TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 176/2024/DS-PT
Ngày: 09 - 04 - 2024
"V/v tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Dương Tuấn Vinh

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Thụy Vũ

Bà Nguyễn Thị Cúc.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Hữu Trung - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minhtham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngát - Kiểm sát viên.

Ngày 9 tháng 04 năm 2024, tại trụ sở, Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 470/2023/TLPT-DS ngày 17 tháng 8 năm 2023 về việc *"Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2023/DS-ST ngày 23 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 857/2024/QĐ-PT ngày 22 tháng 3 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Bà Trần Thị Ng, sinh năm 1958.

2. Ông Nguyễn Xuân Ph, sinh năm 1987.

3. Ông Nguyễn Xuân Ch, sinh năm 1994.

4. Bà Nguyễn Thị Xuân Nh, sinh năm 1992.

Cùng địa chỉ: Ấp Cầu Ngang, xã Long Hựu Đông, huyện Cần Đước, tỉnh Long An.

5. Ông Nguyễn Xuân B, sinh năm 1981. (Có mặt).

Địa chỉ: Ấp 2, xã Phước Vân, huyện Cần Đước, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Ph, ông Ch và bà Nh: Bà Trần Thị Ng, sinh năm 1958. (Có mặt).

Địa chỉ: Ấp Cầu Ngang, xã Long Hựu Đông, huyện Cần Đước, tỉnh Long An.

(Theo văn bản ủy quyền ngày 23/9/2018)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Thị C, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Long An. (Có mặt).

Địa chỉ: Số 45 khu 3, thị trấn Cần Đước, huyện Cần Đước, tỉnh Long An.

- Bị đơn:

1. Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1941.

Địa chỉ: Ấp Cầu Ngang, xã Long Hựu Đông, huyện Cần Đước, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của ông H: Ông Nguyễn Văn H1, sinh năm 1970. (Có mặt).

Địa chỉ: Ấp Cầu Ngang, xã Long Hựu Đông, huyện Cần Đước, tỉnh Long An.

(Theo văn bản ủy quyền ngày 09/01/2023)

2. Ông Lương Văn B, sinh năm 1955.

Địa chỉ: Ấp Cầu Ngang, xã Long Hựu Đông, huyện Cần Đước, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của ông B (theo văn bản ủy quyền ngày 22/3/2022): Ông Lương Thanh B, sinh năm 1981. (Có mặt).

Địa chỉ: Ấp Cầu Ngang, xã Long Hựu Đông, huyện Cần Đước, tỉnh Long An.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:

Luật sư Phạm Quang L, thuộc Đoàn luật sư thành phố Hà Nội.(Có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Đặng Thành Ph, sinh năm 1949 (đã chết ngày 26/4/2020).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Ph: Ông Đặng Thanh Hùng, sinh năm 1990.

Địa chỉ: Số nhà 49, ấp Cầu Ngang, xã Long Hựu Đông, huyện Cần Đước, tỉnh Long An.

2. Bà Võ Thị Ch, sinh năm 1955 (vợ ông B).

Địa chỉ: Ấp Cầu Ngang, xã Long Hựu Đông, huyện Cần Đước, tỉnh Long

An.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Ch: Ông Lương Thanh B, sinh năm 1981. (Có mặt).

Địa chỉ: Ấp Cầu Ngang, xã Long Hựu Đông, huyện Cần Đước, tỉnh Long An.

(Theo văn bản ủy quyền ngày 20/02/2023)

3. Bà Lê Thị M, sinh năm 1943 (vợ ông H).

Địa chỉ: Ấp Cầu Ngang, xã Long Hựu Đông, huyện Cần Đước, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Mý (theo văn bản ủy quyền ngày 20/02/2023): Ông Lê Thị M, sinh năm 1970. (Có mặt).

Địa chỉ: Ấp Cầu Ngang, xã Long Hựu Đông, huyện Cần Đước, tỉnh Long An.

4. Ủy ban nhân dân huyện Cần Đước.

Địa chỉ trụ sở: Khu 1A, thị trấn Cần Đước, huyện Cần Đước, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đào Hữu T – Quyền Chủ tịch. (Có văn bản xin vắng mặt).

- Người kháng cáo: Bị đơn ông Nguyễn Văn H và ông Lương Văn B.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 30/8/2018, ngày 08/01/2023, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Trần Thị Ng, ông Nguyễn Xuân Ph, ông Nguyễn Xuân Ch, bà Nguyễn Thị Xuân Nh, ông Nguyễn Xuân B do bà Trần Thị Ng và ông Nguyễn Xuân B trình bày như sau:

Về hàng thừa kế: Ông Nguyễn Văn N đã chết năm 2015. Ông N có vợ là bà Trần Thị Ng. Các con của Ông N và bà Ng gồm: Ông Nguyễn Xuân Ph, ông Nguyễn Xuân Ch, bà Nguyễn Thị Xuân Nh và ông Nguyễn Xuân B. Ngoài ra, Ông N không có vợ, con riêng hay con chung nào khác. Cha, mẹ Ông N đã chết trước Ông N.

Ông Đặng Thành Ph đã chết năm 2020. Vợ ông Ph đã chết trước ông Ph. Ông Ph có nhiều người con nhưng đã chết lúc nhỏ, hiện chỉ duy nhất có 01 người con là ông Đặng Thanh Hùng. Ngoài ra, ông Ph và vợ không có vợ, chồng, con riêng hay con nuôi nào khác.

Về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất:

Ngày 30/11/1996, ông Nguyễn Văn V được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 2881, diện tích 1067m^2, loại đất thổ, tờ bản đồ số 4, đất tọa lạc tại xã Long Hựu Đông, huyện Cần Đước, tỉnh Long An.

Ngày 28/10/2016, bà Trần Thị Ng được Sở Tài nguyên và Môi trường

tỉnh Long An được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 354350 đối với thửa 2881, diện tích 672m^2, loại đất thổ; số CE 354351 đối với thửa 2882 diện tích 678m^2, loại đất chuyên trồng lúa nước, cùng tờ bản đồ số 4, đất tọa lạc tại xã Long Hựu Đông, huyện Cần Đước, tỉnh Long An..

Ngày 10/01/2014, ông Nguyễn Văn M được Ủy ban nhân dân huyện Cần Đước cấp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 971437 đối với thửa 2879, diện tích 300m^2, loại đất trồng cây lâu năm, tờ bản đồ số 4, đất tọa lạc tại xã Long Hựu Đông, huyện Cần Đước, tỉnh Long An.

Thửa đất số 2881 và 2882 bà Ng đứng tên do nhận thừa kế của chồng là ông Nguyễn Văn N chết để lại. Nguồn gốc đất do ông bà ngoại chồng của bà Ng để lại cho cha mẹ chồng bà Ng là ông Nguyễn Văn V và bà Đặng Thị Tr một phần đất gò và phần đất lá. Thửa 2881 (cũ) hiện trạng khi đó là một phần đất gò để cất nhà ở và phần còn lại là đất lá. Khi ông V còn sống, ông V có chia đất cho 03 người con gồm ông Nguyễn Văn X, Nguyễn Thị L và Nguyễn Văn N nhưng chưa làm thủ tục sang tên. Trong đó, bà L được chia phần đất ruộng không liên quan đến phần đất tranh chấp. Ông X được chia phần đất cất nhà ở nay là thửa 2879 cũng không liên quan đến phần đất tranh chấp (thửa 2879 được tách từ thửa 2881). Toàn bộ phần đất lá và gò còn lại đều giao cho Ông N quản lý, sử dụng từ trước năm 1975 đến nay.

Phần đất chia cho Ông X thửa 2879 thì Ông X tặng cho lại con Ông X là ông Minh đứng tên có vị trí giáp ranh với thửa 3718 và 3719 của ông B và ông H đang tranh chấp. Nhưng thực tế khoảng cách giữa thửa 2879 và thửa 3718, 3719 là phần đất trồng lá dừa nước do vợ chồng bà Ng sử dụng canh tác từ trước năm 1975 đến nay có hiện trạng hình chữ L thuộc một phần các thửa 2882, 3719, 3718, 4161, 4173, 4382, 3017 tại vị trí giáp thửa 2879. Giáp ranh với thửa 2881 (cũ) là thửa 2882 (cũ) của ông Đặng Thành Ph. Nguồn gốc thửa 2882 cũng do ông bà Ông N cho ông bà ông Ph, sau đó để lại cho ông Ph.

Thời điểm năm 1996-1997 thì Ông N có đăng ký kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, khi đó cứ nghĩ Ông N đã được cấp giấy toàn bộ phần đất gia đình bà đang trực tiếp sử dụng. Đến năm 2010, Ông N đi đăng ký cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì được biết phần diện tích đất lá là một phần thửa 2882 đã được ông Ph đăng ký kê khai và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông Ph đã chuyển nhượng một phần thửa 2882 cho ông H, ông B. Ông H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa mới là 3718. Ông B được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa mới là 3719.

Ông N có khiếu nại và được Ủy ban nhân dân xã Long Hựu Đông hòa giải nhưng sau đó ông B và ông H không thực hiện theo biên bản hòa giải ngày 13/10/2010. Thời điểm đó phía ông B cũng đồng ý trả đất nhưng lấy lý do đất đang thế chấp tại Ngân hàng nên chưa làm thủ tục tách trả đất được. Ông H thì cho rằng đất trong giấy ghi chữ hộ gia đình nên chưa làm thủ tục tách sổ được.

Khoảng năm 2014, thực hiện chủ trương của nhà nước mở rộng đường, ông B, ông H có hiến một phần đất thuộc thửa 3718, 3719 có chiều dài khoảng

0,7 mét để làm được giao thông nông thôn nên chiều dài thực tế thửa đất của ông B, ông H chỉ còn khoảng 30,3 mét chứ không phải 31 mét nữa.

Sau khi Ông N chết (năm 2015) thì bà Ng được nhận thừa kế và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất gò thuộc thửa 2881, còn phần đất lá vẫn chưa đăng ký kê khai được.

Hiện bà Ng đang sử dụng phần đất tại khu C, khu D; ông H đang sử dụng phần đất tại khu B; ông B đang sử dụng phần đất tại khu E (do ông B, ông H đốn lá lắp đất từ ngày 30/4/2022 đến nay và chiếm sử dụng). Cây lá trồng trên các phần đất tranh chấp là do gia đình bà trồng chứ không phải lá nhảy ra như phía bị đơn ông H, ông B trình bày. Sau khi mua đất ông B với ông H sợ lá nhảy ra nên có kêu vợ chồng bà ra xác định ranh giới đất, lúc đó ông B với ông H thống nhất cắm ranh năm 2010 đã hòa giải mới đo chiều dài đất của 02 ông là 31m theo cột có sẵn cắm trụ xi măng xuống để xác định ranh.

Hiện trạng đất hiện nay là đất đang trồng lá dừa nước, do ông bà ngoại Ông N trồng khoảng 100 năm và vợ chồng bà đã sử dụng trước năm 1975 đến nay. Trường hợp Tòa xác định phần đất là của nguyên đơn thì thống nhất cây trồng do nguyên đơn tiếp tục quản lý, sử dụng. Ngược lại, nếu xác định đất là của ông H, ông B thì ông H, ông B được toàn quyền sử dụng đối với phần cây trồng này.

Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu:

Đối với ông B thì nguyên đơn khởi kiện yêu cầu:

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện Cần Đước cấp cho ông Đặng Thành Ph ngày 22/6/1997 đối với thửa 2882, tờ bản đồ số 4, đất tọa lạc tại xã Long Hựu Đông, huyện Cần Đước, tỉnh Long An tại khu B diện tích đo đạc thực tế 14,7m^2; khu C diện tích đo đạc thực tế 66,7m^2; khu D diện tích đo đạc thực tế 111,6m^2; khu E diện tích đo đạc thực tế 23,5m^2.

- Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 005543 do Ủy ban nhân dân huyện Cần Đước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lương Văn B ngày 04/10/2002 đối với thửa 3719 tại khu D diện tích đo đạc thực tế 111,6m^2; khu E diện tích đo đạc thực tế 23,5m^2, tờ bản đồ số 04, đất tọa lạc tại xã Long Hựu Đông, huyện Cần Đước, tỉnh Long An.

- Buộc ông Lương Văn B phải trả lại phần đất khu E diện tích đo đạc thực tế 23,5m^2 thuộc một phần thửa 3719, tờ bản đồ số 04, đất tọa lạc tại xã Long Hựu Đông, huyện Cần Đước, tỉnh Long An cho bà Trần Thị Ng, ông Nguyễn Xuân Ph, ông Nguyễn Xuân Ch, bà Nguyễn Thị Xuân Nh, ông Nguyễn Xuân B.

Về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ph và ông B thì phía bị đơn cho rằng chỉ làm giấy tay, đã thất lạc không còn trên thực tế nên phía nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, xác định không yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đặng Thành Ph với ông Lương Văn B.

Về yêu cầu hủy quyết định số 397/UB-QĐ ngày 22/6/1997 của Ủy ban

nhân dân huyện Cần Đước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đặng Thành Ph đối với thửa 2882, tờ bản đồ số 4, đất tọa lạc tại xã Long Hựu Đông, huyện Cần Đước, tỉnh Long An thì nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, xác định không yêu cầu vấn đề này nữa.

Đối với ông H thì nguyên đơn khởi kiện yêu cầu:

- Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/4/1996 giữa ông Đặng Thành Ph với ông Nguyễn Văn H đối với một phần thửa 3718 tại khu B diện tích đo đạc thực tế 14,7m^2, tờ bản đồ số 04, đất tọa lạc tại xã Long Hựu Đông, huyện Cần Đước, tỉnh Long An.

- Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 005569 do Ủy ban nhân dân huyện Cần Đước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn H ngày 04/10/2002 đối với thửa 3718 tại khu B diện tích đo đạc thực tế 14,7m^2, khu C diện tích đo đạc thực tế 66,7m^2, tờ bản đồ số 04, đất tọa lạc tại xã Long Hựu Đông, huyện Cần Đước, tỉnh Long An.

- Buộc ông Nguyễn Văn H phải trả lại phần đất khu B diện tích đo đạc thực tế 14,7m^2 thuộc một phần thửa 3718, tờ bản đồ số 04, đất tọa lạc tại xã Long Hựu Đông, huyện Cần Đước, tỉnh Long An cho bà Trần Thị Ng, ông Nguyễn Xuân Ph, ông Nguyễn Xuân Ch, bà Nguyễn Thị Xuân Nh, ông Nguyễn Xuân B.

- Bà Trần Thị Ng, ông Nguyễn Xuân Ph, ông Nguyễn Xuân Ch, bà Nguyễn Thị Xuân Nh, ông Nguyễn Xuân B yêu cầu được tiếp tục quản lý, sử dụng phần đất tại khu C diện tích 66,7m^2 và khu D diện tích 111,6m^2 và đăng ký kê khai cấp giấy đối với toàn bộ các khu B diện tích đo đạc thực tế 14,7m^2; khu C diện tích đo đạc thực tế 66,7m^2; khu D diện tích đo đạc thực tế 111,6m^2; khu E diện tích đo đạc thực tế 23,5m^2 theo quy định pháp luật.

Đối với yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn H yêu cầu gia đình bà trả lại cho ông H phần đất có vị trí khu C diện tích 66,7m^2 và yêu cầu phản tố của ông Lương Văn B yêu cầu gia đình bà trả lại cho ông B phần đất có vị trí khu D diện tích 111,6m^2 thì bà không đồng ý trả vì đất này là đất của gia đình bà. Đối với chi phí san lấp tại khu E thì nguyên đơn thống nhất với số tiền do đại diện của ông B trình bày.

Theo đơn phản tố ngày 22/3/2022 của bị đơn ông Nguyễn Văn H, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, ông H và ông Hiền đại diện theo ủy quyền có ý kiến trình bày như sau:

Ông Nguyễn Văn H có vợ là bà Lê Thị M, ông Hiền là con của ông H, bà Mý.

Ngày 10/4/1996, vợ chồng ông Nguyễn Văn H có nhận chuyển nhượng của ông Đặng Thành Ph (chết năm 2020) phần đất có *"chiều ngang 15 mét, chiều dài từ lộ đến cuối đám ruộng sát nền nhà ông Hai On"* theo giấy tay chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 10/4/1996 (ông H đã cung cấp cho Tòa án), có chữ ký của ông Ph và ông H, không có xác nhận của chính quyền

địa phương. Cùng năm 1996, ông H mua thêm phần đất của ông Ph có chiều ngang 17 mét, chiều dài như chiều dài mua ngày 10/4/1996. Khi mua lần này không lập giấy tay mà ký giao đất cho ông H luôn. Ông Ph đã giao đất cho ông H sử dụng từ đó đến nay và ông H cũng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là thửa 3718 diện tích 1.180m^2, tờ bản đồ số 04, đất tọa lạc tại xã Long Hựu Đông, huyện Cần Đước, tỉnh Long An theo giấy số W 005569 do Ủy ban nhân dân huyện Cần Đước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn H ngày 04/10/2002. Tuy nhiên, do mẫu trung ương thời điểm đó ghi là hộ ông (bà) cấp đại trà cho người dân nhưng thực tế phần đất này là tiền vợ chồng ông H mua của ông Ph nên là tài sản chung của vợ chồng ông H, không phải là tài sản của hộ gia đình.

Khi nhận chuyển nhượng không có đo đạc thực tế nhưng chiều ngang khoảng 32 mét, chiều dài hết thửa đất. Phía bà Ng không có ký giáp ranh gì với ông H, khi đó ranh giới giữa đất của ông và đất bà Ng có cách nhau một kênh rạch. Khi mua đất ông Ph chỉ ranh đến mí lá nhưng qua nhiều năm sử dụng lá nhảy ra nên bà Ng cho rằng đất của bà Ng nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H.

Theo ông Hiền, khi ông H mua đất của ông Ph thì không có đám lá nào của gia đình bà Ng trồng trên đất. Sau khi mua đất thì ông H sử dụng các phần đất tranh chấp có vị trí khu B, khu C để làm nơi xả nước thải sinh hoạt cho đến nay. Giáp với các phần đất tranh chấp có vị trí khu B, khu C là đám lá của ông Hai On nay đã trả lại cho bà Ng, theo thời gian lá nhảy qua đất của ông H nhưng do là chỗ hàng xóm láng giềng nên ông H vẫn để cho bà Ng đốn lá xài mà không có ý kiến.

Hiện tại giữa hai thửa đất có cột mốc nhưng cột mốc này do gia đình bà Ng tự cắm chứ không mời ông xác định ranh nên ông H không đồng ý với cột mốc này. Mặt khác, vào năm 2014, nhà nước có làm đường giao thông nông thôn, đã vận động người dân hiến đất làm đường nên ông H có hiến một phần thửa 3718 trước nhà ông H; theo chủ trương nhà nước và nhân dân cùng làm nhưng không có quyết định thu hồi đất nên không biết chính xác đất của ông H mất do mở đường là bao nhiêu. Hiện phần đất tranh chấp nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ông N ông không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà Ng.

Hiện tại ông H đang sử dụng phần đất tại khu B, ông B đang sử dụng phần đất tại khu E nên ông H không có yêu cầu khởi kiện gì đối với phần đất tại khu B, E. Riêng phần đất tại khu C thì phía bà Ng đang sử dụng nên ông H tranh chấp phần đất này.

Nay ông Nguyễn Văn H có yêu cầu phản tố về việc:

- Buộc bà Trần Thị Ng, ông Nguyễn Xuân Ph, ông Nguyễn Xuân Ch, bà Nguyễn Thị Xuân Nh, ông Nguyễn Xuân B có nghĩa vụ trả cho ông H phần đất khu C diện tích 66,7m^2 thuộc thửa 3718, tờ bản đồ số 04, đất tọa lạc tại xã Long Hựu Đông, huyện Cần Đước, tỉnh Long An.

Trường hợp Tòa án tuyên vô hiệu giấy tay chuyển nhượng giữa ông Ph với ông H thì ông H cũng không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu trong vụ án này. Nếu có phát sinh tranh chấp thì ông H sẽ khởi kiện bằng một vụ án khác.

Theo đơn phản tố ngày 22/3/2022, bị đơn ông Lương Văn B, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa ông B do ông Lương Thanh B đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ông Lương Văn B có vợ là Bà Võ Thị Ch. Ông Bình là con của ông B, bà Ch.

Về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất:

Năm 1995, vợ chồng ông B có nhận chuyển nhượng đất từ ông Ph, hai bên chỉ lập giấy tay mua bán, không có chứng thực của chính quyền địa phương và giấy tay này thì ông B đã làm mất, không còn lưu giữ nên không thể cung cấp theo yêu cầu của Tòa án. Khoảng năm 2000, các bên tiến hành làm thủ tục chuyển nhượng, quá trình chuyển nhượng và kê khai cấp giấy không đo đạc thực tế nhưng có xác định diện tích ngang khoảng 16 mét, chiều dài hết thửa đất. Ông Lương Văn B được cấp giấy là thửa 3719 diện tích 651m^2 theo giấy cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 005543 do Ủy ban nhân dân huyện Cần Đước cấp cho ông B ngày 04/10/2002. Do mẫu trung ương thời điểm đó ghi là hộ ông (bà) cấp đại trà cho người dân nhưng thực tế, phần đất này là tiền vợ chồng ông B mua của ông Ph nên là tài sản chung của vợ chồng ông B, không phải là tài sản của hộ gia đình.

Phía bà Ng không có ký giáp ranh gì với ông, khi đó ranh giới giữa đất của ông và đất bà Ng có cách nhau một kênh rạch. Khi mua đất ông Ph chỉ ranh đến mí lá nhưng qua nhiều năm sử dụng lá nhảy ra nên bà Ng cho rằng đất của bà Ng nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông. Khi ông B mua đất của ông Ph thì không có cây lá nào trên đất. Sau khi mua đất thì ông B cũng sử dụng các phần đất tranh chấp có vị trí khu D, khu E để làm nơi xả nước sinh hoạt. Theo thời gian thì lá từ bên nhà ông H nhảy qua đất ông B và ông B cũng để cho bà Ng đốn lá xài vì là chỗ hàng xóm láng giềng và ông B cũng không có nhu cầu sử dụng lá.

Hiện tại giữa hai thửa đất có cột mốc nhưng cột mốc này do gia đình bà Ng tự cắm chứ không mời ông xác định ranh nên ông B không đồng ý với cột mốc này. Mặt khác, vào năm 2014, nhà nước có làm đường giao thông nông thôn, đã vận động người dân hiến đất làm đường nên ông B có hiến một phần thửa 3719 trước nhà ông B; theo chủ trương nhà nước và nhân dân cùng làm nhưng không có quyết định thu hồi đất nên không biết chính xác đất của ông B mất do mở đường là bao nhiêu. Do đó, ông không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà Ng.

Hiện bà Ng đang sử dụng phần đất tại khu C, khu D; ông H đang sử dụng phần đất tại khu B; ông B đang sử dụng phần đất tại khu E. Tại khu E ông B có san lấp cát vào khoảng năm 2022 với chi phí 5.000.000 đồng.

Nay ông Lương Văn B có yêu cầu phản tố về việc:

- Buộc bà Trần Thị Ng, ông Nguyễn Xuân Ph, ông Nguyễn Xuân Ch, bà Nguyễn Thị Xuân Nh, ông Nguyễn Xuân B có nghĩa vụ trả cho ông B phần đất thuộc thửa 3719 tại khu D diện tích đo đạc thực tế 111,6m^2, tờ bản đồ số 04, đất tọa lạc tại xã Long Hựu Đông, huyện Cần Đước, tỉnh Long An.

Đối với giấy tay mua bán giữa ông Ph và ông B thì ông B thì đã thất lạc nên không thể cung cấp cho Tòa án, ông B xác định không tranh chấp trong vụ án này. Ông B không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng trong trường hợp Tòa án tuyên hợp đồng mua bán vô hiệu. Nếu sau này có phát sinh tranh chấp sẽ giải quyết bằng một vụ án khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Võ Thị Ch do ông Lương Thanh B, trong quá trình giải quyết vụ án bà Ch và ông Bình trình bày như sau:

Bà Ch thống nhất toàn bộ phần trình bày cũng như yêu cầu khởi kiện của ông B. Do mẫu trung ương thời điểm đó ghi là hộ ông (bà) cấp đại trà cho người dân nhưng thực tế, phần đất này là tiền vợ chồng bà mua của ông Ph nên là tài sản chung của vợ chồng ông B, không phải là tài sản của hộ gia đình. Đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông B.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị M do ông Nguyễn Văn H1, trong quá trình giải quyết vụ án bà Mý và ông Hiền trình bày:

Bà Mý thống nhất toàn bộ phần trình bày cũng như yêu cầu khởi kiện của ông H. Do mẫu trung ương thời điểm đó ghi là hộ ông (bà) cấp đại trà cho người dân nhưng thực tế, phần đất này là tiền vợ chồng bà mua của ông Ph nên là tài sản chung của vợ chồng bà, không phải là tài sản của hộ gia đình. Đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đặng Thanh Hùng trình bày:

Ông là con của ông Đặng Thành Ph. Ông Đặng Thành Ph đã chết năm 2020. Vợ ông Ph đã chết trước ông Ph. Ông Ph có nhiều người con nhưng đã chết lúc nhỏ, hiện chỉ duy nhất có 01 người con là ông Đặng Thanh Hùng. Ngoài ra, ông Ph và vợ không có vợ, chồng, con riêng hay con nuôi nào khác.

Khi ông Ph còn sống có chuyển nhượng cho ông H, ông B thửa 3718, 3719. Tuy nhiên, diện tích chuyển nhượng cụ thể là bao nhiêu thì ông không rõ, chỉ thấy ông H, ông B đã xây dựng nhà trên một phần diện tích nhận chuyển nhượng. Đề nghị Tòa án căn cứ vào diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để giải quyết vụ án. Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ph với ông B, ông H thì ông không có yêu cầu khởi kiện gì trong vụ án này. Trong trường hợp Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng thì ông cũng không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu. Giấy tờ mua bán ông cũng không giữ nên không biết. Đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt ông.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện Cần Đước trình bày:

Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật. Do bận công việc nên Ủy ban nhân dân huyện Cần Đước đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án các cấp.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2023/DS-ST ngày 23 tháng 3 năm 2023, Tòa án nhân dân tỉnh Long An đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Ng, ông Nguyễn Xuân Ph, ông Nguyễn Xuân Ch, bà Nguyễn Thị Xuân Nh, ông Nguyễn Xuân B về việc tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bị đơn ông Nguyễn Văn H, ông Lương Văn B.

1.1. Vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy tay "Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất" lập ngày 10/4/1996 giữa ông Đặng Thành Ph với ông Nguyễn Văn H đối với khu B diện tích đo đạc thực tế 14,7m^2 thuộc một phần thửa 3718, tờ bản đồ số 04, đất tọa lạc tại xã Long Hựu Đông, huyện Cần Đước, tỉnh Long An.

1.2. Buộc ông Nguyễn Văn H, bà bà Lê Thị M phải trả lại phần đất thuộc một phần thửa 3718 tại khu B diện tích đo đạc thực tế 14,7m^2, tờ bản đồ số 04, đất tọa lạc tại xã Long Hựu Đông, huyện Cần Đước, tỉnh Long An cho bà Trần Thị Ng, ông Nguyễn Xuân Ph, ông Nguyễn Xuân Ch, bà Nguyễn Thị Xuân Nh, ông Nguyễn Xuân B.

1.3. Buộc ông Lương Văn B, Bà Võ Thị Ch phải trả lại phần đất tại khu E diện tích đo đạc thực tế 23,5m^2, thuộc một phần thửa 3719, tờ bản đồ số 04, đất tọa lạc tại xã Long Hựu Đông, huyện Cần Đước, tỉnh Long An cho bà Trần Thị Ng, ông Nguyễn Xuân Ph, ông Nguyễn Xuân Ch, bà Nguyễn Thị Xuân Nh, ông Nguyễn Xuân B.

Buộc bà Trần Thị Ng, ông Nguyễn Xuân Ph, ông Nguyễn Xuân Ch, bà Nguyễn Thị Xuân Nh, ông Nguyễn Xuân B có nghĩa vụ liên đới thanh toán cho ông Lương Văn B chi phí san lấp tại khu E với số tiền 5.000.000 đồng (năm triệu đồng).

1.4. Bà Trần Thị Ng, ông Nguyễn Xuân Ph, ông Nguyễn Xuân Ch, bà Nguyễn Thị Xuân Nh, ông Nguyễn Xuân B được tiếp tục quản lý, sử dụng phần đất tại khu C diện tích 66,7m^2 thuộc một phần thửa đất số 3718 và phần đất tại khu D diện tích 111,6m^2 thuộc một phần thửa đất số 3719, cùng tờ bản đồ số 04, đất tọa lạc tại xã Long Hựu Đông, huyện Cần Đước, tỉnh Long An và đăng ký kê khai cấp giấy đối với toàn bộ các khu gồm khu B diện tích đo đạc thực tế 14,7m^2; khu C diện tích đo đạc thực tế 66,7m^2; khu D diện tích đo đạc thực tế 111,6m^2; khu E diện tích đo đạc thực tế 23,5m^2 theo quy định pháp luật.

Bà Trần Thị Ng, ông Nguyễn Xuân Ph, ông Nguyễn Xuân Ch, bà Nguyễn Thị Xuân Nh, ông Nguyễn Xuân B được thu dọn cây trồng trên đất để sử dụng

phần đất nêu trên.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Ng, ông Nguyễn Xuân Ph, ông Nguyễn Xuân Ch, bà Nguyễn Thị Xuân Nh, ông Nguyễn Xuân B về việc:

2.1. Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện Cần Đước cấp cho ông Đặng Thành Ph ngày 22/6/1997 đối với thửa 2882, tờ bản đồ số 4, đất tọa lạc tại xã Long Hựu Đông, huyện Cần Đước, tỉnh Long An tại vị trí khu B diện tích đo đạc thực tế 14,7m^2; khu C diện tích đo đạc thực tế 66,7m^2; khu D diện tích đo đạc thực tế 111,6m^2; khu E diện tích đo đạc thực tế 23,5m^2.

2.2. Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 005543 do Ủy ban nhân dân huyện Cần Đước cấp cho ông Lương Văn B ngày 04/10/2002 đối với thửa 3719 tại vị trí khu D diện tích đo đạc thực tế 111,6m^2; khu E diện tích đo đạc thực tế 23,5m^2, tờ bản đồ số 04, đất tọa lạc tại xã Long Hựu Đông, huyện Cần Đước, tỉnh Long An.

2.3. Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 005569 do Ủy ban nhân dân huyện Cần Đước cấp cho ông Nguyễn Văn H ngày 04/10/2002 đối với thửa 3718 tại vị trí khu B diện tích đo đạc thực tế 14,7m^2, khu C diện tích đo đạc thực tế 66,7m^2; tờ bản đồ số 04, đất tọa lạc tại xã Long Hựu Đông, huyện Cần Đước, tỉnh Long An.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bị đơn ông Nguyễn Văn H về việc: Buộc bà Trần Thị Ng, ông Nguyễn Xuân Ph, ông Nguyễn Xuân Ch, bà Nguyễn Thị Xuân Nh, ông Nguyễn Xuân B trả cho ông H phần đất tại khu C diện tích đo đạc thực tế 66,7m^2, thuộc thửa 3718, tờ bản đồ số 04, đất tọa lạc tại xã Long Hựu Đông, huyện Cần Đước, tỉnh Long An.

4. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bị đơn ông Lương Văn B về việc: Buộc bà Trần Thị Ng, ông Nguyễn Xuân Ph, ông Nguyễn Xuân Ch, bà Nguyễn Thị Xuân Nh, ông Nguyễn Xuân B có nghĩa vụ trả cho ông B phần đất tại khu D diện tích đo đạc thực tế 111,6m^2, thuộc thửa 3719, tờ bản đồ số 04, đất tọa lạc tại xã Long Hựu Đông, huyện Cần Đước, tỉnh Long An.

Ông Nguyễn Văn H, ông Lương Văn B có nghĩa vụ nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thu hồi, điều chỉnh, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Trường hợp không nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì Cơ quan hành chính nhà nước có thẩm quyền, Cơ quan Tài nguyên môi trường, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Cần Giuộc căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thu hồi, chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng cho các bên đương sự theo quy định tại khoản 6 Điều 87 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014.

Cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để thu hồi một phần hoặc toàn bộ giấy chứng nhận quyền sử

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

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.

(Vị trí, diện tích, loại đất, tờ bản đồ, tài sản các khu đất nêu trên theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính số 04LHĐ-2021 ngày 11/6/2021 của Công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc nhà đất Hưng Phú đo vẽ và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Cần Đước duyệt ngày 16/6/2021 - kèm theo bản án).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 30/3/2023, bị đơn ông Nguyễn Văn H và ông Lương Văn B có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với ông H và ông B, chấp nhận yêu cầu phản tố của ông H và ông B.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Phía ông H và ông B trình bày:

Phần đất có ký hiệu B,C,D,E trong mảnh trích đo địa chính số 04LHĐ-2021 do công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú lập ngày 11/6/2021 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các bị đơn, phía nguyên đơn không có chứng cứ chứng minh các diện tích đất này thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn, đề nghị sửa án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của các bị đơn

- Phía nguyên đơn trình bày:

Phần đất tranh chấp trước đây là của gia đình tôi để lại, sau đó đã cấp nhầm cho phía bị đơn, đề nghị không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

- Về việc chấp hành pháp luật: Hội đồng xét xử phúc thẩm và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng các quy định pháp luật.

- Về nội dung: Các chứng cứ tài liệu có trong hồ sơ vụ án thể hiện phần đất các bên tranh chấp trước đây thuộc gia đình nguyên đơn sử dụng, trải qua các đời chủ đã cấp nhầm giấy chứng nhận, việc chuyển nhượng đất của phía bị

đơn chỉ chuyển nhượng đến ranh giới là mí của đám lá. Bản án sơ thẩm là có căn cứ, đề nghị không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Văn H và ông Lương Văn B làm trong hạn luật định và hợp lệ nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung kháng cáo: Phía bị đơn trình bày phần đất có ký hiệu B,C,D,E trong mảnh trích đo địa chính số 04LHĐ-2021 do công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú lập ngày 11/6/2021 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các bị đơn, phía nguyên đơn không có chứng cứ chứng minh các diện tích đất này thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn, đề nghị bác toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của các bị đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Về thủ tục cấp giấy cho hộ gia đình ông Nguyễn Văn H, ông Lương Văn B, thấy rằng:

Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 005543 do Ủy ban nhân dân huyện Cần Đước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Lương Văn B ngày 04/10/2002 đối với thửa 3719, tờ bản đồ số 04, đất tọa lạc tại xã Long Hựu Đông, huyện Cần Đước, tỉnh Long An; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 005569 do Ủy ban nhân dân huyện Cần Đước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Nguyễn Văn H ngày 04/10/2002 đối với thửa 3718 tờ bản đồ số 04, đất tọa lạc tại xã Long Hựu Đông, huyện Cần Đước, tỉnh Long An.

Tòa án đã tiến hành xác minh thửa 3718, 3719 cấp cho hộ gia đình hay cho cá nhân. Tuy nhiên, theo công văn số 948/CV-CNVPĐKĐĐ ngày 31/10/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Cần Đước thì hồ sơ cấp giấy thửa 3718 và thửa 3719 đã bị thất lạc do cơ quan thường xuyên thay đổi kho lưu trữ nên không thể cung cấp thông tin theo yêu cầu của Tòa án. Tòa án có Công văn yêu cầu cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và trung tâm lưu trữ lịch sử nhưng cũng không tìm thấy hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp đối thửa đất số 3718, 3719 cho ông B, ông H.

Theo hồ sơ cấp giấy cho ông Ph thì thửa 2882 (cũ) trước đây là của ông Ph, sau đó ông Ph chuyển nhượng cho ông H, ông B và bà Ng, tách ra là thửa 3718, 3719 và thửa 2882 (phần còn lại). Tại đơn xin xác nhận tình trạng đất bán ngày 07/6/2017, ông Ph khi đó còn sống xác nhận năm 1994, ông bán đất cho ông B, ông H. Các đương sự cũng thống nhất vợ chồng ông B, vợ chồng ông H nhận chuyển nhượng phần đất này từ ông Ph, là tài sản chung của vợ chồng,

không phải tài sản chung của hộ gia đình. Sau khi nhận chuyển nhượng đất thì cá nhân ông B, ông H cùng đi kê khai, đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cùng ngày 04/10/2002.

[2.2] Về ranh giới các thửa đất:

Theo hồ sơ thể hiện, các vị trí tranh chấp tại khu B, C thuộc một phần thửa 3718 do ông H đứng tên; khu D, E thuộc một phần thửa 3719 do ông B đứng tên giáp ranh với thửa 2879 của ông Nguyễn Văn M. Thực tế, thửa 2879 này trước đây thuộc một phần thửa 2881 của ông Nguyễn Văn V (là cha của Ông N và Ông X). Sau đó, ông V chia đất cho các con, trong đó Ông X được nhận thửa một phần thửa 2881 (tách ra có thửa 2879 Ông X đã cho con là ông Minh đứng tên). Phần còn lại thửa 2881 bà Ng được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do nhận thừa kế.

Theo mảnh trích đo bản đồ địa chính thể hiện hiện trạng sử dụng giữa thửa 2879 của ông Minh và thửa 3718, 3719 là đám lá dừa nước; thửa đất 3719 và thửa 2882 của bà Ng là lối đi công cộng.

[2.3] Xét về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất:

Phần đất tranh chấp khu B, C, D, E hiện trạng là đám lá phía trước nhà ông Minh (thửa 2879) và là phía sau nhà của ông B, ông H.

Phía nguyên đơn cho rằng nguồn gốc đất do ông bà ngoại chồng của bà Ng để lại vợ chồng bà Ng đã sử dụng từ trước năm 1975 đến nay nhưng cấp nhầm cho ông Ph, đến khi ông Ph chuyển nhượng cho ông H, ông B không đo đạc thực tế, không ký giáp ranh là cấp không đúng đối tượng sử dụng đất. Thời điểm năm 1996-1997, Ông N có đăng ký kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì đã được cấp toàn bộ phần đất gia đình bà đang sử dụng. Đến năm 2010, Ông N đi đăng ký kê khai cấp đổi thì được biết phần đất diện tích lá đã được ông Ph đăng ký kê khai và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông Ph đã chuyển nhượng một phần thửa 2882 cho ông H, ông B. Ông H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa mới là 3718. Ông B được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa mới là 3719. Trong thửa 3718, 3719 có phần đất lá khu B, C, D, E gia đình bà sử dụng từ trước năm 1975 đến nay.

Bị đơn - ông Nguyễn Văn H do ông Nguyễn Văn H1 đại diện theo ủy quyền trình bày nguồn gốc thửa 3718 do ông H nhận chuyển nhượng từ ông Ph. Ông Ph đã giao đất cho ông H sử dụng từ đó đến nay và ông H cũng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 3718 diện tích 1.180m^2, tờ bản đồ số 04, đất tọa lạc tại xã Long Hựu Đông, huyện Cần Đước, tỉnh Long An, số W 005569 do Ủy ban nhân dân huyện Cần Đước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H ngày 04/10/2002. Do đó, ông không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bị đơn - ông Lương Văn B do ông Lương Thanh B đại diện theo ủy quyền trình bày nguồn gốc 3719 do ông B nhận chuyển nhượng từ ông Ph. Ngày 04/10/2002, ông B đã được Ủy ban nhân dân huyện Cần Đước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất W 005543 thửa 3719 diện tích 651m^2, tờ bản đồ số 04,

đất tọa lạc tại xã Long Hựu Đông, huyện Cần Đước. Khi mua đất ông Ph chỉ ranh đến mí lá nhưng qua nhiều năm sử dụng lá nhảy ra nên bà Ng cho rằng đất của bà Ng nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông.

Như vậy, các đương sự không thống nhất với nhau về căn cứ xác lập quyền sử dụng đất, quá trình sử dụng đất và ai là chủ sử dụng đất.

[2.4] Về hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

Theo công văn số 948/CV-CNVPĐKĐĐ ngày 31/10/2017, Công văn số 1020/CNVPĐKĐĐ- KTLTĐC ngày 16/11/2017, Công văn 1150/CNVPĐKĐĐ-KTLTĐC ngày 12/4/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Cần Đước thì hồ sơ cấp giấy thửa 3718 và thửa 3719 đã bị thất lạc do cơ quan thường xuyên thay đổi kho lưu trữ nên không thể cung cấp theo yêu cầu của Tòa án. Việc cấp giấy cho ông Ph là cấp dạng đại trà, do người dân đăng ký kê khai, không đo đạc thực tế.

Theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính số 04LHĐ - 2021 của Công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc nhà đất Hưng Phú đo vẽ ngày 11/6/2021, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Cần Đước duyệt ngày 16/6/2021 thể hiện:

Thửa 3718 diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông H được cấp là 1.180m^2; diện tích đo đạc thực tế gồm khu A diện tích 1.063,1m^2 ông H đang sử dụng (không tranh chấp). Nếu cộng phần đất tranh chấp gồm khu B diện tích 14,7m^2, khu C diện tích 66,7m^2 thì thửa đất số 3718 có diện tích đo đạc thực tế là 1.144,5m^2; thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 35,5m^2.

Thửa 3719 diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông B được cấp là 651m^2; diện tích đo đạc thực tế gồm khu F diện tích 501,5m^2 ông B đang sử dụng (không tranh chấp). Nếu cộng phần đất tranh chấp gồm khu E diện tích 23,5m^2, khu D diện tích 111,6m^2 thì thửa đất số 3719 có diện tích đo đạc thực tế là 636,6m^2; thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 14,4m^2.

Ông B, ông H thừa nhận khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông B, ông H, không đo đạc thực tế và không ký giáp ranh với chủ sử dụng đất liền kề, khi cộng diện tích đất tranh chấp thì không đủ diện tích theo giấy của ông B, ông H. Như vậy ông B, ông H yêu cầu căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để trả đủ diện tích là không đủ cơ sở mà cần phải căn cứ vào nguồn gốc, quá trình sử dụng đất để xác định chủ thể có quyền sử dụng đất.

Theo Công văn cung cấp chứng cứ phúc đáp số 181/UB-VPUB ngày 23/02/2023 của Ủy ban nhân dân xã Long Hựu Đông là cơ quan quản lý đất đai tại địa phương đã xác định không cung cấp được phần đất tranh chấp có nguồn gốc của ai, do ai quản lý sử dụng, việc sử dụng từ thời gian nào đến thời gian nào, sử dụng để làm gì.

[3] Do đó, Hội đồng xét xử căn vào lời trình bày, các chứng cứ đương sự cung cấp và Tòa án thu thập có trong hồ sơ vụ án làm căn cứ giải quyết vụ án:

[3.1] Tại biên bản hòa giải ngày 13/10/2010 của Ủy ban nhân dân xã Long Hựu Đông, ông H xác định khi mua đất của ông Ph thì chỉ căn cứ vào bản

đồ không ảnh, không đo đạc thực tế. Ông B trình bày khi mua đất của ông Ph thì đất của ông Ph giáp mí lá của Ông N. Như vậy, ông B thừa nhận từ khi mua đất thì ranh giới đất giữa ông B và bà Ng đã có đám lá. Do đó, việc ông B xác định tại phiên tòa sơ thẩm khi mua đất không thấy đám lá nào là không có căn cứ chấp nhận.

Trong quá trình hòa giải ngày 13/10/2010 (BL109-111), hai bên thống nhất thỏa thuận ranh giới như sau:

Theo nội dung biên bản hòa giải thì phần đất tranh chấp giữa Ông N và ông B thì các bên thống nhất *"từ vị trí cột mốc Ông N đã cắm dời xuống thêm 1,6 mét để phần hậu của ông B từ 31 mét thành 32,6 mét; còn bờ ranh Ông N đã đắp thì Ông N sẽ điều chỉnh lại để chiều ngang đất của ông B đủ 16 mét"*. Đối với phần đất giữa Ông N và ông H thì các bên thỏa thuận *"từ vị trí trụ bê tông đo ra thêm 3,5 mét hậu là ranh giới giữa Ông N với ông O. Cột mốc mà Ông N đã cắm thì Ông N dời xuống 2 mét hậu cho ông H, còn lại là đất của Ông N"*.

Phía nguyên đơn cho rằng các bên đã thỏa thuận mốc giới như trên nhưng phía ông B, ông H không thực hiện. Sau đó, nhà nước mở rộng đường đi, theo chủ trương nhà nước và nhân dân cùng làm, không có quyết định thu hồi đất nên kích thước chiều dài hiện nay không còn như ban đầu. Hiện nay ông B, ông H không đồng ý thực hiện như biên bản thỏa thuận nêu trên. Mặt khác, nội dung thỏa thuận này cũng không rõ ràng, các bên vẫn chưa thực hiện trên thực tế và đã không đồng ý với thỏa thuận ban đầu nên mới phát sinh tranh chấp.

[3.2] Theo xác nhận ngày 22/3/2023, Ủy ban nhân dân xã Long Hựu Đông xác nhận vào năm 2014, ông Lương Văn B và ông Nguyễn Văn H có hiến đất làm đường giao thông nhưng chưa thực hiện thủ tục thu hồi đất. Tại các phiên tòa, các đương sự xác định ông B, ông H có hiến đất để làm đường giao thông vào năm 2014 nhưng do chủ trương nhà nước và nhân dân cùng làm nên không có đền bù đất, không có quyết định thu hồi đất nên không xác định được diện tích đất của thửa 3718, 3719 bị mất do mở đường là bao nhiêu. Từ đó cho thấy, chiều dài của thửa đất 3718, 3719 sau khi mở đường không còn phù hợp với biên bản hòa giải do Ủy ban nhân dân xã Long Hựu Đông lập ngày 13/10/2010. Do đó, Hội đồng xét xử không thể căn cứ vào nội dung thỏa thuận này để xác định chiều dài thửa đất của ông B, ông H.

[3.3] Ngoài ra, giấy tay mua bán giữa ông Ph và ông B đã thất lạc nên cũng không xác định được diện tích cụ thể theo giấy tay mua bán. Phía ông H xác định ông mua đất hai lần khác nhau nhưng đã làm thất lạc mất 01 giấy tay mua bán, hiện chỉ cung cấp 01 giấy tay mua bán. Xét giấy tay "Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất" ngày 10/4/1996 giữa ông Ph và ông H (BL 184) thì cũng chỉ xác định phần đất chuyển nhượng có chiều ngang 15 mét, chiều dài từ lộ đến cuối đám ruộng sát nền nhà ông Hai On, không xác định được chiều dài cụ thể là bao nhiêu. Do đó, Hội đồng xét xử không thể căn cứ vào kết quả hòa giải cũng như giấy tay mua bán để xác định diện tích cụ thể của ông Ng, ông H.

[3.4] Đối với người bán đất cho ông B và ông H là ông Ph, khi hòa giải tại

Ủy ban xã Long Hựu Đông và khi xảy ra tranh chấp tại Tòa án (khi ông Ph còn sống) ông Ph đã có lời khai. Theo biên bản hòa giải ngày 29/6/2017 của Ủy ban nhân dân xã Long Hựu Đông thì ông B, ông H chỉ đồng ý trả cho bà Ng phần đất từ ranh đất của Ông X ra 2 mét. Trong biên bản này, ông Ph là người bán đất cũng chỉ xác định *"có bán cho ông B, ông H phần đất giáp đám lá của bà Ng nhưng ranh giới cụ thể như thế nào thì ông cũng không thể xác định được"*. Tại đơn xin xác nhận tình trạng đất bán ngày 07/6/2017 (Bl 179), biên bản hòa giải ngày 29/6/2017 của Ủy ban nhân dân xã Long Hựu Đông (BL 10,11), biên bản hòa giải do Tòa án nhân dân huyện Cần Đước lập ngày 03/10/2018 (BL 264, 265) ông Ph khi đó còn sống xác nhận năm 1994, ông bán đất cho ông B, ông H theo sổ bộ, không đo đạc thực tế. Ông Ph, ông H, ông B cũng xác định mua đến ranh mí lá, ông Ph không bán phần đất lá của Ông N. Tuy không xác định được ranh giới cụ thể nhưng chính ông Ph cũng thừa nhận ranh giới đất giữa các bên là đám lá của bà Ng. Như vậy, theo kết quả hòa giải tại Ủy ban xã và trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án nhân huyện Cần Đước thể hiện lời khai của người bán là ông Ph và người mua là ông B, ông H đều thừa nhận khi mua đất là mua đến mí lá của bà Ng. Các đương sự không mua bán phần đất lá của bà Ng. Do đó, có cơ sở xác định ranh giới đất khi ông Ph bán cho ông H, ông B là giáp với mí lá của bà Ng.

[3.5] Tại bản tường trình ngày 14/3/2023, ông Nguyễn Chánh Lợi là con của ông Nguyễn Văn On xác định ông cũng có phần đất giáp ranh phần lá của bà Ng, do ông đứng tên trong giấy chứng nhận nên ông đã ký trả cho bà Ng. Ngoài ra, giữa bà Ng và ông H khoảng năm 2010 đã ký giáp ranh 3 bên thống nhất ranh giới và cắm trụ xi măng hiện nay vẫn còn. Lúc cắm trụ ranh thì có vợ chồng bà Ng, vợ chồng ông H và ông O, ông Lợi chứng kiến. Sau khi cắm mốc xong thì ông H có đắp một bờ nhỏ từ trụ ranh của bà Ng đến trụ ranh của ông Lợi để làm ranh hiện nay vẫn còn. Theo biên bản lấy lời khai ngày 16/01/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An thì những người làm chứng gồm ông Nguyễn Văn V, bà Trần Thị H, bà Nguyễn Thị Kim Th (là người sống lâu năm tại địa phương) thì các ông bà xác định có thấy cha chồng bà Ng, chồng bà Ng và bà Ng sử dụng phần đất này; không thấy ông Ph hay ông H, ông B sử dụng phần đất này. Ngoài ra, bà Hiếu cũng có thời gian đến đây để mua lá của bà Ng sử dụng.

Từ những căn cứ trên, có cơ sở xác định phần đất lá thuộc quyền sử dụng của phía gia đình bà Ng. Tuy nhiên, các đương sự không thống nhất được với nhau phần đám lá chỉ bao gồm khu C, D như ông B, ông H trình bày hay bao gồm cả 04 khu B, C, D, E như bà Ng trình bày. Do đó, Hội đồng xét xử cần đánh giá các chứng cứ khác để xác định đúng phần đất lá bao gồm những khu tranh chấp nào.

[4] Xét thấy, khi Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ lần thứ nhất theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 26/10/2018 của Tòa án nhân dân huyện Cần Đước thì các đương sự thống nhất toàn bộ phần đất tranh chấp hiện trạng chỉ có lá dừa nước, có từ hồi xưa được phía bà Ng quản lý, sử dụng. Ngoài ra, không có công trình kiến trúc gì trên đất. Hiện trạng thửa 3718, 3719 và 2882

không có con rạch nào. Ranh giới giữa thửa 2882 và thửa 3719 là lối đi. Như vậy, thời điểm này hiện trạng toàn bộ khu B, C, D, E chỉ có đất lá, không có đất nền.

Tuy nhiên, trong quá trình tranh chấp, hiện trạng đất có sự thay đổi nên Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ lại phần đất tranh chấp. Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 07/4/2022 của Tòa án nhân dân huyện Cần Đước thì hiện trạng các khu đất tranh chấp đã có sự thay đổi. Theo đó, hiện trạng khu B, C, D là đất đang trồng lá, lá do bà Ng canh tác, thu hoạch. Riêng khu E thì ông B đã thay đổi hiện trạng, đổ cát san lấp nền. Như vậy, việc san lấp nền của ông B là sau khi xảy ra tranh chấp, trước đó hiện trạng đất vẫn là đất lá. Tại phiên tòa, các đương sự xác định hiện trạng khu C, D, E theo biên bản thẩm định tại chỗ ngày 07/4/2022 đến nay không thay đổi. Ông H có đốn lá tại khu B làm cho hiện trạng đất tranh chấp thì tiếp tục có sự thay đổi.

Từ những căn cứ trên, có cơ sở xác định hai phần tại khu B, E trước đây cũng là đất lá. Tuy nhiên, trong thời gian xảy ra tranh chấp, phía ông B, ông H đã tự ý đốn lá san lấp nền như hiện tại. Do thực tế toàn bộ các khu B, C, D, E là đất lá trước khi xảy ra tranh chấp nên có cơ sở xác định các khu đất này là thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn.

[5] Do đó, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc: Buộc ông Lương Văn B phải trả lại phần đất thuộc một phần thửa 3719 tại khu E diện tích đo đạc thực tế 23,5m^2; vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đặng Thành Ph với ông Nguyễn Văn H đối với một phần thửa 3718 tại khu B diện tích đo đạc thực tế 14,7m^2; Buộc ông Nguyễn Văn H phải trả lại phần đất thuộc một phần thửa 3718 tại khu B diện tích đo đạc thực tế 14,7m^2. Bà Ng, ông Ph, ông Ch, bà Nh, ông Biên được tiếp tục quản lý, sử dụng phần đất tại khu C diện tích 66,7m^2 và phần đất tại khu D, diện tích 111,6m^2 và đăng ký kê khai cấp giấy đối với toàn bộ các khu B diện tích đo đạc thực tế 14,7m^2; khu C diện tích đo đạc thực tế 66,7m^2; khu D diện tích đo đạc thực tế 111,6m^2; khu E diện tích đo đạc thực tế 23,5m^2 theo quy định pháp luật.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn H về việc: Buộc bà Ng, ông Ph, ông Ch, bà Nh, ông Biên trả cho ông H phần đất thuộc thửa 3718 tại khu C diện tích đo đạc thực tế 66,7m^2, tờ bản đồ số 04, đất tọa lạc tại xã Long Hựu Đông, huyện Cần Đước, tỉnh Long An.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Lương Văn B về việc: Buộc bà Ng, ông Ph, ông Ch, bà Nh, ông Biên trả cho ông B phần đất thuộc thửa 3719 tại khu D diện tích đo đạc thực tế 111,6m^2, tờ bản đồ số 04, đất tọa lạc tại xã Long Hựu Đông, huyện Cần Đước, tỉnh Long An.

[6] Về yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thấy rằng:

Như đã phân tích nêu trên, quyền sử dụng đất tranh chấp tại các khu B, C, D, E thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn đã sử dụng từ trước năm 1975 là thời điểm trước khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Ph, ông B, ông

H. Khi cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Ph, sau này cấp cho ông B, ông H không có biên bản ký giáp ranh, không kiểm tra thực tế nên không phát hiện gia đình bà Ng sử dụng phần đất nêu trên. Do đó, việc Ủy ban nhân dân huyện Cần Đước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Ph tại các khu B, C, D, E; nay cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H tại khu B, C; cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông B tại khu D, E là không đúng đối tượng sử dụng đất. Lẽ ra, cần hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Ph, ông B, ông H. Tuy nhiên, theo Công văn 837/TCQLĐĐ – CĐKĐĐ ngày 11/5/2021 của Tổng cục quản lý đất đai thì pháp luật về đất đai không quy định hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, Hội đồng xét xử không tuyên hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Xét, về điều kiện tách thửa đất thấy rằng: Các khu B, C, D, E có tổng diện tích 261m^2, loại đất lúa, thuộc một phần thửa 3718, 3719, hiện trạng thực tế trồng cây lá dừa nước thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn có vị trí tiếp giáp đường công cộng 1,2m. Tuy nhiên, do ông Ph được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng các khu đất nêu trên, sau này ông Ph chuyển nhượng lại cho ông B, ông H là không đúng đối tượng sử dụng đất trên thực địa mà các đương sự đang sử dụng. Do đó, Hội đồng xét xử không vận dụng Quyết định số định số 42/2021/QĐ-UBND ngày 18/10/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Long An quy định về điều kiện tách thửa đất để hạn chế quyền công nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn.

Cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho các bên không đúng đối tượng sử dụng đất nên căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để thu hồi, điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

Do đó, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc:

Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện Cần Đước cấp cho ông Đặng Thành Ph ngày 22/6/1997 đối với thửa 2882, tờ bản đồ số 4, đất tọa lạc tại xã Long Hựu Đông, huyện Cần Đước, tỉnh Long An tại khu B diện tích đo đạc thực tế 14,7m^2; khu C diện tích 66,7m^2; khu D diện tích 111,6m^2; khu E diện tích 23,5m^2.

Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 005543 do Ủy ban nhân dân huyện Cần Đước cấp cho ông Lương Văn B ngày 04/10/2002 đối với thửa 3719 tờ bản đồ số 04, đất tọa lạc tại xã Long Hựu Đông, huyện Cần Đước, tỉnh Long An tại khu D diện tích 111,6m^2; khu E diện tích 23,5m^2.

Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 005569 do Ủy ban nhân dân huyện Cần Đước cấp cho ông Nguyễn Văn H ngày 04/10/2002 đối với thửa 3718, tờ bản đồ số 04, đất tọa lạc tại xã Long Hựu Đông, huyện Cần Đước, tỉnh Long An tại khu B diện tích đo đạc thực tế 14,7m^2, khu C diện tích đo đạc thực tế 66,7m^2.

[7] Về chi phí san lấp nền:

Ông B xác định phần nền tại khu E ông san lấp sau khi bà Ng khởi kiện. Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của ông B xác định chi phí san lấp tại khu E là 5.000.000 đồng; bà Ng, ông Biên cũng đồng ý với chi phí này. Do đó, để giải quyết triệt để vụ án, đảm bảo quyền lợi của các đương sự cần buộc nguyên đơn có nghĩa vụ hoàn trả cho ông B chi phí san lấp 5.000.000 đồng. Hiện phần đất này là đất trống phía sau nhà ông B, bà Ch, hiện do vợ chồng ông B, bà Ch đang quản lý nên để đảm bảo thi hành án cần buộc ông B, bà Ch có nghĩa vụ giao phần đất này cho nguyên đơn.

Riêng tại khu B, tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền ông H xác định, hiện trạng khu B không thay đổi so với thời điểm ông H nhận chuyển nhượng đất của ông Ph, ông H chưa san lấp tại khu B và trên đất không có tài sản của vợ chồng ông H. Do đó, Hội đồng xét xử không xem xét. Khu E không có công trình, vật kiến trúc gì và hiện do vợ chồng ông H, bà Mý đang quản lý nên để đảm bảo thi hành án cần buộc ông H, bà Mý có nghĩa vụ trả phần đất này cho nguyên đơn.

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.

[8] Về cây trồng trên đất:

Hiện trạng đất hiện nay có cây dừa nước do bà Ng trồng. Các đương sự thống nhất ai có quyền sử dụng đất thì được quyền sở hữu dừa nước này, không tranh chấp cây trồng. Do Hội đồng xét xử xác định quyền sử dụng đất là của bà Ng nên bà Ng được quyền sở hữu đối với cây trồng này.

[9] Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ph và ông B, thấy rằng:

Về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ph và ông B thì phía bị đơn cho rằng chỉ làm giấy tay, đã thất lạc không còn nên phía nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, xác định không yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đặng Thành Ph với ông Lương Văn B. Do đó, Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

[10] Về yêu cầu hủy quyết định số 397/UB-QĐ ngày 22/6/1997 của Ủy ban nhân dân huyện Cần Đước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đặng Thành Ph đối với thửa 2882, tờ bản đồ số 4, đất tọa lạc tại xã Long Hựu Đông, huyện Cần Đước, tỉnh Long An, thấy rằng:

Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, xác định không yêu cầu vấn đề này nữa. Hơn nữa, quyết định số 397/UB-QĐ ngày 22/6/1997 của Ủy ban nhân dân huyện Cần Đước là áp dụng cho nhiều hộ dân, không phải áp dụng cho cá nhân ông Ph. Do đó, việc nguyên đơn xác định không yêu cầu là phù hợp với quy định pháp luật. Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

[11] Về giải quyết hậu quả của hợp đồng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đặng Thành Ph với ông Nguyễn Văn H đối với một phần thửa 3718 tại khu B diện tích đo đạc thực tế 14,7m^2, tờ bản đồ số 04, đất tọa lạc tại xã Long Hựu Đông, huyện Cần Đước, tỉnh Long An vô hiệu, thấy rằng:

Phía nguyên đơn yêu cầu vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đặng Thành Ph với ông Nguyễn Văn H đối với một phần thửa 3718 tại khu B diện tích đo đạc thực tế 14,7m^2, tờ bản đồ số 04, đất tọa lạc tại xã Long Hựu Đông, huyện Cần Đước, tỉnh Long An. Ông H cho rằng mua thửa đất 3718 của ông Ph hai lần chưng chỉ có một giấy tay có tiêu đề "Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất" ngày 10/4/1996. Như đã phân tích nêu trên quyền sử dụng đất tại khu B, C được xác định là của nguyên đơn nên Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện này của nguyên đơn là phù hợp, đúng quy định pháp luật.

Trong suốt quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, phía ông Ph và ông H, ông Hùng (con ông Ph) và ông H xác định không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu. Nếu có phát sinh tranh chấp sẽ giải quyết bằng một vụ án khác. Do đó, Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu trong vụ án này.

[12] Từ những phân tích trên, xét thấy bản án sơ thẩm là có căn cứ, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của phía bị đơn, giữ nguyên án sơ thẩm.

[14] Bị đơn ông B, ông H được miễn nộp án phí dân sự phúc thẩm do là người cao tuổi.

Các nội dung khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo kháng nghị, Hội đồng xét xử không xét.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 Tòa án.

I. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn H và ông Lương Văn B. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2023/DS-ST ngày 23 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

Căn cứ khoản 9 Điều 26; khoản 1, 4 Điều 34; Điều 37 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 32 Bộ luật Tố tụng hành chính năm 2015; các Điều 116, 117, 118, 122, 131, 132 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 106, khoản 1 Điều 170, Điều 203 Luật đất đai năm 2013;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Ng, ông Nguyễn Xuân Ph, ông Nguyễn Xuân Ch, bà Nguyễn Thị Xuân Nh, ông Nguyễn Xuân B về việc tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bị đơn ông Nguyễn Văn H, ông Lương Văn B.

1.1. Vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy tay "Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất" lập ngày 10/4/1996 giữa ông Đặng Thành Ph với ông Nguyễn Văn H đối với khu B diện tích đo đạc thực tế 14,7m^2 thuộc một phần thửa 3718, tờ bản đồ số 04, đất tọa lạc tại xã Long Hựu Đông, huyện Cần Đước, tỉnh Long An.

1.2. Buộc ông Nguyễn Văn H, bà bà Lê Thị M phải trả lại phần đất thuộc một phần thửa 3718 tại khu B diện tích đo đạc thực tế 14,7m^2, tờ bản đồ số 04, đất tọa lạc tại xã Long Hựu Đông, huyện Cần Đước, tỉnh Long An cho bà Trần Thị Ng, ông Nguyễn Xuân Ph, ông Nguyễn Xuân Ch, bà Nguyễn Thị Xuân Nh, ông Nguyễn Xuân B.

1.3. Buộc ông Lương Văn B, Bà Võ Thị Ch phải trả lại phần đất tại khu E diện tích đo đạc thực tế 23,5m^2, thuộc một phần thửa 3719, tờ bản đồ số 04, đất tọa lạc tại xã Long Hựu Đông, huyện Cần Đước, tỉnh Long An cho bà Trần Thị Ng, ông Nguyễn Xuân Ph, ông Nguyễn Xuân Ch, bà Nguyễn Thị Xuân Nh, ông Nguyễn Xuân B.

Buộc bà Trần Thị Ng, ông Nguyễn Xuân Ph, ông Nguyễn Xuân Ch, bà Nguyễn Thị Xuân Nh, ông Nguyễn Xuân B có nghĩa vụ liên đới thanh toán cho ông Lương Văn B chi phí san lấp tại khu E với số tiền 5.000.000 đồng (năm triệu đồng).

1.4. Bà Trần Thị Ng, ông Nguyễn Xuân Ph, ông Nguyễn Xuân Ch, bà Nguyễn Thị Xuân Nh, ông Nguyễn Xuân B được tiếp tục quản lý, sử dụng phần đất tại khu C diện tích 66,7m^2 thuộc một phần thửa đất số 3718 và phần đất tại khu D diện tích 111,6m^2 thuộc một phần thửa đất số 3719, cùng tờ bản đồ số 04, đất tọa lạc tại xã Long Hựu Đông, huyện Cần Đước, tỉnh Long An và đăng ký kê khai cấp giấy đối với toàn bộ các khu gồm khu B diện tích đo đạc thực tế 14,7m^2; khu C diện tích đo đạc thực tế 66,7m^2; khu D diện tích đo đạc thực tế 111,6m^2; khu E diện tích đo đạc thực tế 23,5m^2 theo quy định pháp luật.

Bà Trần Thị Ng, ông Nguyễn Xuân Ph, ông Nguyễn Xuân Ch, bà Nguyễn Thị Xuân Nh, ông Nguyễn Xuân B được thu dọn cây trồng trên đất để sử dụng phần đất nêu trên.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Ng, ông Nguyễn Xuân Ph, ông Nguyễn Xuân Ch, bà Nguyễn Thị Xuân Nh, ông Nguyễn Xuân B về việc:

2.1. Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện Cần Đước cấp cho ông Đặng Thành Ph ngày 22/6/1997 đối với thửa 2882, tờ bản đồ số 4, đất tọa lạc tại xã Long Hựu Đông, huyện Cần Đước, tỉnh Long An tại vị trí khu B diện tích đo đạc thực tế 14,7m^2; khu C diện tích đo đạc

thực tế 66,7m^2; khu D diện tích đo đạc thực tế 111,6m^2; khu E diện tích đo đạc thực tế 23,5m^2.

2.2. Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 005543 do Ủy ban nhân dân huyện Cần Đước cấp cho ông Lương Văn B ngày 04/10/2002 đối với thửa 3719 tại vị trí khu D diện tích đo đạc thực tế 111,6m^2; khu E diện tích đo đạc thực tế 23,5m^2, tờ bản đồ số 04, đất tọa lạc tại xã Long Hựu Đông, huyện Cần Đước, tỉnh Long An.

2.3. Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 005569 do Ủy ban nhân dân huyện Cần Đước cấp cho ông Nguyễn Văn H ngày 04/10/2002 đối với thửa 3718 tại vị trí khu B diện tích đo đạc thực tế 14,7m^2, khu C diện tích đo đạc thực tế 66,7m^2; tờ bản đồ số 04, đất tọa lạc tại xã Long Hựu Đông, huyện Cần Đước, tỉnh Long An.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bị đơn ông Nguyễn Văn H về việc: Buộc bà Trần Thị Ng, ông Nguyễn Xuân Ph, ông Nguyễn Xuân Ch, bà Nguyễn Thị Xuân Nh, ông Nguyễn Xuân B trả cho ông H phần đất tại khu C diện tích đo đạc thực tế 66,7m^2, thuộc thửa 3718, tờ bản đồ số 04, đất tọa lạc tại xã Long Hựu Đông, huyện Cần Đước, tỉnh Long An.

4. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bị đơn ông Lương Văn B về việc: Buộc bà Trần Thị Ng, ông Nguyễn Xuân Ph, ông Nguyễn Xuân Ch, bà Nguyễn Thị Xuân Nh, ông Nguyễn Xuân B có nghĩa vụ trả cho ông B phần đất tại khu D diện tích đo đạc thực tế 111,6m^2, thuộc thửa 3719, tờ bản đồ số 04, đất tọa lạc tại xã Long Hựu Đông, huyện Cần Đước, tỉnh Long An.

Ông Nguyễn Văn H, ông Lương Văn B có nghĩa vụ nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thu hồi, điều chỉnh, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Trường hợp không nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì Cơ quan hành chính nhà nước có thẩm quyền, Cơ quan Tài nguyên môi trường, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Cần Giuộc căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thu hồi, chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng cho các bên đương sự theo quy định tại khoản 6 Điều 87 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014.

Cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để thu hồi một phần hoặc toàn bộ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

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.

(Vị trí, diện tích, loại đất, tờ bản đồ, tài sản các khu đất nêu trên theo

Mảnh trích đo bản đồ địa chính số 04LHĐ-2021 ngày 11/6/2021 của Công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc nhà đất Hưng Phú đo vẽ và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Cần Đước duyệt ngày 16/6/2021 - kèm theo bản án).

5. Về chi phí đo đạc, định giá, thẩm định tổng cộng là 24.100.000 đồng. Ông Nguyễn Văn H, ông Lương Văn B mỗi người phải nộp 12.050.000 đồng (mười hai triệu không trăm năm mươi nghìn đồng) để hoàn trả cho bà Trần Thị Ng, ông Nguyễn Xuân Ph, ông Nguyễn Xuân Ch, bà Nguyễn Thị Xuân Nh, ông Nguyễn Xuân B.

6. Về chi phí trích lục hồ sơ: Bà Trần Thị Ng tự nguyện chịu 264.000 đồng (hai trăm sáu mươi bốn nghìn đồng) phí trích lục hồ sơ, đã nộp và chi phí xong.

7. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Trần Thị Ng, ông Nguyễn Xuân Ph, ông Nguyễn Xuân Ch, bà Nguyễn Thị Xuân Nh, ông Nguyễn Xuân B phải liên đới chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Khấu trừ 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0000382 ngày 12/9/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cần Đước, tỉnh Long An.

Hoàn trả cho bà Trần Thị Ng, ông Nguyễn Xuân Ph, ông Nguyễn Xuân Ch, bà Nguyễn Thị Xuân Nh, ông Nguyễn Xuân B tiền tạm ứng án phí gồm 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai 0000383; 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai 0000384 và 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai 0000385, cùng ngày 12/9/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cần Đước, tỉnh Long An.

Ông Lương Văn B, ông Nguyễn Văn H được miễn án phí.

8. Về nghĩa vụ chậm thi hành án: Kể từ khi có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, bên phải thi hành án còn phải chịu lãi suất chậm thanh toán theo khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015, tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

II. Án phí dân sự phúc thẩm: bị đơn ông Nguyễn Văn H và ông Lương Văn B được miễn nộp.

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

Nơi nhận:
-VKSND cấp cao tại TPHCM
-TAND tỉnh Long An;
-Cục THADS tỉnh Long An;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án (HKN).

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

Dương Tuấn Vinh