

Bản án số: 57/2024/DS-PT

Ngày: 25-01-2024

V/v: “Tranh chấp 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 Phùng Thị Cẩm Hồng

Các Thẩm phán:

1. Ông Đặng Văn Nhữn

2. Bà Nguyễn Thị Mỹ Hạnh

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Mai Yến Khanh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa:** ông Nguyễn Tấn Phát - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 23 và ngày 25 tháng 01 năm 2024 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 527/2023/TLPT-DS ngày 27 tháng 11 năm 2023 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 78/2023/DS-ST ngày 03 tháng 10 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Cần Đức bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 836/2023/QĐ-PT ngày 18 tháng 12 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 39/2024/QĐ-PT ngày 10 tháng 01 năm 2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nghê Chí V, sinh năm 1980.

Địa chỉ: số D, Lầu C, H, Phường A, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nghê Chí V là:

1. Ông Lê Minh Q, sinh năm 2000.

Địa chỉ: Tổ B, ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bà Dương Ngọc Hải Y, sinh năm 2000.

Địa chỉ: số A, T, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Theo Giấy ủy quyền ngày 14/10/2022).

3. Bà Trương Thu M, sinh năm 1987.

Địa chỉ: số E N M, phường P, Thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo Giấy ủy quyền ngày 14/10/2022).

Bị đơn: Bà Lê Thị L, sinh năm: 1962.

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

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Lê Văn Ô, sinh năm 1954.

2. Bà Lê Thị S, sinh năm 1954.

Cùng địa chỉ: Ấp G, xã P, huyện C, tỉnh Long An.

3. Ông Lê Thanh V1, sinh năm 1976

4. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1971.

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

5. Ông Lê Văn D, sinh năm: 1957.

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

6. Bà Cao Thị Thu T1, sinh năm: 1987.

Địa chỉ: số B, tổ A, Ấp C, xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T1 là: ông Nghê Chí V. sinh năm 1980.

Địa chỉ: số D, Lầu C, H, Phường A, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh (theo văn bản ủy quyền ngày 08/01/2024).

Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Nghê Chí V.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện 16/01/2023, đơn khởi kiện bổ sung ngày 18/5/2023 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Nghê Chí V do ông Lê Minh Q, bà Dương Ngọc Hải Y và bà Trương Thu M là người đại diện theo ủy quyền của ông V trình bày như sau:

Ngày 18/11/2020, tại Văn phòng C, ông V ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với vợ chồng ông Lê Thanh V1, bà Nguyễn Thị T tại thửa đất số 262, tờ bản đồ số 4, diện tích 3.082m² loại đất lúa. Ngày 24/11/2020, tại Văn phòng C, ông V ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với vợ chồng ông Lê Văn Ô, bà Lê Thị S tại thửa đất số 321, tờ bản đồ số 4, diện tích 4.115m² loại đất lúa.

Sau khi ký kết các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ngày 25/12/2020 ông V được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 321 và thửa đất số 262. Khi chuyển nhượng các thửa đất là chuyển nhượng trọn thửa theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không có đo thực tế. Tuy nhiên, tại thửa đất số 262 nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông V1, bà T thì ông V xác nhận giữa ông V và ông V1, bà T chỉ thỏa thuận ông V1 giao cho ông V phần đất ao, không giao phần đất được san lấp (lên nền) mà hiện nay bà L đang quản lý, sử dụng. Khi ký kết các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông V biết trên thửa đất số 262 ông V nhận chuyển nhượng là do bà Lê Thị L đang quản lý sử dụng và bà L có xây dựng căn nhà cấp 4, xây dựng các công trình phụ cũng như trồng cây trên đất. Quá trình Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ thì được biết có ông Lê Văn D là anh ruột của bà L có dựng một căn nhà tạm trên đất.

Nay ông V khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Lê Thị L và ông Lê Văn D phải tháo dỡ các công trình xây dựng có trên đất gồm căn nhà gạch mái

tole; mái hiên tole trước, sau và bên hông nhà; các nhà tạm; nhà vệ sinh; chặt các cây trồng có trên đất; di dời các hồ nước để trả lại đất cho ông V vị trí tại khu A diện tích 19,2m², khu B diện tích 406,1m² thuộc thửa đất số 321 và vị trí khu D, diện tích 285,9m² thuộc thửa đất số 262 (diện tích đo thực tế theo Mạnh trích đo địa chính số 05/TC -2023 do Công ty TNHH K đo vẽ, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 15/5/2023).

Trong vụ án này ông V xác định trường hợp diện tích đất ông Ô, ông V1 giao cho ông V không đủ so với các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết thì ông V cũng không có yêu cầu gì đối với ông Ô và ông V1 mà sẽ có tranh chấp trong vụ án khác.

Bị đơn bà Lê Thị L trình bày trong quá trình giải quyết vụ án như sau: Bà không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông V vì bà không chiếm đất của ông V. Phần diện tích đất mà ông V tranh chấp có nguồn gốc do bà nhận chuyển nhượng từ ông Lê Phát N là cha ruột của ông Lê Thanh V1 vào năm 2004. Tuy nhiên, thời điểm đó người đứng ra ký vào giấy tay mua bán là cha ruột của bà, tức là ông Lê Văn Đ, còn nguồn tiền là do bà đưa cho ông Đ. Giá chuyển nhượng tại thời điểm đó là 8.000.000 đồng, bà đã giao đủ tiền cho ông N và ông N đã giao đất cho bà quản lý, sử dụng từ năm 2004 cho đến nay, ông V là người nhận chuyển nhượng của ông V1 và ông Ô sau bà nên ông V không có quyền khởi kiện bà, nếu ông V thiếu đất thì phải đi kiện ông V1 và ông Ô.

Toàn bộ diện tích đất mà bà đang sử dụng khi đo thực tế là 711,2m² (lớn hơn so với diện tích đất mà bà nhận chuyển nhượng của ông N bằng giấy tay là 649m²) là do bà lấn sang phần rạch thuộc đất công do Nhà nước quản lý, khi nào Nhà nước lấy thì bà sẽ trả. Đối với đất bà đang quản lý, sử dụng là do ông N bán cho bà chứ không liên quan đến ông Ô vì từ trước đến nay ông Ô không sử dụng phần đất này. Việc cấp giấy đất cho ông Ô, ông V1 bị sai thì bà cũng không yêu cầu Tòa án xem xét trong vụ án này.

Bà L đã được Tòa án giải thích hiện tại đất bà đang quản lý, sử dụng nhưng ông V đứng tên thì bà có quyền yêu cầu phản tố trong vụ án nhưng bà L khẳng định không có yêu cầu gì đối với ông V, ông V1 và ông Ô trong vụ án này, khi nào Nhà nước thay đổi quy định về diện tích tối thiểu để tách thửa, phần đất ruộng bà đang quản lý, sử dụng đủ diện tích tách thửa mới thì bà sẽ yêu cầu sau, kể cả hợp đồng mua bán giữa bà và ông N bà cũng không có yêu cầu gì trong vụ án này.

Người người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vợ chồng ông Lê Thanh V1 và bà Nguyễn Thị T trình bày trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa như sau: Ngày 18/11/2020 vợ chồng ông V1, bà T có chuyển nhượng cho ông Nghê Chí V thửa đất số 262, tờ bản đồ số 4, loại đất lúa, đất tọa lạc tại xã P, huyện C, tỉnh Long An. Khi chuyển nhượng đất cho ông V thì ông V có biết rõ trên thửa đất số 262 này bà Lê Thị L đang xây nhà ở trên đất. Ông V biết phần đất này là bà L mua của cha ông Vũ tên là Lê Phát N từ năm 2006, bà L cũng có đem giấy tờ mua bán tay cho ông V xem. Phần đất bà L ở đã được bà L lên nền, riêng biệt với phần còn lại của thửa đất số 262 mà vợ chồng ông V1 chuyển nhượng cho ông V là vuông tôm, ông V1 giao đất theo hiện trạng vuông tôm chứ không đo

thực tế. Vợ chồng ông V1 không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của ông V và bà L, mọi việc do bà L quyết định.

Người người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vợ ông Lê Văn Ô, bà Lê Thị S trình bày trong quá trình giải quyết vụ án như sau: Ngày 24/11/2020 vợ chồng ông Ô, bà S chuyển nhượng thửa đất số 321 cho ông V, việc chuyển nhượng là chuyển trọn thửa, không đo thực tế, phía ông Ô, bà S đã nhận tiền của ông V và giao đất cho ông V sử dụng. Phần diện tích đất hiện ông V đang tranh chấp với bà L do bà L mua của ông N là cha của ông V1, không liên quan đến phần đất của vợ chồng ông chuyển nhượng cho ông V. Do đó, ông không có ý kiến gì trong vụ án mà để ông V, bà L quyết định.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn D trình bày tại biên bản lấy lời khai ngày 22/3/2023: ông D là anh ruột của bà L, ông D xác định phần diện tích đất ông V đang tranh chấp là do bà L nhờ cha ruột là Lê Văn Đ mua của ông Lê Phát N, cha ông V1, nguồn tiền mua đất của bà L. Từ năm 2006 bà L cho ông D mượn đất, cất một căn nhà tạm để sinh sống. Ông V khởi kiện yêu cầu bà L trả lại đất ông D không có ý kiến mà đồng ý với mọi quyết định của bà L.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Cao Thị Thu T1 trình bày tại biên bản lấy lời khai ngày 30/8/2023: Bà là vợ của ông Nghê Chí V. Năm 2020 ông V có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại các thửa đất số 321 và 262, cùng tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại xã P, huyện C, tỉnh Long An. Mặc dù, trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ có ông V đứng tên bên nhận chuyển nhượng nhưng nguồn tiền để nhận chuyển nhượng hai thửa đất này là của chung vợ chồng. Hiện nay, hai thửa đất này đang bị bà Lê Thị L chiếm sử dụng một phần diện tích, bà T1 thống nhất với yêu cầu khởi kiện của ông V.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 78/2023/DS-ST ngày 03 tháng 10 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Cần Đức đã tuyên:

Căn cứ vào Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 207, Điều 227, Điều 228, Điều 266, Điều 273, Điều 280 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 166, khoản 1 Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 166 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 26, Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nghê Chí V về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” với bà Lê Thị L, ông Lê Văn D.

1.1 Buộc bà Lê Thị L, ông Lê Văn D liên đới tháo dỡ, di dời toàn bộ nhà cửa, công trình xây dựng, vật kiến trúc và chặt bỏ toàn bộ cây trồng có trên đất để trả lại cho ông V toàn bộ vị trí đất khu A, diện tích là 19,2m² thuộc thửa đất số 321; vị trí đất khu B, diện tích 406,1m² thuộc thửa đất số 321, thửa đất, thuộc tờ bản đồ số 4, đất tọa lạc tại ấp G, xã P, huyện C. Vị trí, tứ cận đất theo Mạnh

trích đo địa chính số 05/TC - 2023 do công ty TNHH K đo vẽ, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 15/5/2023.

1.2. Ghi nhận sự tự nguyện của ông V hoàn lại cho bà L giá trị đất san lấp vị trí khu A, B thuộc thửa đất số 321, số tiền là 127.590.000 đồng và tài sản trên đất số tiền là 13.208.707 đồng; tự nguyện hoàn giá trị nhà tạm, nhà vệ sinh cho ông D số tiền là 19.162.585 đồng.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nghê Chí V về việc yêu cầu bà Lê Thị L trả cho ông Nghê Chí V vị trí đất tại khu D, diện tích 285,9m², thuộc thửa đất số 262, tờ bản đồ số 4, đất tọa lạc tại ấp G, xã P, huyện C, tỉnh Long An.

3. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc bà L, ông D phải liên đới chịu 300.000 đồng án phí. Buộc ông V phải chịu 8.298.064 đồng án phí, được trừ 300.000 đồng tạm ứng án phí ông V đã nộp theo Biên lai thu số 0004966 ngày 08/02/2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Cần Đức, ông V còn phải nộp tiếp 7.998.064 đồng.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo, quyền yêu cầu thi hành án đối với các đương sự.

Ngày 18 tháng 10 năm 2023, ông Nghê Chí V có đơn kháng cáo một phần bản án dân sự sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, không rút đơn kháng cáo. Nguyên đơn ông Nghê Chí V cung cấp chứng cứ mới là hồ sơ góp vốn bằng quyền sử dụng đất giữa ông Nghê Chí V, bà Cao Thị Thu T1 với Công ty TNHH S1; hồ sơ chuyển đổi mục đích sử dụng đất của Công ty TNHH S1 tại thửa đất số 262, 321, cùng tờ bản đồ số 4, đất tọa lạc tại xã P, huyện C, tỉnh Long An, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT 005396 và CT 005397 do Công ty TNHH S1 đứng tên, Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư của Ủy ban nhân dân tỉnh L.

Nguyên đơn ông Nghê Chí V do bà Trần Thị Thu M1 đại diện trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xem xét chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vì quyền sử dụng đất tại thửa đất số 321 và 262, cùng tờ bản đồ số 4, đất tọa lạc tại xã P, huyện C, tỉnh Long An do ông Nghê Chí V nhận chuyển nhượng hợp pháp và vợ chồng ông V, bà T1 cũng đã dùng hai quyền sử dụng đất này góp vốn vào Công ty TNHH S1 thông qua hợp đồng góp vốn bằng quyền sử dụng đất ngày 15/5/2021, được chứng thực tại Văn phòng C. Hiện nay, Công ty TNHH S1 đã chuyển mục đích sử dụng đất tại hai thửa đất này từ đất lúa sang đất cơ sở S2 và Công ty S1 cũng đã đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau khi chuyển mục đích. Việc Công ty TNHH S1 nhận góp vốn và

chuyển mục đích sử dụng đất đã được Ủy ban nhân dân tỉnh L ban hành Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư. Do đó, việc bà L vẫn quản lý, sử dụng đất mà không đồng ý di dời tài sản trên đất để giao đất cho ông Nghê Chí V là trái với quy định pháp luật, nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nghê Chí V.

Ông Lê Thanh V1 và bà Nguyễn Thị T: Không có ý kiến trình bày.

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

- Về thủ tục: Người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

- Về nội dung: Tại Tòa án cấp phúc thẩm, phía nguyên đơn cung cấp các tài liệu chứng cứ mới thể hiện việc góp vốn bằng quyền sử dụng đất đang tranh chấp giữa nguyên đơn ông Nghê Chí V, bà Cao Thị Thu T1 vào Công ty TNHH S1, hồ sơ chuyển đổi mục đích sử dụng đất đối với quyền sử dụng đất tại thửa số 321 và 262 đang tranh chấp thông qua Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư của Ủy ban nhân dân tỉnh L đối với Công ty TNHH S1. Việc góp vốn và chuyển đổi mục đích sử dụng đất của Công ty S1 diễn ra trong quá trình Tòa án cấp sơ thẩm đang thụ lý giải quyết vụ án, nhưng chưa được xem xét tại cấp sơ thẩm, cũng như cấp sơ thẩm chưa đưa Công ty TNHH S1, cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty TNHH S1 vào tham gia tố tụng là thiếu sót, những thiếu sót này không thể khắc phục được tại Tòa án cấp phúc thẩm. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm, giao hồ sơ về Tòa án nhân dân huyện Cần Đức giải quyết lại theo thủ tục chung.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục:

[1.1] Đơn kháng cáo của ông Nghê Chí V được làm đúng theo quy định tại Điều 272, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự, nên được xem xét giải quyết theo trình tự thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Về xác định quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án và giải quyết vụ án là phù hợp theo quy định tại Điều 26, Điều 35 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.3] Về việc vắng mặt của đương sự: Bị đơn bà Lê Thị L, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn D đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng của Tòa án nhưng vẫn vắng mặt, ông Lê Văn Ô, bà Lê Thị S có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt. Căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt những người này.

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu kháng cáo của ông Nghê Chí V, thấy rằng:

[2.1] Ông Nghê Chí V khởi kiện yêu cầu bà L trả lại cho ông V diện tích đất hiện tại bà L đang quản lý, sử dụng, cụ thể: vị trí đất khu A, diện tích 19,2m² thuộc thửa đất số 321; vị trí đất khu B, diện tích 406,1m² thuộc thửa đất số 321; vị trí đất khu D, diện tích 285,9m² thuộc thửa đất số 262, các thửa đất cùng từ

bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp G, xã P, huyện C (diện tích đo đạc thực tế theo Mạnh trích đo địa chính số 05/TC - 2023 do công ty TNHH K đo vẽ, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C phê duyệt ngày 15/5/2023).

[2.2] Ngoài ra, sau khi Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết vụ án, ông Nghê Chí V có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm và cung cấp chứng cứ mới thể hiện ngày 15/5/2021, ông Nghê Chí V, bà Cao Thị Thu T1 đã ký kết Hợp đồng góp vốn bằng quyền sử dụng đất tại các thửa đất số 321, 262 đang tranh chấp vào Công ty TNHH S1. Ngày 01/11/2022, Ủy ban nhân dân tỉnh L đã ban hành Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư số 10238/QĐ-UBND đồng ý để Công ty TNHH S1 làm chủ đầu tư đối với dự án Nhà máy X và tổng kho chứa lúa, gạo, diện tích khoảng 2.6ha tại xã P, huyện C, tỉnh Long An. Ngày 27/4/2022, Ủy ban nhân dân tỉnh L ban hành Quyết định số 3576/QĐ-UBND cho phép Công ty TNHH S1 chuyển mục đích sử dụng đất tại thửa đất số 2007, diện tích 3.190m² và thửa đất số 2008 (được hợp từ các thửa đất số 372, 262, 321, 1994), diện tích 22.360,4m², đất tọa lạc tại xã P, huyện C, tỉnh Long An từ đất lúa sang đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp, đồng thời giao cho Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L có trách nhiệm ký hợp đồng cho thuê đất với Công ty TNHH S1, trong đó có thửa đất số 321 và 262 đang tranh chấp. Ngày 03/8/2023, Ủy ban nhân dân tỉnh L đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty TNHH S1 đối với thửa đất số 2008 (bao gồm cả thửa đất số 321 và 262) dưới hình thức cho thuê đất trả tiền 01 lần. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của ông Nghê Chí V xác định Công ty TNHH S1 đã thực hiện xong nghĩa vụ trả tiền thuê đất một lần đối với thửa đất số 2008.

[2.3] Căn cứ theo đơn khởi kiện của nguyên đơn ông Nghê Chí V yêu cầu bà Lê Thị L giao trả cho ông V quyền sử dụng đất đang tranh chấp do ông V đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng quá trình Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết vụ án ông V đã thay đổi toàn bộ chủ sở hữu quyền sử dụng đất từ của cá nhân ông Nghê Chí V thành Công ty TNHH S1 và thay đổi mục đích sử dụng đất từ đất trồng cây hàng năm sang loại đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp do Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn không có ý kiến trình bày vấn đề này tại Tòa án cấp sơ thẩm nên Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nghê Chí V là buộc bà Lê Thị L, ông Lê Văn D liên đới tháo dỡ, di dời toàn bộ nhà cửa, công trình xây dựng, vật kiến trúc và chặt bỏ toàn bộ cây trồng có trên đất để trả lại cho ông V toàn bộ vị trí đất khu A, diện tích là 19,2m², vị trí đất khu B, diện tích 406,1m² thuộc thửa đất số 321; vị trí đất khu D, diện tích 285,9m² thuộc thửa đất số 262, cùng tờ bản đồ số 4, đất tọa lạc tại ấp G, xã P, huyện C. Vị trí, tứ cận đất theo Mạnh trích đo địa chính số 05/TC - 2023 do công ty TNHH K đo vẽ, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 15/5/2023 và Mạnh trích đo địa chính số 05/TC-2023 do công ty TNHH K Sông Tiền phân khu và ghi nhận sự tự nguyện của ông V hoàn lại cho bà L giá trị đất san lấp vị trí khu A, B thuộc thửa đất số 321, số tiền là 127.590.000 đồng và tài sản trên đất số tiền là 13.208.707 đồng; tự nguyện hoàn giá trị nhà tạm, nhà vệ sinh cho ông D số tiền là 19.162.585 đồng mà chưa xem xét đến quá trình góp vốn bằng quyền

sử dụng đất của ông Nghê Chí V, bà Cao Thị Thu T1 vào Công ty TNHH S1 đối với quyền sử dụng đất tại thửa số 321 và 262, cũng như chưa đưa Công ty TNHH S1, Ủy ban nhân dân tỉnh L là cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho TNHH SX-TM Chấn Hùng và Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L là cơ quan được Ủy ban nhân dân tỉnh L giao trực tiếp ký hợp đồng cho thuê đất với Công ty TNHH S1 vào tham gia tố tụng trong vụ án, chưa thu thập ý kiến của Văn phòng C đối với trình tự, thủ tục chứng thực Hợp đồng góp vốn bằng quyền sử dụng đất ngày 15/5/2021 và các Phụ lục hợp đồng đính kèm là thiếu sót, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự trong vụ án. Do Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, các đương sự trong vụ án không có kháng cáo, Viện kiểm sát không có kháng nghị đối với phần Quyết định này của bản án sơ thẩm, nhưng việc phát sinh chứng cứ mới tại Tòa phúc thẩm làm ảnh hưởng đến kết quả giải quyết toàn bộ vụ án, nên Hội đồng xét xử không thể khắc phục được tại cấp phúc thẩm. Do đó, cần hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm, giao hồ sơ về Tòa án nhân dân huyện Cần Đức giải quyết lại theo thủ tục chung.

[3] Phát biểu của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tại phiên tòa là có căn cứ nên chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: ông Nghê Chí V không phải chịu án phí theo quy định tại Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nghê Chí V.

Tuyên xử:

1. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 78/2023/DS-ST ngày 03 tháng 10 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Cần Đức, chuyển toàn bộ hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Cần Đức giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng: Được xác định lại khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nghê Chí V không phải chịu án phí, hoàn lại cho ông V số tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0006170 ngày 18/10/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Đức, tỉnh Long An.

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

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại TP . HCM;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Cần Đức;
- Chi cục THADS huyện Cần Đức;
- Các đương sự;

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

- Lưu HS, lưu án văn.

Phùng Thị Cẩm Hồng