TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH LONG AN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 148/2025/DS-PT
Ngày 21-02-2025
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: Ông Trần Tấn Quốc

Các Thẩm phán Bà Lê Thị Kim Nga

Ông Trần Trọng Nhân

- Thư ký phiên tòa: Ông Khổng Văn Đa – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Nguyễn Thị Tho - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 14 và 21 tháng 02 năm 2025, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Long An tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 733/2025/TLPT-DS ngày 05 tháng 12 năm 2024 về tranh chấp quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 155/2024/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện Cần Giuộc bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 678/2024/QĐ-PT ngày 26 tháng 12 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*

1. Ông Phạm Quốc T, sinh năm 1980.

2. Bà Nguyễn Thị Như H, sinh năm 1982.

Cùng địa chỉ cư trú: B303, Lô M, khu phố P, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1962. Địa chỉ cư trú: Ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của ông L: Ông Trần Văn C, sinh năm 1983. Địa chỉ cư trú: Số H, Ấp D, xã N, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Văn bản ủy quyền ngày 10/9/2024).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông C: Ông Hà Ngọc T1 – Luật sư của Văn phòng L3, thuộc Đoàn luật sư Thành phố H.

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

1. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1968. Địa chỉ cư trú: Ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Long An.

2. Ông Nguyễn Ngọc V, sinh năm 1953;

3. Bà Nguyễn Thị L1, sinh năm 1959.

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Long An.

4. Ông Đoàn Tấn T2, sinh năm 1975;

5. Bà Trần Thị Lệ Q, sinh năm 1978.

Cùng địa chỉ cư trú: Khu phố T, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An.

6. Ông Nguyễn Văn L2, sinh năm 1985;

7. Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1983.

Cùng địa chỉ cư trú: Khu phố K, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An.

8. Ngân hàng N – Chi nhánh Q1, Thành phố Hồ Chí Minh. Địa chỉ chi nhánh: Số D, đường L, Phường E, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng N – Chi nhánh Q1, Thành phố Hồ Chí Minh: Bà Võ Thị Lệ T3 – Trưởng Phòng khách hàng. Địa chỉ liên hệ: 485, L, Phường E, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Văn bản ủy quyền ngày 13/01/2025).

- *Người kháng cáo*: Ông Nguyễn Văn L là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án của nguyên đơn ông Phạm Quốc T và bà Nguyễn Thị Như H có nội dung:

Vào ngày 24/4/2018, vợ chồng ông Phạm Quốc T, bà Nguyễn Thị Như H nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất (viết tắt là QSDĐ) từ vợ chồng ông Nguyễn Văn L2 và bà Trần Thị H2 diện tích đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ) là 1.054,8m^2, thuộc thửa đất số 1022, tờ bản đồ số 4, loại đất ONT, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Long An. Ngày 08/5/2018, ông T được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai (viết tắt là CNVPĐKĐĐ) tại huyện C chỉnh lý biến động QSDĐ, sang tên Phạm Quốc T. Tại thời điểm nhận chuyển nhượng thì phần đất này không có tranh chấp, đủ điều kiện giao dịch.

Sau khi phát sinh tranh chấp với ông L, theo như vợ chồng ông T, bà H tìm hiểu và hồ sơ thể hiện nguồn gốc thửa đất 1022 là của vợ chồng ông Nguyễn Ngọc V và bà Nguyễn Thị L1. Ngày 31/3/2017, vợ chồng ông V, bà L1 làm giấy ủy quyền thửa đất trên cho ông Đoàn Tấn T2. Ngày 07/8/2017, ông T2 đại diện cho vợ chồng ông V, bà L1 làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (viết tắt là HĐCNQSDĐ) sang cho bà Trần Thị Lệ Q (vợ ông T2). Ngày 05/3/2018, vợ chồng ông T2, bà Q tiếp tục làm HĐCNQSDĐ sang cho vợ chồng ông Nguyễn Văn L2 và

bà Nguyễn Thị H1. Ngày 24/4/2018, vợ chồng ông L2 và bà H1 tiếp tục làm HĐCNQSDĐ thửa đất 1022 cho vợ chồng ông T, bà H.

Tại thời điểm năm 2018, khi vợ chồng ông T, bà H nhận chuyển nhượng thì thửa đất này là đất trống. Sau đó ông T, bà H tiến hành xây dựng hàng rào nhưng không được do phía ông L đổ vật liệu xây dựng trên phần đất này để kinh doanh.

Tại đơn khởi kiện và tại bản tự khai vợ chồng ông T, bà H khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông L và bà Nguyễn Thị H trả lại diện tích đất lấn chiếm 166m^2 theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính số 263-2021 do Công ty TNHH Đ vẽ, được CNVPĐKĐĐ tại huyện C duyện ngày 28/4/2021 (gọi tắt là Mảnh trích đo bản đồ địa chính số 263-2021), đồng thời phải tháo dở các công trình xây dựng trên đất và bồi thường thiệt hại số tiền 100.000.000đ.

Trong quá trình giải quyết vụ án ông, bà rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại. Ông, bà xác định yêu cầu khởi kiện như sau: Yêu cầu ông L, bà H trả lại phần đất diện tích 257m^2 tại khu A theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính số 155-2024 ngày 03/7/2024 do CNVPĐKĐĐ tại huyện C duyệt ngày 10/7/2024 (gọi tắt là Mảnh trích đo bản đồ địa chính số 155-2024) và tháo dỡ, di dời tài sản trên đất để trả lại đất cho ông T, bà H. Hiện tại bản chính GCNQSDĐ ông bà đang thế chấp cho Ngân hàng N chi nhánh Q1, Thành phố Hồ Chí Minh (gọi tắt là A).

Bị đơn ông Nguyễn Văn L trình bày trong quá trình giải quyết vụ án có nội dung:

Nguồn gốc thửa đất 1022 là của vợ chồng ông V và bà L2. Vào năm 2012, ông L nhận chuyển nhượng một phần diện tích của thửa đất số 1022 bằng giấy tay với giá là 20.000.000đ, nhưng giấy tay không thể hiện diện tích cụ thể, mà thể hiện vị trí 01 bên giáp với khu tái định cư, 01 bên giáp với quán nước của ông V (phần còn lại của thửa đất số 1022), phía trước mặt tiền giáp Tỉnh lộ 830, phía sau giáp phần đất ruộng của ông V, hiện phần đất ruộng đã sang nhượng cho ông T. Việc trên giấy tay không thể hiện diện tích đất sang nhượng giữa ông và ông V là do có 01 bên đất giáp với khu tái định cư, nên hai bên thỏa thuận là khi khu tái định cư cắm ranh đến đâu thì tính đến đó.

Sau khi sang nhượng xong, ông tiến hành sang lắp mặt bằng và sử dụng từ năm 2012 đến nay. Việc sau khi sang nhượng không làm thủ tục tách thửa cấp GCNQSDĐ là do tại thời điểm năm 2012, đất của ông V đang tranh chấp thừa kế, ông V có hứa là khi nào giải quyết xong tranh chấp sẽ làm thủ tục tách thửa cho ông L, thời gian sau do bận công việc làm ăn nên ông cũng không quan tâm đến việc tách thửa đất. Vị trí đất ông sang nhượng của ông V vào năm 2012 đã đổ mặt bằng cao hơn phần đất còn lại của ông V, năm 2018 sang nhượng qua nhiều người đến ông T, diện tích đất cao hơn khoảng 01m và bên phần đất của ông đổ vật liệu xây dựng để kinh doanh.

Ông đồng ý cất nhà trên phần đất tranh chấp vào thời điểm ông T đã tranh chấp với ông tại Ủy ban nhân dân xã T, huyện C, tỉnh Long An. Đồng thời ông có cam kết là nếu sau này phần đất tranh chấp của ông T, ông sẽ tự tháo dỡ nhà và

công trình xây dựng trên đất, không yêu cầu bồi thường. Ông yêu cầu Tòa án mời những người có liên quan đến việc sang nhượng thửa đất này đến để làm việc.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H trình bày:

Bà là vợ của ông Nguyễn Văn L. Bà thống nhất với lời trình bày của ông L và không trình bày bổ sung thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngọc V, bà Nguyễn Thị L1 trình bày tại Biên bản làm việc ngày 26/01/2021 có nội dung:

Trước đây ông bà đứng tên trên GCNQSDĐ thửa 1022. Năm 2012, ông, bà bán cho ông L một phần đất không xác định diện tích, giáp ranh với khu tái định cư. Vợ, chồng ông bà có cắm ranh bằng cây đối với phần đất bán cho ông L. Ông L nói mua để đậu kobe, vợ chồng ông, bà cũng không biết rõ phần đã bán cho ông L thuộc thửa đất nào, ông bà có đứng tên quyền sử dụng đất hay không, có bị thu hồi hay chưa. Hai bên mua, bán bằng giấy tay với giá 20.000.000đ. Năm 2016, ông bà tiếp tục bán thửa đất 1022 cho ông Đoàn Tấn T2 giá 3.500.000.000đ. Khi bán có nói với ông T2 cắm ranh từ khu tái định cư có chừa một phần đã bán cho ông L, phần còn lại bán cho ông T2. Giấy tờ toàn bộ do ông T2 làm. Ông T2 đồng ý mua có sự chứng kiến của ông Giả Hoài P. Sau đó ông T2 bán lại cho người khác, sự việc sau này ông, bà không biết. Ông bà đã hoàn thành nghĩa vụ, ông bà yêu cầu được giải quyết vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đoàn Tấn T2, bà Trần Thị Lệ Q trình bày tại Biên bản làm việc ngày 01/02/2021 có nội dung:

Năm 2016, vợ chồng ông bà nhận chuyển nhượng thửa đất số 1022 của ông Nguyễn Ngọc V và bà Nguyễn Thị L1. Vị trí thửa đất giáp ranh với khu tái định cư xã T. Ông, bà mua trọn thửa đất 1022 giá bao nhiêu thì ông bà không nhớ. Khi mua ông V, bà L1 không nói có một phần đất bán cho ông L bằng giấy tay và cũng không nói ông, bà chừa lại một phần đã bán cho ông L như ông V, bà L1 trình bày. Sau đó vợ, chồng ông bà bán lại cho ông Nguyễn Văn L2 do đã lâu nên không nhớ cụ thể, bán trọn thửa. Quá trình chuyển nhượng vợ, chồng ông cũng không biết và không thấy ông L có ý kiến gì. Ông, bà đã thực hiện xong nghĩa vụ do đó yêu cầu được giải quyết vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông ông Nguyễn Văn L2, bà Nguyễn Thị H1 vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án, không có ý kiến trình bày.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng N Chi nhánh Q1 trình bày tại Văn bản số 197/NHNo11-KHKD ngày 04/4/2022 có nội dung:

Hiện tại thửa đất số 1022 đang được ông T, bà H thế chấp tại A Chi nhánh Q1 để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ cho Công ty TNHH Đ1. Các bên vẫn đang thực hiện hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp đối với tài sản trên đúng theo quy định của pháp luật. Đối với tranh chấp giữa ông T, bà H và ông L, A Chi nhánh Q1 đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật đảm bảo quyền và lợi ích của các bên.

Nguyên đơn, bị đơn đồng ý với Mảnh trích đo bản đồ địa chính số 155-2024 và đồng ý sử dụng Mảnh trích đo bản đồ địa chính này làm căn cứ giải quyết vụ án. Đối với giá trị đất và tài sản trên phần đất tranh chấp các đương sự thống nhất với giá trị theo Chứng thư thẩm định giá số Vc 21/06/147/BĐS-LA ngày 23/6/2021 của Công ty Cổ phần T5, đồng ý sử dụng giá trị theo chứng thư thẩm định giá trên làm căn cứ giải quyết vụ án, mặc dù diện tích có thay đổi nhưng thống nhất không yêu cầu định giá lại.

Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc đã tiến hành thụ lý vụ án, hòa giải, công khai chứng cứ đúng theo quy định của pháp luật. Do các đương sự không thỏa thuận được nội dung vụ án nên vụ án được đưa ra xét xử theo thủ tục chung.

Tại phiên tòa sơ thẩm,

Nguyên đơn ông Phạm Quốc T và bà Nguyễn Thị Như H thống nhất trình bày: Ông, bà vẫn giữ nguyên lời trình bày như trong quá trình giải quyết vụ án. Ông, bà xác định yêu cầu ông T, bà H trả lại phần đất tại Khu A và di dời toàn bộ tài sản, công trình trên đất để trả lại đất cho ông, bà. Khi mua đất là mua trọn thửa đất theo GCNQSDĐ. Khi mua phần đất này là đất trống và đã có ranh giới rõ ràng. Sau khi ông tranh chấp ông L mới xây dựng công trình trên đất. Lúc đó bãi tập kết vật liệu xây dựng của ông L là ở phần đất phía sau không liên quan đến phần đất tranh chấp. Phần đất tranh chấp cao hơn chỗ khác ông, bà có biết nhưng lúc khu vực đó kế ranh Công ty Đ2 thu hồi và công ty đã đổ đất cao hơn, 2 phần đất liền nhau nên không biết ông L đổ đất.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Văn L trình bày: Bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ông L xác định mua đất bằng giấy tay từ năm 2012 với giá 20.000.000đ và có san lấp để đậu kobe, khi mua không xác định số thửa, diện tích, vị trí đất. Thời điểm ông L xây dựng công trình trên đất khoảng năm 2018. Trường hợp Tòa án giải quyết phần đất thuộc của ông T, bà H thì sẽ tháo dỡ, di dời các tài sản, công trình trên đất. Đối với giấy tay mua bán đất trong hồ sơ vụ án có 02 giấy tay. Ông xác định giấy tay không có ngày, tháng, năm là giấy tay chuyển nhượng thửa đất 1022. Giấy tay còn lại do thời điểm đó ông L nhận nhiều thửa, lúc nhận chuyển nhượng không biết thửa nào vị trí ở đâu nên ghi 02 thửa.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L1 trình bày: Năm 2012, ông V là chồng bà và bà có chuyển nhượng một phần đất cho ông L với giá 20.000.000đ. Thời điểm các bên nhận chuyển nhượng không biết thuộc thửa đất nào, có bị thu hồi hay không, diện tích bao nhiêu. Các bên cũng không cắm mốc mà chỉ chỉ bằng tay. Sau đó sự việc thế nào bà không biết.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan A Chi nhánh Q1 do người đại diện theo uỷ quyền trình bày: Ngân hàng không tranh chấp trong vụ án này. Khi ông T thế chấp ngân hàng có đi thẩm định tại chỗ phần đất này là đất trống. Đề nghị Toà án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Người làm chứng ông Hồ Hải V1 trình bày: Ông làm nghề lái xe cuốc, chuyên làm san lấp mặt bằng. Vào khoảng năm 2012, ông L có thuê ông san lấp

mặt bằng một phần đất, lúc đó có ông V và ông L chỉ cho ông san lấp. Phần đất này trước khi san lấp là đất ao giáp với quán nước của ông V, bà L1 và ranh tái định cư. Lúc đó phần tái định cư đã san lấp cao. Vị trí ông san lấp cùng vị trí phần đất tranh chấp hiện nay. Sau khi san lấp một thời gian do đã lâu ông không nhớ thì ông L mới xây dựng công trình trên đất. Khi san lấp đất chưa có cắm mốc, chưa có ranh giới, ông không biết vị trí san lấp thuộc thửa đất nào. Ông V và ông L chỉ ở đâu thì ông san lấp ở đó. Còn việc tranh chấp giữa các bên thì ông không biết.

Người làm chứng ông Trần Văn S trình bày: Ông trước đây làm cán bộ tại Ủy ban nhân dân xã T. Vào khoảng năm 2012, ông V, bà L1 có nói ông bán một phần đất thuộc thửa 1022 và 1017 là của ông V, bà L1. Ông V, bà L1 nhờ ông kiếm người mua đất. Ông V có nói có một phần đất đã bán cho ông L, lúc đó phần đất bán cho ông L là đất ao, sau đó ông L có đổ đất lên. Sau đó mấy năm ông L mới xây công trình trên đất, cụ thể xây dựng năm nào thì ông không biết. Về việc mua bán giữa các bên, vị trí đất và ranh giới đất thì ông không biết.

Người làm chứng ông Giả Hoài P trình bày: Ông làm nghề môi giới chuyển nhượng đất đai và ở gần phần đất tranh chấp. Trước đây phần đất thuộc thửa 1022 và 1017 là của ông V, bà L1. Trên đất có quán nước của ông V, bà L1, phần đất ông V, bà L1 bán cho ông L giáp ranh với quán nước. Sau đó ông có nghe nói ông V, bà L1 có bán một phần đất cho ông L. Phần đất ông V, bà L1 bán cho ông L vị trí đúng như phần đất hiện nay các bên đang tranh chấp. Khi ông V, bà L1 bán cho ông L thì phần đất này là ao. Sau đó ông L có san lấp vào khoảng năm 2012. Sau đó mấy năm ông L mới xây công trình trên đất, cụ thể xây dựng năm nào thì ông không biết. Về việc mua bán giữa các bên, vị trí và ranh giới đất thì ông không biết.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày: Bị đơn yêu cầu Toà án tạm dừng phiên toà để thu thập thêm tài liệu chứng cứ, cụ thể: Các HĐCNQSDĐ có dấu hiệu vi phạm quy định của pháp luật về việc trốn thuế cũng như có vi phạm về các thủ tục khác do đó cần thanh tra toàn diện lại các hợp đồng chuyển nhượng này. Giữa hai mảnh trích đo bản đồ địa chính có sai lệch về vị trí, diện tích, trong khi cùng một cơ quan đo vẽ, cần tạm ngưng để cơ quan đo đạc giải thích về sự khác nhau này. Đối với thửa đất 1017, từ khi ông L1 chuyển nhượng đến nay những người nhận chuyển nhượng chưa có giấy xác nhận có sử dụng đất lúa để có đủ điều kiện nhận chuyển nhượng. Thẩm định lại phần đất tranh chấp để xác định rõ vị trí cột mốc, vị trí phần đất ông L mua, ranh giới mốc giới của phần đất này, ngoài ra khi thẩm định chưa thẩm định phần đất ông L mua, ông L đã đổ đất cao hơn. Trong hồ sơ chưa có lời khai của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan do đó cần triệu tập những người này để đối chất với nhau, cũng như đối chất với những người làm chứng. Thẩm định ranh giới quán nước của ông V, bà L1 trước đây, hiện nay vẫn còn chân, vách tường quán nước. Khi thẩm định phải có mặt của ông V, bà L1. Trích lục lại toàn bộ hồ sơ cấp GCNQSDĐ từ khi ông V, bà L1 chuyển nhượng đất cho đến nay. Lúc ông T nhận chuyển nhượng đất đang có tranh chấp tại xã nhưng ông vẫn nhận chuyển nhượng và thế chấp tại ngân hàng. Phần đất này ông L đã sử dụng ổn định không có tranh chấp từ trước đến nay.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 115/2024/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện Cần Giuộc đã tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Quốc T, bà Nguyễn Thị Như H về việc "tranh chấp quyền sử dụng đất" với ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị H.

1. Buộc ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị H có trách nhiệm liên đới giao trả lại cho ông Phạm Quốc T, bà Nguyễn Thị Như H phần đất có diện tích 257m^2 tại khu A trích đo bản đồ địa chính số 155-2024 ngày 03/7/2024 của Công ty TNHH Đ3 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 10/7/2024.

2. Buộc ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị H có trách nhiệm liên đới tháo dỡ, di dời 01 nhà bán kiên cố, diện tích 136m^2 có kết cấu nhà tiền chế, nền lát gạch ceramic (40x40) cm. Khung, cột, kèo sắt, vách tole thiếc. mái tole thiếc trần tấm prima có điện nước đầy đủ và 01 nhà vệ sinh diện tích 1,7m^2 có kết cấu tương tự, nền lát gạch men (20x20) cm. Khung, cột, kèo sắt. Vách tole thiếc, mái tole thiếc. Thiết bị vệ sinh: Bồn cầu xí bệt và toàn bộ tài sản trên đất. Vị trí các công trình xây dựng được thể hiện tại vị trí 1 và 2 Mảnh trích đo bản đồ địa chính số 155-2024 ngày 03/7/2024 của Công ty TNHH Đ3 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 10/7/2024

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng; án phí; quyền kháng cáo; quyền yêu cầu, nghĩa vụ và thời hiệu thi hành án.

Ngày 09/10/2024, Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc nhận được đơn kháng của ông Nguyễn Văn L là bị đơn kháng cáo Bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy Bản án sơ thẩm do chưa thu thập đầy đủ chứng cứ.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

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

Bị đơn ông Nguyễn Văn L và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông L là Luật sư Hà Ngọc T1 trình bày: Đề nghị hủy Bản án sơ thẩm do cấp sơ thẩm chưa thu thập đầy đủ chứng cứ, cụ thể: Về nội dung, Toà án sơ thẩm chưa xác minh cư dân khu vực đất tranh chấp vì còn nhiều nhân chứng biết việc ông L nhận chuyển nhượng và sử dụng đất từ 2012 cho đến nay. Toà sơ thẩm chỉ làm việc ghi lời khai một lần với ông T2 và bà Q, không đối chất lời khai mâu thuẫn giữa ông V bà L1 và ông T2 bà Q và đối chất với người làm chứng mặc dù bị đơn có yêu cầu đối chất. Toà sơ thẩm chưa lấy lời khai ông Nguyễn Văn L2 và bà Trần Thị H2 để làm rõ giao dịch nhận chuyển nhượng thửa 1022, 1017 từ ông T2 bà Q và giao dịch chuyển nhượng 02 thửa đất trên cho ông T. Do đó, chưa có căn cứ để kết luận ông T nhận chuyển nhượng và được bàn giao hiện trạng đất trọn thửa 1022, trong đó có phần đất tranh chấp mà ông L đang sử dụng ổn định từ trước. Về thủ tục tố tụng: Toà án không xác minh việc ông L2, bà H2 có cư trú tại địa phương hay ở địa chỉ khác mà cho rằng đã tống đạt hợp lệ nhiều lần mà ông L2 và bà H2 không có mặt. Toà sơ thẩm không thẩm định lại để xác định rõ tài sản trên đất theo hiện trạng là chưa phù hợp. Hai Mảnh trích đo địa chính do cùng một đơn vị đo vẽ

nhưng có sự chênh lệch về diện tích nhưng sơ thẩm cũng chưa làm rõ. Kết quả thẩm định giá năm 2021 áp dụng cũng không phù hợp.

Nguyên đơn ông Phạm Quốc T trình bày: Không đồng ý yêu cầu kháng cáo của bị đơn đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

Về tính hợp lệ của kháng cáo: Đơn kháng cáo nằm trong hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về chấp hành pháp luật: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng những quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng pháp luật.

Về giải quyết yêu cầu kháng cáo:

Xét kháng cáo của ông L yêu cầu Toà án cấp phúc thẩm huỷ Bản án sơ thẩm, thấy rằng:

- Phần diện tích đất tranh chấp 257m^2 tại khu A theo Mảnh trích đo địa chính 155-2024, ông L xác định vào năm 2012 ông L nhận chuyển nhượng của ông V, bà L2 một phần diện tích ao của thửa đất số 1022 bằng giấy tay với giá là 20.000.000đ, nhưng giấy tay không thể hiện diện tích, số thửa cụ thể, được ông L và ông V, bà L2 xác định vị trí 01 bên giáp với khu tái định cư, 01 bên giáp với quán nước của ông V (phần còn lại của thửa đất số 1022), phía trước mặt tiền giáp Tỉnh lộ 830. Việc chuyển nhượng này được ông V, bà L2 thừa nhận và cho rằng quá trình thực hiện HĐCNQSDĐ giữa ông V, bà L2 do ông T2 là đại diện chuyển nhượng thửa đất 1022 cho bà Trần Thị Lệ Q, trong lúc làm hợp đồng này ông V, bà L2 có nói miệng với ông T2 khi làm thủ tục giấy tờ chuyển nhượng thì chừa lại phần diện tích có cắm cọc ranh giới, mốc giới đã bán cho ông L. Tòa sơ thẩm chưa tiến hành đối chất giữa vợ chồng bà L2, ông V với ông T2 để làm rõ vấn đề này.

- Sau khi nhận chuyển nhượng thì ông L tiến hành thuê xe đổ đất san lấp ao, ông L cho rằng sau khi san lấp thì phần diện tích tranh chấp hiện nay cao hơn khoảng 1m so phần đất tại thửa 1022 ông T nhận chuyển nhượng và chi phí cho việc san lấp hơn 100.000.000đ, có người làm chứng là ông Hồ Hải V1 thừa nhận được ông L thuê san lấp, nhưng việc san lấp đất này tại cấp sơ thẩm chưa được tiến hành thẩm định làm rõ, cũng như chưa tiến hành xác minh với những hộ dân liền kề thửa đất 1022 để xem ông L có san lấp đất sau khi nhận chuyển nhượng phần đất từ ông V, bà L2 hay không. Tòa sơ thẩm cũng chưa thu thập chứng cứ, xác minh T4 ấp hay chính quyền địa phương về quá trình sử dụng đất của ông L xem có sử dụng, quản lý đất từ khi nhận chuyển nhượng hay không.

- Trường hợp có căn cứ xác định phần diện tích tranh chấp 257m^2 thuộc thửa đất 1022 thuộc quyền sử dụng của ông T, đối với hợp đồng giấy tay mua bán đất năm 2012 giữa ông L với ông V, bà L2 vô hiệu thì việc giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu này cấp sơ thẩm cũng chưa được đề cập đến.

- Thửa đất 1022 ông V được cấp GCNQSDĐ ngày 20/9/2006 với diện tích là 1.306m^2. Tại Quyết định số 8022/QĐ-UBND ngày 31/7/2007 của Ủy ban nhân dân huyện C về thu hồi đất hộ gia đình cá nhân đối với hộ ông Nguyễn Ngọc V không thể hiện thu hồi 01 phần thửa đất 1022; tại Công văn số 1041/BQLDAĐTXD-PTQĐ ngày 25/3/2022 của Ban quản lý dự án xác định thu hồi, bồi thường trên địa bàn xã T chỉ có thửa đất 1024 của ông V trong dự án Khu tái định cư T do Công ty Cổ phần K đầu tư xây dựng xã T. Tại phiên tòa, bà L2 không xác định được thửa đất 1022 diện tích bị giảm (giảm từ 1.306m^2 còn 1.054,8m^2) có bị Nhà nước thu hồi hay không và phần diện tích bị giảm này chưa được cấp sơ thẩm làm rõ trong quá trình thu thập chứng cứ.

- Toà án cấp sơ thẩm sử dụng Chứng thư định giá ngày 23/6/2021 và căn cứ Mảnh trích đo địa chính số 263-2021 định giá đất tranh chấp diện tích 166m^2 tại thửa 1022 và 139m^2 tại thửa 1024 trong khi phần đất tranh chấp hiện nay được các đương sự thừa nhận là 257m^2 thuộc thửa đất 1022 nên việc định giá này không phù hợp với hiện trạng diện tích tranh chấp hiện nay.

Ngoài ra, Tòa sơ thẩm có sai sót trong xác định quan hệ tranh chấp và tư cách người tham gia tố tụng, cụ thể: Toà án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là "Tranh chấp quyền sử dụng đất", cần xác định thêm quan hệ là "Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu tháo dỡ di dời tài sản trên đất". Bản án sơ thẩm xác định Luật sư T1 bảo vệ quyền và lợi ích cho người đại diện của ông L là ông Trần Văn C là chưa chính xác mà phải là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông L.

Từ những phân tích trên, nhằm để đảm bảo quyền lợi cho các đương sự, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn L, huỷ Bản án án sơ thẩm, giao hồ sơ về cấp sơ thẩm giải quyết lại.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Về thủ tục tố tụng:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, những người được Tòa án triệu tập có mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, Tòa án tiến hành xét xử theo trình tự phúc thẩm là phù hợp quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết yêu cầu kháng cáo:

[2] Xét kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn L yêu cầu hủy bản án sơ thẩm, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[3] Ông L xác định ông nhận chuyển nhượng của ông V, bà L2 một phần đất (hiện nay là một phần thửa 1022) từ năm 2012 theo như Tờ cam kết bán đất ông đã cung cấp, sau đó ông san lấp mặt bằng, sử dụng làm bải tập kết vật tư kinh doanh và sau khi ông T có đơn tranh chấp thì ông tiến hành xây dựng công trình trên đất. Ông T thì cho rằng khi ông nhận chuyển nhượng từ ông L2 bà H2 thì phần đất tranh chấp là đất trống, đến khi đến xây dựng hàng rào thì mới phát hiện ông L lấn chiếm đất. Tại Biên bản làm việc ngày 26/01/2021 của Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc (Bút lục A) ông V, bà L2 xác định ông bà có bán cho ông L 01 phần diện tích thửa đất số 1022, không xác định diện tích nhưng có chỉ ranh, cắm cọc, khi

bán cho ông T2 thì ông V, bà L2 có nói chừa lại 01 phần đã bán cho ông L và có ông P chứng kiến, giấy tờ thủ tục thì ông T2 tự làm. Quá trình giải quyết vụ án, ông T2 bà Q xác định ông bà mua trọn thửa 1022, khi mua ông V, bà L2 không nói có một phần đất bán cho ông L bằng giấy tay và cũng không nói ông, bà chừa lại một phần đã bán cho ông L, quá trình chuyển nhượng ông bà không biết ông L và cũng không thấy ông L có ý kiến gì. Người làm chứng cho ông L như ông Trần Văn S, ông Giả Hoài P trình bày tại phiên tòa sơ thẩm xác định ông L có nhận chuyển nhượng phần đất từ ông V bà L2 đúng như vị trí đất tranh chấp hiện nay. Như vậy lời trình bày giữa các đương sự và người làm chứng là mâu thuẫn với nhau.

[4] Tại Tờ cam kết bán đất năm 2012 giữa ông V, bà L2 với ông L (Bút lục 85) thể hiện năm 2012 ông L có nhận chuyển nhượng một phần đất của ông V bà L2 với giá 20.000.000đ. Tuy nhiên, Tờ cam kết này không thể hiện diện tích, số thửa, ngày tháng giao dịch mua đất, văn bản bằng giấy tay, không được công chứng chứng thực mà chỉ thể hiện vị trí 01 bên giáp với khu tái định cư, 01 bên giáp với quán nước của ông V (phần còn lại của thửa đất số 1022), phía trước mặt tiền giáp Tỉnh lộ 830, phía sau giáp phần đất ruộng của ông V. Còn theo các HĐCNQSDĐ từ ông V bà L2 sang cho ông T2 bà Q, từ ông T2 bà Q sang cho ông L2 bà H2 và từ ông L2 bà H2 sang cho ông T bà H đều thể hiện chuyển nhượng trọn thửa 1022. Tuy nhiên, khi chuyển nhượng lại không có tiến hành đo đạc, kiểm tra diện tích đất thực tế, không ký giáp ranh giữa các bên.

[5] Do đó, cần tiến hành đối chất giữa các đương sự với nhau và với người làm chứng bên phía ông L. Dù ông V, ông T2, bà Q đều có ý kiến và xin vắng mặt, ông L2 bà H2 được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt thì Tòa sơ thẩm vẫn cần tiến hành thủ tục đối chất và lấy lời khai đối với ông L2 bà H2 để làm rõ có việc ông V bà L2 chuyển nhượng một phần thửa 1022 cho ông L hay không, nếu có thì khi ông V bà L2 chuyển nhượng cho ông T2 bà Q, khi ông T2 bà Q chuyển nhượng cho ông L2, bà H2 và khi ông L2 bà H2 chuyển nhượng cho ông T có chuyển nhượng luôn phần của ông L hay không, diện tích chuyển nhượng bao nhiêu. Cũng như phải làm rõ thời điểm ông T nhận chuyển nhượng có phải là đất trống không, ông T có biết trước đó ông L đã sử dụng không.

[6] Người làm chứng cho ông L là ông Hồ Hải V1 trình bày tại phiên tòa sơ thẩm: Ông là tài xế xe cuốc đổ cát san lấp cho ông L sau khi ông L mua phần đất của ông V vào năm 2012, ông L thuê ông ủi cát san lấp vào phần đất trũng để thành nền đất. Tại Đơn xin xác nhận của ông L (Bút lục 73) được Trưởng ấp T, xã T là ông Lư Thành P1 xác nhận ông L nhận chuyển nhượng từ ông V, bà L2 và ông L có bồi đắp, tôn tạo nền cao hơn đất ruộng nhà ông V khoảng 01m và sử dụng từ năm 2012 cho đến nay.

[7] Như vậy, để làm rõ các tình tiết ông L có nhận chuyển nhượng phần đất này vào năm 2012 hay không, nếu có thì ông L có sử dụng từ năm 2012 đến nay, ông L có san lấp mặt bằng và sử dụng làm bãi tập kết vật tư kinh doanh vào năm 2012 hay không. Ngoài việc cần đối chất như đã nhận định tại đoạn [5] thì cần lấy lời khai của ông P1, những người dân xung quanh, xác minh tại chính quyền địa

phương cũng như lấy lời khai của chủ xe cuốc, người bán cát san lấp cho ông L tại thời điểm năm 2012 để làm rõ sự việc chuyển nhượng giữa ông V bà L2 với ông L. Trường hợp có sự việc chuyển nhượng, ông L đã thanh toán và nhận đất sử dụng từ năm 2012 thì cần xác định hợp đồng chuyển nhượng này có hiệu lực hay bị vô hiệu để xác định ông L được xác lập quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 117, khoản 2 Điều 221 Bộ luật Dân sự 2015 hay không. Khi ông L được xác lập quyền sử dụng đối với phần đất tranh chấp thì các giao dịch chuyển nhượng sau bị vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật (vì chuyển nhượng tài sản của người khác), khi đó các bên tham gia giao dịch sau có quyền tranh chấp yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu đối với phần đất tranh chấp.

[8] Hiện nay QSDĐ thửa 1022 ông T đang thế chấp tại A Chi nhánh Q1 để đảm bảo cho khoản vay của Công ty TNHH Đ1. Mặc dù trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm thì các đương sự không ai tranh chấp đối với các HĐCNQSDĐ giữa ông L với ông V bà L2, ông V bà L2 với ông T2 bà Q, ông T2 bà Q với ông L2 bà H2 và Hợp đồng thế chấp QSDĐ giữa ông T, A Chi nhánh Q1 và Công ty TNHH Đ1, ông T chỉ khởi kiện yêu cầu tranh chấp QSDĐ, buộc ông L di dời tháo dỡ công trình xây dựng trên đất. Tuy nhiên, trong vụ án này nếu có căn cứ xác định các giao dịch chuyển nhượng sau bị vô hiệu thì hậu quả của giao dịch vô hiệu sẽ liên quan trực tiếp đến Hợp đồng thế chấp QSDĐ giữa ông T, A Chi nhánh Q1 với Công ty TNHH Đ1. Do đó, cần phải xem xét tính hợp pháp của Hợp đồng thế chấp này và bổ sung thêm Công ty TNHH Đ1 tham gia tố tụng mới có thể giải quyết vụ án một cách toàn diện và triệt để.

[9] Trường hợp yêu cầu khởi kiện của ông T có căn cứ được chấp nhận thì phải buộc ông T hoàn trả chi phí đầu tư trên đất cho ông L dù ông L không có yêu cầu phản tố về nội dung này, bởi ông L cho rằng ông là chủ sở hữu hợp pháp phần đất tranh chấp nên mới không yêu cầu ông T trả chi phí đầu tư trong vụ án này. Tuy nhiên ý kiến này lớn hơn yêu cầu trả chi phí đầu tư nên khi giải quyết phải xem xét luôn mới đảm bảo quyền lợi của các đương sự, đảm bảo việc giải quyết vụ án một cách toàn diện và triệt để.

[10] Từ những nhận định trên, xét thấy do Tòa sơ thẩm chưa thu thập đầy đủ tài liệu chứng cứ để làm rõ những nội dung trên cũng như đưa thiếu người tham gia tố tụng mà cấp phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được nên Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của ông L, huỷ bản án sơ thẩm và chuyển toàn bộ hồ sơ vụ án về cho cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

[11] Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng sẽ được xem xét khi giải quyết lại vụ án.

[12] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn L không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn L.

Hủy Bản án sơ thẩm số: 155/2024/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện Cần Giuộc.

1. Chuyển toàn bộ hồ sơ vụ án về Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng sẽ được xem xét khi giải quyết lại vụ án.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn L không phải chịu.

4. Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:
- TANDCC tại Tp. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Cần Giuộc;
- Chi cục THADS huyện Cần Giuộc;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Tấn Quốc