiện theo các mảnh trích đo địa chính Theo mảnh trích đo địa chính số 3350-2022, do Công ty TNHH Đ1 lập và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại thành phố T duyệt ngày 01/12/2022 và Mảnh trích đo phân khu do Công ty TNHH Đ1 lập ngày 17/3/2023).

Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có trách nhiệm liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để lập thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp theo quy định của pháp luật đối với thửa đất số 32 tờ bản đồ số 70 tọa lạc tại phường D, thành phố T, tỉnh Long An. Cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất căn cứ vào quyết định của Tòa án để điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án. Trường hợp bên có nghĩa vụ thi hành án không giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bên được thi hành án được quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh, thu hồi, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp.

3. Buộc bà Nguyễn Thị Thanh T và bà Nguyễn Thị Thanh T2 có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời tài sản trên đất là hàng rào B40 trụ bê tông trên một phần thửa 32, TBD 70; địa chỉ thửa đất: Phường D, thành phố T, tỉnh Long An trả lại đất cho bà Nguyễn Thị Á.

4. Đình chỉ yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Á yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T303534, sổ vào sổ cấp GCNQSDĐ số 01913 đối với thửa đất số 41, tờ bản đồ số 3, diện tích 2212 m² do Ủy ban nhân dân tỉnh L cấp cho bà Nguyễn Thị Thanh T ngày 02/10/2001 và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T303535 sổ vào sổ cấp GCNQSDĐ 01912 đối với thửa đất số 198, tờ bản đồ số 3, diện tích 1338,8 m² do Ủy ban nhân dân tỉnh L cấp cho bà Nguyễn Thị Thanh T2 ngày 02/10/2001.

6. Về chi phí đo vẽ, định giá và xem xét thẩm định tại chỗ phần đất tranh chấp nguyên đơn tự nguyện chịu số tiền 30.000.000đ, nguyên đơn đã nộp xong, bị đơn tự nguyện chịu số tiền 25.000.000đ, bị đơn đã nộp xong.

7. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị Thanh T, bà Nguyễn Thị Á không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm thuộc trường hợp người cao tuổi có đơn xin miễn án phí. H lại tiền tạm ứng án phí bà Nguyễn Thị Thanh T đã nộp là 4.500.000đồng (Bốn triệu năm trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0004616 ngày 06/7/2020 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Tân An.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo và hướng dẫn thi hành án.

Bản án sơ thẩm chưa có hiệu lực.

Ngày 06 tháng 7 năm 2023 bị đơn bà Nguyễn Thị Á kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận phần đất có chiều ngang giáp lối đi là 8,9m và chiều ngang mặt sau là 12,4m thuộc quyền sử dụng của bà Á; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà T và bà T2.

Ngày 07 tháng 7 năm 2023 bà Nguyễn Thị Thanh T và bà Nguyễn Thị Thanh T2 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm bà Á giữ yêu cầu kháng cáo, bà T và bà T2 đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bà Á, đề nghị giữ nội dung đã thỏa thuận theo bản án sơ thẩm và biên bản hòa giải ngày 31/5/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Tân An.

Phản tranh luận:

Bà Nguyễn Thị Phương T1 là Người đại diện theo ủy quyền của bà T và bà T2 trình bày: Nguồn gốc thửa đất 41 và 198 là của cha của bà T, bà T2 mua của ông L là cha của bà Á, khi mua có làm giấy mua bán nhưng khi làm thủ tục cấp giấy đã nộp kèm giấy mua đất theo hồ sơ nên không còn lưu giữ giấy mua đất này. Năm 1992, bà T, bà T2 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mẫu bìa trắng thửa 82 và thửa 82A, diện tích mỗi thửa là 2184m². Sau đó, bà đã đứng ra thế chấp quyền sử dụng đất tại Ngân hàng S- chi nhánh G (gọi tắt là Ngân hàng) để cho cha bà vay tiền kinh doanh nhưng bị thua lỗ, không có khả năng thanh toán tiền vay nên Ngân hàng đã thanh lý 2 thửa đất này để thu hồi nợ. Bà T đã mua lại 2 thửa đất này từ Ngân hàng theo hợp đồng mua bán ngày 12/5/2000. Ngày 02/10/2001 bà Nguyễn Thị Thanh T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 41, tờ bản đồ số 3, diện tích 2.212m² loại đất thổ. Ngày 02/10/2001 bà Nguyễn Thị Thanh T2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 198, tờ bản đồ số 3 diện tích 1.338,80m², loại đất thổ. Trước khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T và bà T2 đối với 2 thửa đất trên thì có tiến hành đo đạc thực tế, thửa đất của bà Á được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2003 nên không ký giáp ranh với bà Á là có căn cứ, sau khi bà T và bà T2 được cấp giấy đỏ. Quá trình sử dụng đất bà Á có lấn chiếm đất của bà T và bà T2 nên bà T và bà T2 khởi kiện yêu cầu bà Á trả đất. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án hai bên đã thỏa thuận được với nhau. Sự thỏa thuận trên là tự nguyện của bà T, bà T2 và bà Á không ai ép buộc, nhưng sau khi xét xử bà Á kháng cáo yêu cầu xác định các phần đất tranh chấp trên là của bà Á nên bà T và bà T2 cũng kháng cáo theo. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm bà T và bà T2 đề nghị giữ nguyên nội dung đã thỏa thuận tại cấp sơ thẩm, không chấp nhận kháng cáo của bà Á, giữ nguyên bản án sơ thẩm và đề nghị sửa lại cách ghi là phần đất tranh chấp tại khu C1 và F1 thuộc quyền sử dụng của bà T và bà T2, không thuộc quyền sử dụng của bà Á nhưng bà T và bà T2 đồng ý giao cho bà Á sử dụng.

Bị đơn bà Á trình bày: Cha của bà Á chỉ bán cho cha của bà T 3000m² đất, không hiểu lý do gì bên bà T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến

3558,2m². Khi bà T và bà T2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có đo đạc thực tế nhưng không ký giáp ranh với bà A, mặc dù năm 2003 bà A mới được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng nhà bà đã có sẵn trước năm 2003. Do đó, bà đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T và bà T2, công nhận quyền sử dụng đất diện tích đất tranh chấp là của bà A.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

Về chấp hành pháp luật: Đơn kháng cáo của bà T, bà T2, bà A đúng quy định của pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm. 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 việc giải quyết vụ án:

Đối với yêu cầu kháng cáo của bà A về việc hủy 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà T, bà T2: người đại diện theo ủy quyền của bà A đã rút yêu cầu phản tố này tại biên bản hòa giải ngày 31/5/2023 và tại phiên tòa sơ thẩm nên Tòa sơ thẩm đã đình chỉ yêu cầu của bà A là đúng quy định pháp luật, tòa phúc thẩm chỉ xem xét lại trong phạm vi bản án sơ thẩm giải quyết.

Theo hồ sơ cấp GCNQSD đất cho bà T và bà T2 thì năm 2001, UBND tỉnh L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T thửa 41, diện tích 2.212m² và bà T2 thửa 198, diện tích 1.338,8m² có tiến hành trích đo thể hiện tại tờ Trích đo bản đồ địa chính ngày 03/5/2001 và lập Biên bản xác nhận ranh giới, mốc giới thửa đất với ông Đỗ Thanh L1, ông Hồ Quang K, theo biên bản này phía Đông giáp đường nước công cộng, nhưng theo Mảnh trích đo năm 2023 thì phía Đông phần đất tranh chấp giáp khu G thuộc thửa 42 cũ (thửa mới 23) do bà A đứng tên rồi mới giáp đường nước công cộng.

Đối với thửa 42 được UBND thị xã T cấp cho bà A, theo trả lời tại Công văn số 1856/CN.VPĐKĐĐ-LT ngày 04/8/2022 của Chi nhánh VPĐK đất đai tại thành phố T hiện không có lưu hồ sơ cấp giấy của bà A. Theo hồ sơ vụ án thể hiện bà A được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 42 diện tích 440m² và thửa 95, diện tích 215m², loại đất T ngày 25/12/2003 và chỉ có bản Trích lục bản đồ địa chính thửa 42 (cũ) 23 (mới) năm 2016 không đo đạc thực tế.

Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 12/4/2022 thửa đất số 41 do UBND tỉnh L cấp cho bà T ngày 02/10/2001 tại thời điểm thẩm định, trên đất có hàng rào lưới B40 sử dụng từ trước đến nay, phía sau (phần hậu) thửa đất của bà T2 có hàng rào lưới B40 được sử dụng ổn định từ trước đến nay. Tại phần đất của bà A xác định, có 01 căn nhà kết cấu vách tường, mái tole, nền gạch, phía sau là 01 nhà tạm kết cấu vách thiếc, mái tole. Ngoài ra trên đất có trồng chuối (các đương sự không tranh chấp, không yêu cầu định giá cây chuối).

Ngoài ra, tại Biên bản hòa giải ngày 31/5/2023 và tại phiên tòa sơ thẩm người đại diện theo ủy quyền của các đương sự đều xác định theo Mảnh trích đo địa chính số 3350/2022 do Công ty TNHH Đ1 lập và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại thành phố T duyệt ngày 01/12/2022 và Mảnh trích đo phân khu do Công ty

TNHH Đ1 lập ngày 17/3/2023 thể hiện: Phần đất tại khu F1 diện tích 42,6m² thuộc một phần thửa 32 thuộc quyền sử dụng của bà T, khu C1 diện tích 86,2m² thuộc một phần thửa 32 của bà T2 nay bà T, bà T2 đồng ý để bà Á, ông V tiếp tục sử dụng; Phần đất tại khu E diện tích 36m², khu F diện tích 109,9m² thuộc một phần thửa 32 quyền sử dụng đất của bà T, bà Á và ông V đồng ý trả lại cho bà T; Phần đất tại khu B diện tích 89,2m², khu C diện tích 116,7m² thuộc một phần thửa 32 của bà T2, bà Á và ông V đồng ý trả lại cho bà T2. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện của bà T, bà T2 trình bày do bà Á kháng cáo nên hai bà mới kháng cáo theo, hai bà đồng ý theo thỏa thuận tại bản án sơ thẩm.

Từ những phân tích trên, nhận thấy thửa 41 và 198 (thửa mới 32) được cấp cho bà T và bà T2 năm 2001 có đo đạc thực tế, bà T và bà T2 đã xây dựng hàng rào và sử dụng từ xưa đến nay và tại cấp sơ thẩm các đương sự cũng thống nhất xác nhận khu E, khu F thuộc QSD đất của bà T, khu B, khu C thuộc QSD của bà T2 và khu C1, F1 thuộc QSD đất của bà T2 và bà T nhưng 02 bà này đồng ý giao cho bà Á, ông V sử dụng nên Tòa sơ thẩm sự công nhận của đương sự là phù hợp, kháng cáo của bà T, bà T2 và bà Á không có cơ sở chấp nhận. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà T, bà T2 và bà Á giữ y bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị Thanh T, bà Nguyễn Thị Thanh T2, bà Nguyễn Thị Á đúng quy định của pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Đương sự vắng mặt thuộc trường hợp quy định tại Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự nên Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử.

[3] Đối với yêu cầu kháng cáo của bà Á về việc hủy 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà T, bà T2: Quá trình giải quyết vụ án ở cấp sơ thẩm người đại diện theo ủy quyền của bà Á đã rút yêu cầu phản tố này, tại biên bản hòa giải ngày 31/5/2023 và tại phiên tòa sơ thẩm bà Á cũng trình bày rút lại yêu cầu này nên Tòa sơ thẩm đã đình chỉ yêu cầu của bà Á là đúng quy định pháp luật. Căn cứ Điều 293 Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án cấp phúc thẩm chỉ giải quyết trong phạm vi bản án sơ thẩm giải quyết và có kháng cáo, kháng nghị nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo này của bà Á.

[4] Xét yêu cầu kháng cáo của bà T, bà T2 và bà Á:

[4.1] Các đương sự trình bày thống nhất nguồn gốc thửa đất 41, 198 là do cha của bà T và bà T2 nhận chuyển nhượng của cha bà Á, khi mua có lập giấy. Bà Á trình bày cha bà chỉ bán cho cha bà T2 có 3000m² đất, nhưng không hiểu vì sao bà T và bà T2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến 3.558,2m². Bà T và bà T2 trình bày cha bà mua của cha bà Á phần đất có diện tích 4.424m² nên năm 1992 bà T và bà T2 mỗi người được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 2212m². Việc bà Á và bà T bà T2 trình bày diện tích đất mua bán không thống nhất và cả hai bên đều không cung cấp được chứng cứ chứng minh. Tuy nhiên, ngày 24/6/1992 bà T và bà T2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 82 và thửa 82A, diện tích mỗi thửa là 2212m².

[4.2] Bà T trình bày sau khi được cấp đất bà đã thế chấp quyền sử dụng đất của hai thửa đất trên cho cha của bà vay tiền tại Ngân hàng S- chi nhánh G (gọi tắt là Ngân hàng) để kinh doanh nhưng do làm ăn bị thua lỗ, nên Ngân hàng đã thanh lý 2 thửa đất này để thu hồi nợ. Bà T đã mua lại 2 thửa đất này từ Ngân hàng theo hợp đồng mua bán ngày 12/5/2000 (bút lục 134, 135, 124, 127). Ngày 02/10/2001 bà Nguyễn Thị Thanh T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 41, tờ bản đồ số 3, diện tích 2.212m² loại đất thổ. Ngày 02/10/2001 bà Nguyễn Thị Thanh T2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 198, tờ bản đồ số 3 diện tích 1.338,80m², loại đất thổ (bút lục 105, 108). Căn cứ vào hồ sơ thể hiện trước khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T và bà T2 đối với 2 thửa đất trên thì có tiến hành đo đạc thực tế, có biên bản xác nhận ranh giới, mốc giới thửa đất (bút lục 122, 121, 125, 126). Theo mảnh trích đo bản đồ địa chính nêu trên thì thửa đất 41 và thửa 198 có cạnh Đông giáp đường nước công cộng. Bà A cho rằng biên bản xác nhận ranh giới, mốc giới thửa đất của bà T và bà T2 không có chữ ký của bà A nên biên bản này không có giá trị, tuy nhiên năm 2001 bà A chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 42 và thửa đất của bà T và bà T2 tiếp giáp đường nước công cộng, không tiếp giáp với thửa đất 42 của bà A.

[4.3] Thửa 42 của bà A được UBND thị xã T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 25/12/2003. Theo Công văn số 1856/CN.VPĐKĐĐ-LT ngày 04/8/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại thành phố T thì không có lưu hồ sơ cấp giấy của bà A, chỉ có bản Trích lục bản đồ địa chính thửa 42 được lập năm 2016 không đo đạc thực tế. Căn cứ trích lục bản đồ địa chính ngày 24/6/2016 (bút lục 129, 130) thể hiện thửa đất 42 của bà A cạnh B tiếp giáp đường công cộng, cạnh N cũng tiếp giáp lối đi công cộng, cạnh Tây thửa đất của bà A tiếp giáp thửa 32 là đất của bà T và bà T2. Tuy nhiên, như nhận định trên thửa đất của bà T và bà T2 cạnh Đ tiếp giáp đường nước công cộng mà không tiếp giáp đất của bà A.

[4.4] Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 12/4/2022 thể hiện tại thời điểm thẩm định, trên đất có hàng rào lưới B40 sử dụng từ trước đến nay, phía sau (phần hậu) thửa đất của bà T2 có hàng rào lưới B40 được sử dụng ổn định từ trước đến nay. Tại phần đất của bà A xác định có 01 căn nhà kết cấu vách tường, mái tole, nền gạch, phía sau là 01 nhà tạm kết cấu vách thiếc, mái tole. Ngoài ra trên đất có trồng chuối (các đương sự không tranh chấp cây chuối nên không yêu cầu định giá).

[4.5] Tại biên bản hòa giải ngày 31/5/2023 và tại phiên tòa sơ thẩm ngày 22/6/2023 bà T, bà T2 và bà A, ông V đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết phần diện tích đất tranh chấp. Căn cứ vào mảnh trích đo địa chính số 3350-2022, do Công ty TNHH Đ1 lập được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T duyệt ngày 01/12/2022 và Mảnh trích đo phân khu do Công ty TNHH Đ1 lập ngày 17/3/2023, sự thỏa thuận của các đương sự như sau:

Phần đất tại khu E và khu F có diện tích là 36 m² và 109,9m² thuộc một phần thửa 41; tờ bản đồ số 3 thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị Thanh T, bà A và ông V đồng ý giao trả phần đất này cho bà T.

Phần đất tại khu B và khu C có diện tích 89,2 m² và 116,7m² thuộc một phần thửa 198; tờ bản đồ số 3 thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị Thanh T2, bà Á và ông V đồng ý giao trả phần đất này cho bà T2.

Phần đất tại khu C1 có diện tích 86,2m² thuộc một phần thửa 198, tờ bản đồ số 3 thuộc quyền sử dụng của Nguyễn Thị Thanh T2, phần đất tại khu F1 có diện tích 42,6m² thuộc một phần thửa 41, tờ bản đồ số 3 thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị Thanh T nhưng bà T và bà T2 đồng ý giao cho bà Á ông V quản lý sử dụng.

[4.6] Căn cứ vào sự thỏa thuận trên thì ranh giữa thửa 32, 198 của bà T bà T2 và thửa 41 của bà Á là một đường thẳng. Căn cứ vào Mảnh trích đo địa chính bà T và bà T2 được cấp giấy năm 2001 và Trích lục địa chính ngày 24/6/2016 thửa đất 42 của bà Á cũng thể hiện ranh đất giữa các thửa là đường thẳng.

[4.7] Từ những nhận định và chứng cứ trên thì sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa sơ thẩm là có lợi cho bà Á và ông V. Bà Á kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ nào mới nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà Á, chấp nhận đề nghị của người đại diện theo ủy quyền của bà T và bà T2, chấp nhận đề nghị của Kiểm sát viên, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: bà T, bà T2, bà Á được miễn án phí theo điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326 ngày 30/12/2016 của UBTVQH quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

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 T, bà T2, bà Á;

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 66/2023/DS-ST ngày 22 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Tân An, tỉnh Long An.

Căn cứ Điều 26, 37, 39, 157, 165, 227, 244, 266, 307, 313 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 158, 166, 175, 189, 221 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 95, 99, 179, 202, 203 của Luật Đất đai 2013; Điều 12, 24, 26, 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thanh T đối với bà Nguyễn Thị Á.

2. Công nhận sự tự nguyện thỏa thuận giữa nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, sự tự nguyện thỏa thuận của các đương sự cụ thể như sau:

2.1. Xác định quyền sử dụng đất tại vị trí tranh chấp khu E và khu F có diện tích là 36 m² và 109,9m² thuộc một phần thửa 32, tờ bản đồ số 70, địa chỉ thửa đất tại phường D, thành phố T, tỉnh Long An là thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn

Thị Thanh T. Buộc bà Nguyễn Thị Á, ông Bùi Văn V trả lại quyền sử dụng đất có diện tích nêu trên cho bà Nguyễn Thị Thanh T.

2.2. Xác định quyền tại vị trí tranh chấp khu B và khu C có diện tích 89,2 m² và 116,7m² thuộc một phần thửa 32, tờ bản đồ số 70, địa chỉ thửa đất tại phường D, thành phố T, tỉnh Long An thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị Thanh T2. Buộc bà Nguyễn Thị Á, ông Bùi Văn V trả lại quyền sử dụng đất có diện tích nêu trên cho bà Nguyễn Thị Thanh T2.

2.3. Xác định quyền sử dụng đất tại vị trí tranh chấp khu C1 và khu F1 có diện tích 86,2m² và 42,6m² thuộc một phần thửa 32, tờ bản đồ số 70, địa chỉ thửa đất tại phường D, thành phố T, tỉnh Long An là thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị Á. Buộc bà Nguyễn Thị Thanh T, bà Nguyễn Thị Thanh T2 giao quyền sử dụng đất có diện tích nêu trên cho bà Nguyễn Thị Á.

2.4. Buộc bà Nguyễn Thị Thanh T và bà Nguyễn Thị Thanh T2 có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời tài sản trên đất là hàng rào B40 trụ bê tông trên một phần thửa 32, tờ bản đồ số 70, địa chỉ thửa đất tại phường D, thành phố T, tỉnh Long An để giao đất cho bà Nguyễn Thị Á.

2.5. Vị trí, tứ cận, loại đất của các phần đất nêu trên được thể hiện theo Mảnh trích đo địa chính số 3350-2022, do Công ty TNHH Đ1 lập được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T duyệt ngày 01/12/2022 và Mảnh trích đo phân khu do Công ty TNHH Đ1 lập ngày 17/3/2023. Các mảnh trích đo địa chính này được kèm theo bản án này.

3. Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có quyền và nghĩa vụ liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh, kê khai, cập nhật biến động hoặc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đúng hiện trạng và diện tích đất thực tế sử dụng theo quy định của pháp luật về đất đai.

4. Văn phòng đăng ký đất đai, C, cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 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 cho đúng sự phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

5. Trường hợp bên có nghĩa vụ thi hành án không giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bên được thi hành án được quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh, thu hồi, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp để cấp lại, điều chỉnh, cập nhật biến động cho phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

6. Đình chỉ giải quyết yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Á yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T303534, số vào sổ cấp GCNQSDĐ số 01913 đối với thửa đất số 41, tờ bản đồ số 3, diện tích 2212 m² do Ủy ban nhân dân tỉnh L cấp cho bà Nguyễn Thị Thanh T ngày 02/10/2001 và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T303535 số vào sổ cấp GCNQSDĐ 01912 đối với thửa đất số 198, tờ bản đồ số 3, diện tích 1338,8 m² do Ủy ban nhân dân tỉnh L cấp cho bà Nguyễn Thị Thanh T2 ngày 02/10/2001.

7. Về chi phí đo vẽ, định giá và xem xét thẩm định tại chỗ phần đất tranh chấp: nguyên đơn bà T tự nguyện chịu số tiền 30.000.000đồng, bà T đã nộp xong, bị đơn bà A tự nguyện chịu số tiền 25.000.000đồng, bà A đã nộp xong.

8. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị Thanh T, bà Nguyễn Thị A được miễn án phí dân sự sơ thẩm. H lại tiền tạm ứng án phí bà Nguyễn Thị Thanh T đã nộp là 4.500.000đồng theo biên lai thu số 0004616 ngày 06/7/2020 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Tân An.

9. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Thanh T, bà Nguyễn Thị Thanh T2, bà Nguyễn Thị A được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

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

11. Về quyền và nghĩa vụ thi hành án: 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, người phải thi hành án 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 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.

Nơi nhận:

- TANDCC tại Tp.HCM;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND TP Tân An;
- Chi cục THADS TP Tân An;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

Trịnh Thị Phúc