

Bản án số: 215/2024/DS-PT
Ngày 26-4-2024
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 Lê Thị Kim Nga

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Cảnh

Bà Nguyễn Thị Mỹ Hạnh

- Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Hồng Thuý – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kim Chung – Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 4 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 138/2024/TLPT-DS ngày 07 tháng 3 năm 2024 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 304/2023/DS-ST ngày 16 tháng 11 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 146/2024/QĐ-PT ngày 21 tháng 3 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Bà Phùng Ngọc H, sinh năm 1959;

Địa chỉ: số A, Ô, khu B, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An.

2. Bà Nguyễn Thị Kim H1, sinh năm 1975;

Địa chỉ: số D, đường A, Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bà Kim H1: bà Phùng Ngọc H, sinh năm 1959;

(Theo giấy ủy quyền ngày 29/3/2024 được chứng nhận của Phòng Công chứng H).

- Bị đơn: ông Huỳnh Quốc H3, sinh năm 1981;

Địa chỉ: số B, đường L, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: ông Huỳnh Tuấn K, sinh năm: 1981; địa chỉ: số F, Ấp C, xã L, huyện C, tỉnh Long An.

(Theo giấy ủy quyền ngày 13/8/2020 được chứng nhận của Văn phòng C2).

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

1. Ngân hàng Thương mại cổ phần V.

Địa chỉ: số F, đường C, Phường F, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của Ngân hàng: ông Huỳnh Nhi H4, sinh năm 1989, Trưởng bộ phận kinh doanh.

(Theo Giấy ủy quyền số 136A/2020/GUQ-PL&TT ngày 14/10/2020).

2. Bà Nguyễn Thị Đoan T, sinh năm 1980;

Địa chỉ: số B, đường L, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bà T: ông Huỳnh Tuấn K, sinh năm: 1981; địa chỉ: số F, Ấp C, xã L, huyện C, tỉnh Long An.

(Theo Hợp đồng ủy quyền ngày 01/10/2020 được chứng nhận của Văn phòng C3).

3. Bà Đặng Thị T1, sinh năm 1963;

Địa chỉ: ấp G, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An.

- *Người kháng cáo:* các nguyên đơn bà Phùng Ngọc H, bà Nguyễn Thị Kim H1; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị T1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 11 tháng 5 năm 2020 và các lời khai trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm, nguyên đơn bà Phùng Ngọc H do ông Lại T2 Nên đại diện trình bày:

Bà Phùng Ngọc H là chủ sử dụng thửa đất số 911, tờ bản đồ số 17, diện tích 169m², loại đất ONT, đất toạ lạc tại ấp G, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An. Bà H được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 21/10/2008.

Nguồn gốc thửa đất trên bà H nhận chuyển nhượng từ bà Đặng Thị T1. Bà T1 là chủ sử dụng thửa đất 304, diện tích 448m². Bà T1 đã chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Kim H1 126m², bà H1 đã được đứng tên quyền sử dụng diện tích đất này tại thửa 910, tờ bản đồ số 17. Bà T1 tiếp tục chuyển nhượng cho bà H diện tích 169m², bà H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 911, tờ bản đồ số 17, đất tại ấp G, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An.

Năm 2019, do bà H bị bệnh nên đi điều trị gần 01 năm, khi trở về thì phát hiện ông Huỳnh Quốc H3 đang xây dựng nhà kiên cố trên phần đất thuộc quyền sử dụng của bà tại thửa 911. Bà nhiều lần yêu cầu ông H3 tháo dỡ, di dời tài sản ra khỏi đất của bà nhưng ông H3 không đồng ý.

Bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông H3 tháo dỡ, di dời tài sản ra khỏi thửa đất số 911, tờ bản đồ số 17, diện tích 169m², đất tại ấp G, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An.

Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà, bà đồng ý hỗ trợ cho ông H3 số tiền di dời nhà là 600.000.000 đồng với điều kiện, Tòa án phải công nhận nhà thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bà.

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim H1 do bà Phùng Ngọc H đại diện thống nhất với trình bày và yêu cầu của bà H cũng như người đại diện hợp pháp của bà H, không có ý kiến trình bày khác.

Bị đơn ông Huỳnh Quốc H3 do ông Huỳnh Tuấn K đại diện, ông K đồng thời đại diện cho bà Nguyễn Thị Đoan T trình bày:

Ông H3 đứng tên thửa đất số 304, tờ bản đồ số 17, đất tại thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An là hoàn toàn hợp pháp. Ông H3 nhận chuyển nhượng thửa đất nêu trên từ ông Tường Vĩnh N. Năm 2019, ông H3 đã xây dựng nhà kiên cố trên đất, không ai tranh chấp. Trước yêu cầu khởi kiện của bà H thì ông H3 không đồng ý vì ông H3 là chủ sử dụng thửa đất số 304, ông H3 xây dựng nhà trên đất một cách hợp pháp.

Thửa đất số 304 tờ bản đồ số 17, ông H3 cùng vợ là bà Nguyễn Thị Đoan T trước đây có dùng làm tài sản thế chấp để đảm bảo cho việc vay tiền tại Ngân hàng TMCP V. Hiện nay, ông bà đã xóa thế chấp, đang giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất nêu trên, không thế chấp cho tổ chức, cá nhân nào khác.

Trong văn bản ngày 19 tháng 11 năm 2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng TMCP V trình bày:

Ngày 26/11/2019, Ngân hàng V có ký kết hợp đồng tín dụng số PLTK.CN.01231119 với bà Nguyễn Thị Đoan T và ông Huỳnh Quốc H3. Hợp đồng này được đảm bảo bằng tài sản là thửa đất số 304, tờ bản đồ số 17, đất tại thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An. Hiện tại tài sản đảm bảo này đang bị tranh chấp giữa bà H và ông H3. Ngân hàng V ký hợp đồng tín dụng số PLTK.CN.01231119 với bà T, ông H3 bằng biện pháp bảo đảm là thửa đất số 304 là hoàn toàn hợp lệ, hợp pháp và qua các trình tự công chứng thế chấp, đăng ký giao dịch bảo đảm đúng theo quy định nhà nước.

Trước yêu cầu khởi kiện của bà H đối với ông H3, Ngân hàng không có ý kiến khác với hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp mà Ngân hàng đã ký kết với bà T, ông H3, đồng thời đại diện của Ngân hàng xin vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị T1 trình bày:

Bà là chủ sử dụng thửa đất số 304 tờ bản đồ số 17 diện tích 448m². Vào năm 2008, bà có chuyển nhượng cho bà Phùng Ngọc H và bà Nguyễn Thị Kim H1 tổng cộng 295m² đất, việc chuyển nhượng đất có lập giấy tay vào các ngày 26/4/2008 và ngày 12/6/2008, diện tích đất còn lại của thửa 304 là 153m². Sau khi bà ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H và bà H1 tại Văn phòng công chứng thì bà giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H để làm thủ tục chuyển quyền từ năm 2008 cho đến nay. Đến năm 2020, bà có quay về hỏi bà H để lấy lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà H cho rằng đã mất giấy. Bà H có cho bà biết là bà H giao bản chính cho ông Trần Xuân H7 là Cán bộ địa chính Ủy ban nhân dân thị trấn H nhờ làm thủ tục sang tên. Sau này, bà phát

hiện phần diện tích đất còn lại của bà bị ông Nguyễn Văn N1 giả mạo chữ ký của bà để chuyển nhượng cho người khác, cụ thể ông N1 chuyển nhượng cho ông Tường Vĩnh N, ông N chuyển nhượng cho ông Huỳnh Quốc H3, bà đã làm đơn khiếu nại gửi đến Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an huyện Đ, đơn khiếu nại của bà đã được thụ lý nhưng đến nay, vụ án được tạm đình chỉ.

Trước yêu cầu khởi kiện của bà H tranh chấp với ông H3, bà không có ý kiến gì. Nếu sau này bà có tranh chấp thì sẽ khởi kiện một vụ án khác.

Các nguyên đơn đồng ý với M trích đo địa chính số 517-2020 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 03/11/2020. Bị đơn đồng ý với Mảnh trích đo địa chính số 305-2022 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 12/7/2022. Nguyên đơn và bị đơn đồng ý với Chứng thư thẩm định giá số 372/09/11/2020/TĐG LA – BĐS ngày 09/11/2020 và Chứng thư thẩm định giá số 178/01/06/2021/TĐG LA – BĐS ngày 01/06/2021 của Công ty Cổ phần T4.

Vụ án được Toà án cấp sơ thẩm mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hoà giải nhưng các đương sự không thoả thuận được với nhau.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 304/2023/DS-ST ngày 16 tháng 11 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đ đã căn cứ vào khoản 3, 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, Điều 147, 157, 165, khoản 1 và điểm a khoản 2 Điều 227, khoản 1, 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự số 92/2015/QH13; Điều 8, Điều 11, Điều 163, Điều 164, Điều 165, Điều 166 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 26, Điều 99, Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013; điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phùng Ngọc H do ông Lại T2 Nên là người đại diện theo ủy quyền, bà Nguyễn Thị Kim H1 do bà Phùng Ngọc H là người đại diện theo ủy quyền “Tranh chấp quyền sử dụng đất” đối với ông Huỳnh Quốc H3 về việc buộc ông H3 tháo dỡ, di dời tài sản ra khỏi thửa đất số 911, tờ bản đồ số 17, diện tích 169m², đất tại ấp G, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An để trả lại thửa đất số 911 cho bà Phùng Ngọc H, bà Nguyễn Thị Kim H1.

2. Về chi phí xem xét thẩm định, định giá, đo đạc: Bà H, bà H1 có trách nhiệm liên đới phải chịu 49.700.000đồng. Bà H đã nộp 30.000.000đồng. Buộc bà H, bà H1 có trách nhiệm liên đới trả lại cho ông H3 số tiền 19.700.000đồng.

Khi án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, bên có nghĩa vụ chậm thi hành sẽ phải chịu thêm khoản tiền lãi tính trên số tiền chậm trả theo quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự số 91/2015/QH13 tương ứng với thời gian chưa thi hành án, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà H, bà H1 mỗi người phải chịu 300.000đồng án phí không giá ngạch về yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận theo quy định tại điểm a, khoản 2 Điều 27 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Tuy nhiên, bà H là người cao tuổi (người từ đủ 60 tuổi trở lên theo Điều 2 Luật Người cao tuổi năm 2009), do đó căn cứ vào điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, bà H được miễn nộp tiền án phí Tòa án. Bà H1 có trách nhiệm nộp số tiền 300.000đồng tại Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Đ.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 27/11/2023, các nguyên đơn bà Phùng Ngọc H, bà Nguyễn Thị Kim H1 làm đơn kháng cáo yêu cầu Toà án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; ngày 11/01/2024 bà T1 kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết buộc ông H3 trả lại thửa 304 cho bà T1.

Tại phiên toà phúc thẩm, các đương sự không thoả thuận được với nhau, nguyên đơn bà Phùng Ngọc H và bà Nguyễn Thị Kim H1 do bà H đại diện không rút đơn khởi kiện và đơn kháng cáo, trình bày cho rằng, bà H và bà H1 nhận chuyển nhượng 02 thửa đất số 910 và 911 được tách ra từ thửa 304 của bà T1, bà T1 đã chỉ vị trí thửa 911 tại vị trí mà ông H3 xây dựng nhà, giáp thửa đất 910 của bà H1 đã chuyển nhượng cho người khác. Vị trí đất này được thể hiện trong giấy tay chuyển nhượng của bà T1. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của các nguyên đơn sửa bản án sơ thẩm.

Bị đơn ông Huỳnh Quốc H3 và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Đoan T do ông Huỳnh Tuấn K đại diện không đồng ý với yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, trình bày cho rằng, ông H3 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất một cách hợp pháp, được công nhận quyền sử dụng đất, sau đó xin phép xây dựng nhà được cơ quan chức năng cho phép xây dựng nhà, nên quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà của ông H3 được công nhận, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị T1 không rút đơn kháng cáo, trình bày cho rằng, bà T1 không làm đơn khởi kiện nhưng có đơn kháng cáo đề nghị Hội đồng xét xử xem xét bảo vệ quyền lợi cho bà T1 vì sau khi bà T1 chuyển nhượng đất cho bà H và bà H1 thì diện tích đất của bà T1 còn lại là 153m² hiện tại không còn, mặc dù bà T1 không ký chuyển nhượng phần diện tích đất còn lại cho bất cứ người nào. Bà T1 không xác định được phần diện tích đất mà ông H3 đang xây dựng nhà có đúng là phần đất đã chuyển nhượng cho bà H và bà H1 hay không nhưng bà T1 xác định phần diện tích đất bà T1 để lại không chuyển nhượng có vị trí đối diện với đường đá xanh.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc chấp hành pháp luật trong giai đoạn xét xử phúc thẩm cho rằng: Toà án cấp phúc thẩm và các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố

tụng dân sự, kháng cáo của nguyên đơn bà Phùng Ngọc H, bà Nguyễn Thị Kim H1, bà Đặng Thị T1 trong thời hạn luật định, đủ điều kiện để xét xử theo trình tự phúc thẩm.

Xét yêu cầu kháng cáo của bà Phùng Ngọc H, bà Nguyễn Thị Kim H1, bà Đặng Thị T1 thấy rằng:

Căn cứ vào hồ sơ cấp quyền sử dụng thửa đất số 304, tờ bản đồ số 17 của bà T1 thì diện tích thửa đất số 304 của bà T1 được Ủy ban nhân dân tỉnh L cấp quyền là 448m², loại đất: thổ. Theo “*Giấy bán đất*” ngày 26/4/2008 thể hiện: Bà T1 bán cho bà H và bà H1 diện tích 126m², thuộc thửa 304 thì “*đất nền nhà bà T1 đang ở sát mặt tiền đường, ranh giới được đo từ mép nền nhà sát mí ruộng đi về hướng Bắc ngang là 6m², hậu 21m²*”, bà H1 đã được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp quyền sử dụng đất vào ngày 21/10/2008, thửa mới là thửa 910. Theo “*Giấy bán đất*” ngày 12/6/2008 thì bà T1 có bán cho bà H và bà H1 diện tích 169m², thuộc thửa 304, đất nền nhà bà T1 đang ở sát mặt tiền đường ngang 8m, hậu 21m, ranh giới được đo tiếp sát mép đất bà T1 đã bán trước đây 6m, đi về hướng Bắc là 8m, bà H và bà H1 đã được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp quyền sử dụng đất vào ngày 21/10/2008, số thửa mới là thửa 911.

Đối với phần diện tích đất 153m², thuộc phần còn lại thửa 304, thì hồ sơ thể hiện, năm 2018 bà T1 uỷ quyền cho ông N1 chuyển nhượng cho ông N, ông N thế chấp quyền sử dụng đất cho Ngân hàng và không có khả năng thanh toán nên đến năm 2019 ông Tường Vĩnh N chuyển nhượng cho ông H3, việc chuyển nhượng được điều chỉnh biến động trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Theo hồ sơ do Ủy ban nhân dân huyện Đ cung cấp thể hiện, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H, bà H1 tại thửa 910, 911 có đo đạc thực tế, được thể hiện qua Trích đo bản đồ địa chính năm 2008 do Phòng Tài nguyên và Môi trường kiểm duyệt (BL 196). Theo trích đo năm 2008, vị trí tại thửa đất 910 (phần đất bà T1 chuyển nhượng cho bà H, bà H1) có vị trí đối diện đường đá xanh hiện tại, liền kề tiếp giáp là thửa 911 bà T1 chuyển nhượng cho bà H, bà H1; phần diện tích đất còn lại của thửa 304 liền kề tiếp giáp với thửa 911, phía Bắc tiếp giáp với thửa 305 của hộ ông Lê Văn T3, hiện nay ranh của thửa 304 và hộ ông Lê Văn T3 không thay đổi.

Qua Thẩm định tại chỗ ngày 17/4/2024 nhận thấy bà Nguyễn Thu C là chủ sử dụng thửa 303, theo hồ sơ cấp đất của bà C ngày 02/12/2019 thì phần đất của bà C tính theo chiều ngang mặt tiền không vượt qua phần “đường đá xanh” nhưng hiện nay bà C sử dụng đã lấn qua khỏi vị trí nêu trên, thấy rằng cần có cơ quan chuyên môn xem xét, nếu như thửa 303 đã sử dụng ở vị trí 910 theo bản đồ năm 2008 thì cần huỷ bản án sơ thẩm để đưa chủ sử dụng thửa 303 vào tham gia tố tụng mới giải quyết triệt để vụ án.

Xét thấy để giải quyết toàn diện vụ án, xác định yêu cầu của nguyên đơn về vị trí thửa đất 911 của nguyên đơn đã nhận chuyển nhượng năm 2008 có bản trích đo, có thể hiện hoạ đồ vị trí thửa đất nhưng hiện nay căn cứ vào hoạ đồ năm 2008 thì có thể nhận thấy thửa 303 đã chồng lấn lên thửa 910 và thửa 910 chồng lấn lên 911; 911 chồng lấn lên 304.

Xét thấy án sơ thẩm bác yêu cầu của nguyên đơn mà chưa làm rõ có sự chồng lấn như phân tích trên không, nếu đã chồng lấn như phân tích thì cần phải đưa chủ sử dụng thửa 303 vào tham gia tố tụng thì mới giải quyết toàn diện được vụ án. Còn đối với việc bà T1 không có ký uỷ quyền cho ông Nguyễn Văn N1 mà hiện nay ông H3 đang đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì đó là quan hệ tranh chấp khác, cần chờ kết quả giải quyết của cơ quan điều tra về việc giả mạo uỷ quyền ký chuyển nhượng.

Từ những phân tích trên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự, huỷ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án về Toà án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Kháng cáo của nguyên đơn bà Phùng Ngọc H, bà Nguyễn Thị Kim H1, của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị T1 được thực hiện đúng theo quy định tại các Điều 272, 273 và 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về sự vắng mặt của các đương sự: người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP V vắng mặt, có yêu cầu xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Toà án xét xử vắng mặt Ngân hàng.

[3] Về nội dung vụ án: nguyên đơn bà Phùng Ngọc H và bà Nguyễn Thị Kim H1 khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất với ông Huỳnh Quốc H3, bà H và bà H1 cho rằng, phần diện tích đất mà ông H3 đang sử dụng xây dựng nhà là phần diện tích đất thuộc thửa 911 mà bà H và bà H1 đã nhận chuyển nhượng của bà Đặng Thị T1. Toà án cấp sơ thẩm bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà H và bà H1 nên các nguyên đơn đã làm đơn kháng cáo. Đồng thời bà T1 cho rằng bà không chuyển nhượng phần còn lại của thửa 304, mà do người khác giả mạo chữ ký lập thủ tục uỷ quyền để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H3 nên bà T1 kháng cáo yêu cầu ông H3 trả đất.

[4] Căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 268699 ngày 26/9/2001 (BL 112) thì bà Đặng Thị T1 là chủ sử dụng thửa đất số 304 tờ bản đồ số 17 diện tích 448m². Ngày 16/9/2008 bà T1 cùng ông Bùi Văn G lập hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cùng số 735/HĐGD chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Kim H1 126m² đất thuộc một phần thửa 304 (BL 202) và hợp đồng chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Kim H1 và bà Phùng Ngọc H 169m² đất thuộc một phần thửa 304 (BL189). Ngày 21/10/2008 bà H1 được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng 126m² (6m x 21m) đất tại thửa đất số 910 tờ bản đồ số 17, bà H1 và bà H được cấp quyền sử dụng 169m² đất (có chiều ngang giáp đường T là 8m) tại thửa 911 tờ bản đồ số 17.

[5] Phần diện tích đất còn lại của thửa 304 là 153m² được bà T1, ông G cùng con là Bùi Chí L lập hợp đồng uỷ quyền định đoạt cho ông Nguyễn Văn N1 vào ngày 10/10/2018 (BL 265), hợp đồng được chứng nhận của Văn phòng C4, trên cơ sở hợp đồng uỷ quyền, ông N1 đã chuyển nhượng cho ông Tường Vĩnh N vào ngày 07/11/2018 (BL 258), ông N sau đó chuyển nhượng cho ông Huỳnh Quốc H3 theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 266 ngày 03/5/2019 (BL 255), ông

H3 đã được điều chỉnh công nhận quyền sử dụng đất vào ngày 23/5/2019 đối với thửa đất số 304 phần diện tích còn lại là 153m², ngày 18/10/2019 ông H3 được cấp giấy phép xây dựng số 350/GPXD để xây dựng nhà ở riêng lẻ.

[6] Căn cứ vào Kết luận giám định số 864/2020/KLGD ngày 28/9/2020 của Phòng Kỹ thuật hình sự Công an tỉnh L thì chữ ký của bà T1, ông G cùng con là Bùi Chí L trong Hợp đồng uỷ quyền số 171 ngày 10/10/2018 định đoạt 153m² đất thuộc một phần thửa 304 không phải là của bà T1, ông G và ông L, vì vậy việc uỷ quyền cho ông Nguyễn Văn N1, sau đó ông N1 đại diện thực hiện chuyển nhượng cho ông N, ông N chuyển nhượng cho ông H3 là không đúng ý chí của bà T1, ông G và ông Chí L. Do ông N1, ông N không tham gia tố tụng, nên không có cơ sở xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông H3 có thực tế đúng quy định pháp luật hay không.

[7] Theo xác nhận của Ủy ban nhân dân huyện Đ tại Văn bản số 3769/UBND-NC ngày 16/4/2021 thì việc cấp quyền sử dụng đất cho bà H và bà H1 trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng vào năm 2008 có tiến hành đo đạc thực tế, thể hiện qua Trích đo bản đồ địa chính vào ngày 03/8/2008, còn việc cấp quyền sử dụng đất cho ông H3 không thể hiện trích đo hay trích lục bản đồ địa chính. Theo hoạ đồ vị trí của thửa 304 kèm theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T1 thì toàn bộ thửa 304 diện tích 448m² có cạnh hướng Nam tương đồng với cạnh hướng Nam của đường đá xanh công cộng đối diện theo hướng Tây của thửa đất, khi tiến hành đo đạc chuyển quyền sử dụng cho bà H1, thì tách thửa 304 thành thửa 910 có vị trí đối diện với đường đá xanh có chiều dài cạnh hướng Tây là 6m giáp đường T, cạnh hướng Nam của thửa 910 giáp thửa 303 của hộ Huỳnh Thúc H8 (BL171), tiếp theo là thửa 911, có chiều ngang giáp đường công cộng là 8m, phần còn lại của thửa 304 là vị trí 153m² được chuyển nhượng cho ông Huỳnh Quốc H3. Tuy nhiên khi lập hồ sơ chuyển nhượng, cơ quan chức năng đo vẽ đã không lập biên bản ký giáp ranh giữa các chủ đất liền kề nên có sự nhầm lẫn vị trí giữa các thửa đất. Theo giấy tay “*Giấy bán đất*” ngày 12/6/2008 thì phần diện tích đất chuyển nhượng lần thứ hai có chiều ngang giáp đường công cộng 8m, vị trí đất chuyển nhượng được các bên thoả thuận là “*được đo tiếp sát mép đất tôi bán trước đây 6m đo về hướng Bắc đến giếng nước tôi đóng giáp ranh với đất ông Lê Văn T3*”, vị trí đất này đối chiếu với lời trình bày của bà H và bà T1 thì chính là vị trí hướng Bắc của thửa 304 (diện tích 448m²), hiện là phần còn lại của thửa 304 diện tích 153m² ông H3 đang xây dựng nhà. Tuy nhiên khi đo vẽ thì trích đo bản đồ địa chính đo vẽ thửa 910 và thửa 911 về hướng Nam của thửa 304 diện tích 295m², phần diện tích đất còn lại 153m² thuộc về vị trí hướng Bắc thửa 304, không đúng ý chí của các bên chuyển nhượng.

[8] Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 17/4/2024 của Toà án nhân dân tỉnh Long An thì tại vị trí thửa đất số 910 đối diện với đường đá xanh công cộng do bà Nguyễn Thu C đang sử dụng, bà C sử dụng thửa 303, sử dụng luôn thửa 910 và một phần thửa 911, bà C xây tường rào bao quanh khu đất, chiều dài giáp đường công cộng T là 15,23m, vì vậy chiều ngang giáp đường công cộng của thửa 911 chỉ còn lại là 6m.

[9] Qua xem xét hồ sơ cấp quyền sử dụng của bà Nguyễn Thu C thấy rằng:

Theo Báo cáo số 2588/PTNMT-BN ngày 01/7/2022 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đ thì bà C là chủ sử dụng thửa đất số 303 tờ bản đồ số 17 trên cơ

sở được tặng cho từ bà Nguyễn Thị N2, bà C được điều chỉnh đứng tên vào ngày 04/10/2019, việc cấp quyền sử dụng đất của bà C không có tiến hành đo đạc thực tế. Ngày 07/10/2019, bà C có đơn xin chuyển mục đích đất của thửa 303 từ đất BHK sang đất ODT, diện tích 557m². Ngày 02/12/2019, bà C được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 303 loại đất ODT. Việc cấp quyền sử dụng đất cho bà C không tiến hành đo đạc, chỉ dựa vào Trích lục bản đồ địa chính. Theo Trích lục bản đồ địa chính ngày 14/10/2019 thì thửa đất số 303 của bà C có cạnh hướng Bắc giáp thửa đất 910 của bà H1, đối chiếu với đường đá xanh đối diện thửa 910 thì cạnh hướng Nam của đường đá xanh và cạnh hướng Bắc của thửa 303 là một đường thẳng. Tuy nhiên thực tế bà C đã sử dụng luôn toàn bộ thửa 910 làm cho bà H1 và bà H mất toàn bộ diện tích của một trong hai thửa đất đã nhận chuyển nhượng của bà T1. Tuy nhiên trong quá trình giải quyết vụ án, bà C không tham gia tố tụng, các diện tích đất chưa được đối chiếu với bản đồ địa chính, chưa xác định việc sử dụng đất của các bên có phải sai ranh giới sử dụng hay không, trong khi đó tại phiên tòa, bà T1 lại trình bày cho rằng, đất của bà C cũng do gia đình bà T1 chuyển nhượng, vấn đề này chưa thu thập làm rõ.

[10] Theo Công văn số 3769/UBND-NC ngày 16/4/2021 của Ủy ban nhân dân huyện Đ thì Ủy ban không xác định được có tồn tại thửa đất 304 tờ bản đồ số 17 trên trích lục bản đồ địa chính hay không. Trong khi đó Ủy ban đã công nhận quyền sử dụng thửa đất này và cấp giấy phép xây dựng cho ông H3 (BL 105), Ủy ban cần phải xác định giá trị pháp lý của việc cấp quyền sử dụng các thửa đất cho bà H, bà H1, ông H3 và bà C, việc mất một thửa đất trên thực tế là do sử dụng sai ranh giới hay do việc cấp quyền sử dụng đất có sai sót cũng cần phải được cơ quan quản lý nhà nước về đất đai xác định.

[11] Từ những nhận định trên, có cơ sở huỷ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án về Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

[12] Tại phiên tòa, Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An đề nghị Hội đồng xét xử huỷ bản án sơ thẩm là có cơ sở và phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử

[13] Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng: được quyết định khi vụ án được tiếp tục giải quyết. Bà H và bà H1 không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Huỷ Bản án dân sự sơ thẩm số 304/2023/DS-ST ngày 16/11/2023 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Long An.

Giao hồ sơ vụ án về Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng: được quyết định khi vụ án được tiếp tục giải quyết.

Về án phí phúc thẩm: các nguyên đơn bà Phùng Ngọc H và bà Nguyễn Thị Kim H1 không phải chịu án phí phúc thẩm. Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Kim H1

300.000đồng tạm ứng án phí kháng cáo đã nộp theo biên lai số 0005462 ngày 27/11/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Long An.

Bà Đặng Thị T1 không phải chịu án phí phúc thẩm. Hoàn trả cho bà T1 300.000đồng tạm ứng án phí kháng cáo đã nộp theo biên lai số 0006001 ngày 11/01/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Long An.

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

Nơi nhận:

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

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

Lê Thị Kim Nga