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**

Quyết định giám đốc thẩm
Số: 295/2023/DS-GĐT
Ngày: 12-12- 2023
V/v "tranh chấp quyền sử dụng đất, hủy văn bản thỏa thuận phân chia di sản, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

ỦY BAN THẨM PHÁN
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Thành phần Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh gồm có: 08 thành viên tham gia xét xử, do ông Võ Văn Cường – Phó Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh làm Chủ tọa phiên tòa.

Thư ký phiên tòa: Ông Lê Minh Luông, Thẩm tra viên 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 Minh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Mậu Hưng, Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 12 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án dân sự về "*Tranh chấp quyền sử dụng đất, hủy văn bản thỏa thuận phân chia di sản, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"* giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Lê Thị B1, sinh năm 1953; địa chỉ: Tổ 2, ấp LG, xã PH, huyện CG, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của bà B1: Ông Văn Phi H1, sinh năm 1973; địa chỉ: D6/43B, khu phố 4, thị trấn TT, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy ủy quyền ngày 17/12/2020).

2. Bị đơn:

2.1. Ông Văn Công Đ1, sinh năm 1968; địa chỉ: Tổ 3, ấp LG, xã PH, huyện CG, tỉnh Long An.

2.2. Bà Nguyễn Thị Kỳ D, sinh năm 1999; địa chỉ: Tổ 3, ấp LG, xã PH, huyện CG, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của bà D: Ông Nguyễn Quang Đ2, sinh năm 1948; địa chỉ: 55/76 đường TM, Phường 8, Quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy ủy quyền ngày 19/02/2020).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Sở Tại nguyên và Môi trường tỉnh Long An;

Địa chỉ: số 137, Quốc lộ 1A, Phường 4, thành phố TA, tỉnh Long An.

3.2. Ủy ban nhân dân huyện CG, tỉnh Long An;

Địa chỉ: số 38, đường NTB, Khu phố 4, thị trấn CG, huyện CG, tỉnh Long An.

3.3. Văn phòng Công chứng BT;

Địa chỉ: số 16, đường NTB, Khu phố HT1, thị trấn CG, huyện CG, tỉnh Long An.

3.4. Ông Nguyễn Quang T1, sinh năm 1998;

3.5. Bà Lê Thanh B2, sinh năm 1975;

3.6. Ông Đặng Tấn P, sinh năm 1983;

3.7. Bà Văn Thị Thanh T2, sinh năm 1983;

Cùng địa chỉ: Ấp LG, xã PH, huyện CG, Long An.

3.8. Bà Đỗ Thị D1, sinh năm 1950;

3.9. Bà Nguyễn Thị Ánh T3, sinh năm 2003;

Cùng địa chỉ: ấp Phước Hưng 1, xã Phước Lâm, huyện Cần Giuộc, Long An.

3.10. Bà Lê Thị H2, sinh năm 1967;

Địa chỉ: Tổ 03, Ấp LG, xã PH, huyện CG, Long An.

3.11. Ông Phạm Văn Minh T4, sinh năm 1997;

Địa chỉ: ấp LK, xã PH, huyện CG, tỉnh Long An.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện đề ngày 11/7/2019 và quá trình giải quyết vụ án bà Lê Thị B1 trình bày như sau:

Bà Lê Thị B1 là người đứng tên thửa đất 2844, tờ bản đồ số 3, diện tích 2.081m^2, loại đất ONT; tọa lạc ấp LK, xã PH, huyện CG, tỉnh Long An theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số vào sổ cấp giấy 00020 ngày 20/11/1996. Căn cứ vào trích đo địa chính số 460 ngày 20/7/2020 của Công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc nhà đất TN được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện CG duyệt; Chứng thư thẩm định giá số 296 ngày 14/9/2020 của Công ty cổ phần thương mại dịch vụ tư vấn HĐ. Tại bản trích đo gia đình bà B1, ông L, ông H1 xác định ranh đất là đường màu xanh nhưng trong trích đo có thể hiện ranh theo tờ bản đồ là đường màu đen là ranh thửa 2844. Ông L cho rằng khi đi đo đất bên bà B1 chỉ chưa hết ranh thửa đất 2844, nguyên nhân là do các bị đơn ông Đ1, bà D, ông P lấn chiếm đất của bà B1 làm thay đổi hiện trạng ranh đất thửa 2844 nên bà B1 xác định ranh giới thửa 2844 chưa chính xác. Đất của bà B1 có

cạnh tiếp giáp với thửa 2996 của ông Đ1 và thửa số 5623 đất của bà D hợp từ 02 thửa 2848, 2847 tờ bản đồ số 3. Do hoàn cảnh gia đình bà B1 khó khăn, thường xuyên đi làm xa nên bị ông Đ1 và bà D lấn chiếm đất. Nay bà B1 yêu cầu ông Đ1, bà D, ông T1, ông P trả lại đất cho bà cụ thể như sau:

- Yêu cầu ông Đ1 trả lại phần đất tại vị trí D, Đ, diện tích là 270m^2 và 15m^2, tổng diện tích là 285m^2 và trả hết ranh đất thửa 2844 theo bản đồ địa chính và chú thích phần còn lại thửa 2844 do bà B1 đứng tên GCNQSDĐ.

- Yêu cầu bà D và ông T1 trả phần đất thuộc một phần thửa 2844, đo thực tế thể hiện tại vị trí F diện tích 269m^2, vị trí E diện tích 09m^2 và vị trí G diện tích 57m^2. Đối với phần đất ngoài ranh, bà B1 yêu cầu ông T1, bà D trả thêm tại vị trí G diện tích 57m^2 thuộc thửa 2844 của bà B1, ông T1 phải tháo dở nhà và công trình xây dựng trên đất lấn chiếm. Tổng diện tích mà bà D và ông T1 phải trả phần đất nằm trong ranh là 278m^2, diện tích nằm ngoài ranh là 57m^2, loại đất ở nông thôn.

Trong quá trình tố tụng, bà B1 biết được bà D đã sang nhượng một phần đất lấn chiếm, thửa đất mới hình thành là thửa 5650, tờ bản đồ số 3, diện tích 500m^2, loại đất BHK. Hiện ông T5 đã chết, để lại thừa kế cho con là ông T1, sinh năm 1998. Nay bà B1 yêu cầu:

1. Hủy một phần Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế giữa bà Lê Thị Tuyết N và bà Nguyễn Thị Kỳ D được công chứng tại Văn phòng công chứng CG (nay là Văn phòng Công chứng BT) ngày 28/5/2016 đối với một phần thửa đất số 5623 (hợp thửa 2845, 2846, 2848, 2849) và thửa đất số 2847, cùng tờ bản đồ số 3, với tổng diện tích là 250m^2 tại xã PH, huyện CG, tỉnh Long An. Hủy một phần GCNQSDĐ đối với thửa số 5623, tờ bản đồ số 3 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp cho bà Nguyễn Thị Kỳ D ngày 06/9/2016; Hủy một phần GCNQSDD thửa số 2847, tờ bản đồ số 3 do Ủy ban nhân dân huyện CG cấp ngày 30/10/2014 cho ông Nguyễn Quang Anh K được đăng ký biến động ngày 30/10/20214, để lại thừa kế cho bà Nguyễn Thị Kỳ D.

2. Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Kỳ D và ông Nguyễn Quang T5 ngày 28/10/2016, được công chứng tại Văn phòng công chứng CG (Nay là Văn phòng Công chứng BT) đối với phần đất có diện tích 250m^2 thuộc thửa đất số 5623, cùng tờ bản đồ số 3 tại xã PH, huyện CG, tỉnh Long An.

3. Yêu cầu hủy văn bản thỏa thuận phân chia di sản giữa bà Đỗ Thị D1, bà Lê Thanh B2, bà Nguyễn Thị Ánh T3 và ông Nguyễn Quang T1 ngày 21/10/2019, được công chứng tại Văn phòng Công chứng BT đối với phần đất có diện tích 250m^2 thuộc thửa đất số 5650, cùng tờ bản đồ số 3 tại xã PH, huyện CG. Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa số 5650, tờ bản đồ số 3 do

sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 13/12/2019 cho ông Nguyễn Quang T1.

Đối với ông Đặng Tấn P đang sử dụng thửa đất 2843, tờ bản đồ số 3 tại ấp LK, xã PH, huyện CG, tỉnh Long An nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Quang Anh K (cha bà D), do trong quá trình chuyển nhượng bà D đã lấn qua thửa 2844 của bà B1. Giữa 02 thửa đất 2844 của bà B1 với thửa 2843 của ông P có 01 con đường đất của bà B1 dùng làm đường đi ra ruộng, nhưng bị ông Đặng Tấn P lấn chiếm một phần. Ông P đã ủi bỏ đường đi để chiếm sử dụng. Nay yêu cầu ông Đặng Tấn P ngoài việc trả 34m^2 thuộc thửa đất số 2844 được thể hiện tại Mảnh trích đo địa chính số 460 ngày 20/7/2020 còn phải trả hết diện tích thửa đất 2844 là 100m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà B1 đứng tên.

Ngoài ra, ngày 28/02/2020, khi cơ quan chuyên môn đo đất tranh chấp, ông Nguyễn Quang Đ2 có xác định phần C và phần E có diện tích 79m^2 và 09m^2 là đất của ông Đ2 sử dụng trước đây, năm 1963 ông Đ2 về Thành phố Hồ Chí Minh ở không sử dụng là đất của bà B1 nay bà D nói của bà thì phải trả lại cho bà B1.

- *Bị đơn, ông Văn Công Đ1 trình bày:*

Nguồn gốc thửa đất 2844 hiện bà B1 đứng tên có nguồn gốc là của ông ngoại là ông Văn Công S (chết năm 1986) hoán đổi đất cho ông Văn Công S1 (cha chồng bà B1) vào khoảng năm 1976 (lúc này ông Đ1 mới 08 tuổi). Đất của ông S diện tích là 1,5 công, do đất có nhiều cây xanh xung quanh trồng lúa không hiệu quả nên ông S hoán đổi với ông Văn Công S1 để lấy 1.150m^2 đất ở phía ngoài cho thuận tiện trồng lúa. Do đó, ông S1 nhận thửa đất của ông S diện tích là 1.500m^2; thời điểm đổi đất các phần đất chưa ai được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông Đ1 nghe nói lại phần đất này chính là đất thuộc thửa 2844 hiện bà B1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích là 2.081m^2 đất.

Năm 1988, ông Đ1 có mua đất của ông Nguyễn Văn Đ3 (tự Bảy Mau đã chết) với diện tích là 1,8 công đất thổ cư giáp với đất của ông Nguyễn Quang Đ2, không phải đất của ông S1 hoặc bà B1. Sau khi mua đất của ông Đ2, ông Đ1 có đào ao để lấy nước trồng cây, nay ông xác định mương nước lúc mua đất của ông Đ3 là một phần cái ao. Việc bà B1 kê khai đăng ký quyền sử dụng đất cơ quan chuyên môn cấp giấy thế nào ông không biết, theo ông thì phần đất theo trích đo là để tên bà B1 nhưng diện tích đất tại vị trí D và vị trí Đ, tổng diện tích 285m^2 là đất của ông mua của ông Đ3 và đang trực tiếp quản lý, sử dụng bà B1 không có sử dụng. Ngoài ra, phần đất nằm ngoài ranh thuộc thửa 2844 do bà B1 xác định yêu cầu ông trả ông không đồng ý theo yêu cầu của bà B1.

Đối với phần đất ông đang sử dụng theo bản trích đo ngày 20/7/2020 là đường màu cam, ông đồng ý diện tích đất thửa 2844 của bà B1 có trong bản trích đo và chứng thư thẩm định giá của cơ quan chuyên môn. Ông xác định 01 cạnh thửa đất 2996 thuộc quyền sử dụng của ông, giáp với đất của bà B1 đang đứng tên,

nhưng do có các diện tích đất ông mua của nhiều người chưa làm xong thủ tục chuyển quyền và ranh giới với các chủ đất liền kề chưa thống nhất, nên ông không xác định hết ranh giới các cạnh của thửa đất 2996. Năm 2018, khi làm đường giao thông nông thôn bà B1 yêu cầu thay đổi ranh giới đất và bảo ông xác định ranh đất của bà B1 qua đất của ông có chiều ngang 02m (tính từ mé bờ hào ra đất ông) thì bà B1 mới cho làm đường. Nay ông phản tố yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 2844 đã cấp cho bà B1.

- *Bị đơn, bà Nguyễn Thị Kỳ D có ông Nguyễn Quang Đ2 trình bày:*

Bà D đứng tên nhiều thửa đất trong đó có thửa 2847 là loại đất thổ cư, trên đất có một phần căn nhà của ông Nguyễn Quang T5, các thủ tục hợp thửa, tách thửa, chuyển nhượng đất do bà D làm thủ tục. Ngoài ra, khi ông T5 nhận chuyển nhượng đất của bà D, bà B1 có ký giáp ranh hay không ông Đ2 không biết. Ông T5 xây nhà trên 02 thửa số 5650, thửa số 2847 là của bà D. Do đó, nay bà B1 yêu cầu bà D và ông T1 trả đất tại các vị trí F, E, G diện tích trong ranh là 278m^2, diện tích ngoài ranh là 57m^2, tổng diện tích là 335m^2 và việc bà B1 yêu cầu hủy một phần văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế giữa bà Lê Thị Tuyết N là mẹ của bà D cho bà D đối với một phần thửa đất 5623 và thửa 2847; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà D với ông T5 đối với thửa đất 5623; hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 5623 và thửa 2847 bị đơn không đồng ý.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Quang T1, bà Lê Thanh B2 trình bày.*

Hiện ông T1 và bà B2 là người đang quản lý, sử dụng nhà ở và tài sản trên thửa đất 5650, thửa 2847 thì còn có bà D1 là mẹ ông T5 và con bà B2 là bà T3 sống chung gia đình. Năm 2018, ông T5 (chồng bà B2) nhận chuyển nhượng thửa đất 5650 và tiến hành xây dựng nhà ở, lúc này bà B1 biết nhưng không có ý kiến phản đối hoặc tranh chấp, sau này khi bà B1 làm thủ tục chia đất cho các con bà thì cho rằng thiếu diện tích đất và khởi kiện gia đình bà B2. Do đó, nay bà B1 yêu cầu hủy văn bản thỏa thuận phân chia di sản giữa bà Đỗ Thị D1, bà Lê Thanh B2, bà Nguyễn Thị Ánh T3 và ông Nguyễn Quang T1 ngày 21/10/2019; Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 5650 do sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 13/12/2019 cho ông T1, bà B2 và yêu cầu trả đất. Bà B2, ông T1 không đồng ý theo nội dung yêu cầu của bà B1.

Ngoài ra, bà D và ông T1 yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà B1 thuộc thửa 2844, diện tích 326m^2 tại vị trí F và G. Vì phần đất này ông T5 đã xây cất nhà ở ổn định từ năm 2018 đến nay.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đặng Tấn P trình bày:*

Năm 2016, ông P có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Quang Anh K thửa đất 2843, diện tích 2.367m^2 đất trồng lúa, trong bản trích đo có thể hiện thửa đất 2844 của bà B1 giáp với thửa đất 2843. Ranh đất của ông K khi chuyển nhượng cho ông P là phía ngoài của hàng cột bê tông do bà B1 làm từ trước khoảng năm 2000 (thời điểm này giữa ông K và bà B1 tranh chấp nên làm hàng cột bê tông). Ông P mua đất của ông K không hỏi ý kiến bà B1 về ranh đất, còn ông K thì xác định đất của ông ở bên ngoài hàng cột bê tông. Do đó, khi ông K chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông P, vợ chồng ông P sử dụng trồng rau cải, gia đình bà B1 không có ý kiến hay tranh chấp. Còn hàng trụ bê tông là do bà B1 làm để xác định ranh đất với ông K, nay bà B1 yêu cầu vợ chồng ông P trả diện tích 34m^2 đất ONT và diện tích khoảng 100m^2 vợ chồng ông P không đồng ý với các yêu cầu trên của bà B1. Đồng thời phản tố yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà B1 tại thửa 2844 đối với diện tích diện tích 34m^2.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 74/2022/DS-ST ngày 08/9/2022, Tòa án nhân dân huyện CG, quyết định:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị B1 yêu cầu ông Văn Công Đ1 trả quyền sử dụng đất.

Buộc ông Văn Công Đ1 trả cho bà Lê Thị B1 285m^2 đất ONT tờ bản đồ số 3 là một phần thửa đất 2844, đất tại ấp LK, xã PH, huyện CG, tỉnh Long An.

Không chấp nhận yêu cầu của bà Lê Thị B1 yêu cầu ông Văn Công Đ1 trả hết phần đất theo ranh của bản đồ địa chính.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị B1 yêu cầu bà Nguyễn Thị Kỳ D và ông Nguyễn Quang T1 trả quyền sử dụng đất.

Buộc bà Nguyễn Thị Kỳ D, ông Nguyễn Quang T1, bà Lê Thanh B2, bà Nguyễn Thị D1 và bà Nguyễn Thị Ánh T3 phá bỏ cây trồng để trả cho bà Lê Thị B1 269m^2 đất ONT, tờ bản đồ số 3 là một phần thửa đất 2844, đất tại ấp LK, xã PH, huyện CG, tỉnh Long An.

Không chấp nhận yêu cầu của bà Lê Thị B1 đòi bà Nguyễn Thị Kỳ D; ông Nguyễn Quang T1, bà Lê Thanh B2, bà Nguyễn Thị D1 và bà Nguyễn Thị Ánh T3 trả cho bà Lê Thị B1 57m^2 đất ONT, tờ bản đồ số 3 là một phần thửa đất 2844, đất tại ấp LK, xã PH, huyện CG, tỉnh Long An.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị B1 yêu cầu ông Đặng Tấn P trả quyền sử dụng đất.

Buộc ông Đặng Tấn P và bà Văn Thị Thanh T2 trả cho bà Lê Thị B1 34m^2 đất ONT, tờ bản đồ số 3 là một phần thửa đất 2844, đất tại ấp LK, xã PH, huyện CG, tỉnh Long An.

Không chấp nhận yêu cầu của bà Lê Thị B1 yêu cầu ông Đặng Tấn P trả 100m^2 đất ONT cho đủ diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Lê Thị B1.

4. Buộc bà Lê Thị B1 trả giá trị sân xi măng 66m^2 và 2,6 mét hàng rào kiên cố (hàng rào 2) cho ông Nguyễn Quang T1, bà Lê Thanh B2, bà Nguyễn Thị D1 và bà Nguyễn Thị Ánh T3 số tiền là 5.148.000 đồng + 3.541.720 đồng = 8.689.720 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, khoản tiền trên hàng tháng 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 Bộ luật Dân sự 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

Vị trí và diện tích các phần đất trên theo Trích đo địa chính số 460 ngày 20/7/2020 tài sản trên đất theo chứng thư thẩm định giá ngày 14/9/2020 của Công ty Hồng Đức.

5. Không chấp nhận yêu cầu của bà Lê Thị B1 yêu cầu:

5.1. Hủy một phần Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế giữa bà Lê Thị Tuyết N và bà Nguyễn Thị Kỳ D được công chứng tại Văn phòng công chứng CG ngày 28/5/2016;

5.2. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Kỳ D và ông Nguyễn Quang T5 ngày 28/10/2016.

5.3. Hủy văn bản thỏa thuận phân chia di sản giữa bà Đỗ Thị D1, bà Lê Thanh B2, bà Nguyễn Thị Ánh T3 và ông Nguyễn Quang T1 ngày 21/10/2019.

5.4. Không chấp nhận yêu cầu của bà Lê Thị B1 yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị Kỳ D đứng tên đối với thửa 5623, thửa 2847.

5.5. Không chấp nhận yêu cầu của bà Lê Thị B1 yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Quang T1 đứng tên đối với thửa 5650.

6. Không chấp nhận yêu cầu của ông Văn Công Đ1 yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Lê Thị B1 đối với diện tích 285m^2 đất ONT tờ bản đồ số 3 là một phần thửa đất 2844, đất tại ấp LK, xã PH, huyện CG, tỉnh Long An.

7. Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị Kỳ D, ông Nguyễn Quang T1 yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Lê Thị B1 đối với diện tích 269m^2 đất ONT tờ bản đồ số 3 là một phần thửa đất 2844, đất tại ấp LK, xã PH, huyện CG, tỉnh Long An.

8. Không chấp nhận yêu cầu của ông Đặng Tấn P yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Lê Thị B1 đối với diện tích 34m^2 đất ONT

tờ bản đồ số 3 là một phần thửa đất 2844, đất tại ấp LK, xã PH, huyện CG, tỉnh Long An.

9. Bà Lê Thị B1 được đến các cơ quan có thẩm quyền quản lý đất đai điều chỉnh diện tích thửa đất 2844 cho đúng với diện tích thực tế bà Lê Thị B1 đang quản lý, sử dụng là 1.794m^2 (diện tích này đã trừ diện tích đất thuộc thửa 2844 đã mở đường giao thông).

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 21/9/2022, bà Lê Thị B1 kháng cáo.

Ngày 13/9/2022, ngày 20/9/2022 ngày 21/9/2022, ngày 22/9/2022, ngày 26/9/2022 ông Văn Công Đ1, bà Nguyễn Thị Kỳ D, ông Nguyễn Quang T1, ông Đặng Tấn P kháng cáo.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 415/2022/DS-PT ngày 26 tháng 12 năm 2022, Tòa án nhân dân tỉnh Long An, quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Lê Thị B1, ông Văn Công Đ1, ông Nguyễn Quang T1, ông Đặng Tấn P, bà Nguyễn Thị Kỳ D.

Giữ nguyên quyết định Bản án dân sự sơ thẩm số 74/2022/DS-ST ngày 08 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện CG, tỉnh Long An.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị B1 yêu cầu ông Văn Công Đ1 trả quyền sử dụng đất diện tích 285m^2 đất gồm vị trí D diện tích 15m^2, vị trí Đ diện tích 270m^2 thuộc thửa đất 2844.

1.1. Buộc ông Văn Công Đ1 trả cho bà Lê Thị B1 diện tích 285m^2 đất (gồm vị trí D diện tích 15m^2, vị trí Đ diện tích 270m^2) loại đất ONT tờ bản đồ số 3 thuộc một phần thửa đất 2844, đất tại ấp LK, xã PH, huyện CG, tỉnh Long An.

1.2. Không chấp nhận yêu cầu của bà Lê Thị B1 yêu cầu ông Văn Công Đ1 trả hết phần đất theo ranh của bản đồ địa chính.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị B1 yêu cầu bà Nguyễn Thị Kỳ D và ông Nguyễn Quang T1 trả quyền sử dụng đất gồm vị trí F diện tích 269m^2, vị trí G có diện tích 57m^2.

2.1. Buộc bà Nguyễn Thị Kỳ D, ông Nguyễn Quang T1, bà Lê Thanh B2, bà Nguyễn Thị D1 và bà Nguyễn Thị Ánh T3 phá bỏ cây trồng để trả cho bà Lê Thị B1 vị trí F diện tích 269m^2 đất loại đất ONT, tờ bản đồ số 3 là một phần thửa đất 2844, đất tại ấp LK, xã PH, huyện CG, tỉnh Long An.

2.2. Không chấp nhận yêu cầu của bà Lê Thị B1 đòi bà Nguyễn Thị Kỳ D, ông Nguyễn Quang T1, bà Lê Thanh B2, bà Nguyễn Thị D1 và bà Nguyễn Thị Ánh T3 trả cho bà Lê Thị B1 vị trí G diện tích 57m^2 đất ONT, tờ bản đồ số 3 là một phần thửa đất 2844, đất tại ấp LK, xã PH, huyện CG, tỉnh Long An.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị B1 yêu cầu ông Đặng Tấn P trả quyền sử dụng đất vị trí A diện tích 34m^2.

3.1. Buộc ông Đặng Tấn P và bà Văn Thị Thanh T2 trả cho bà Lê Thị B1 vị trí A diện tích 34m^2 đất ONT, tờ bản đồ số 3 là một phần thửa đất 2844, đất tại ấp LK, xã PH, huyện CG, tỉnh Long An.

3.2. Không chấp nhận yêu cầu của bà Lê Thị B1 yêu cầu ông Đặng Tấn P trả 100m^2 đất ONT cho đủ diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Lê Thị B1.

4. Buộc bà Lê Thị B1 trả giá trị sân xi măng 66m^2 và 2,6m hàng rào kiên cố (hàng rào 2) cho ông Nguyễn Quang T1, bà Lê Thanh B2, bà Nguyễn Thị D1 và bà Nguyễn Thị Ánh T3 số tiền là 5.148.000 đồng + 3.541.720 đồng = 8.689.720 đồng.

Vị trí và diện tích các phần đất trên theo Trích đo địa chính số 460-2020 ngày 20/7/2020, tài sản trên đất theo chứng thư thẩm định giá ngày 296/14/09/2020/TĐG LA-BĐS ngày 14/9/2020 của Công ty Hồng Đức.

5. Không chấp nhận yêu cầu của bà Lê Thị B1 yêu cầu:

5.1. Hủy một phần Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế giữa bà Lê Thị Tuyết N và bà Nguyễn Thị Kỳ D được công chứng tại Văn phòng công chứng CG ngày 28/5/2016;

5.2. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Kỳ D và ông Nguyễn Quang T5 ngày 28/10/2016.

5.3. Hủy văn bản thỏa thuận phân chia di sản giữa bà Đỗ Thị D1, bà Lê Thanh B2, bà Nguyễn Thị Ánh T3 và ông Nguyễn Quang T1 ngày 21/10/2019.

5.4. Không chấp nhận yêu cầu của bà Lê Thị B1 yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị Kỳ D đứng tên đối với thửa 5623, thửa 2847.

5.5. Không chấp nhận yêu cầu của bà Lê Thị B1 yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Quang T1 đứng tên đối với thửa 5650.

6. Không chấp nhận yêu cầu của ông Văn Công Đ1 yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Lê Thị B1 đối với diện tích 285m^2 đất ONT tờ bản đồ số 3 là một phần thửa đất 2844, đất tại ấp LK, xã PH, huyện CG, tỉnh Long An.

7. Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị Kỳ D, ông Nguyễn Quang T1 yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Lê Thị B1 đối với diện tích 269m^2 đất ONT tờ bản đồ số 3 là một phần thửa đất 2844, đất tại ấp LK, xã PH, huyện CG, tỉnh Long An.

8. Không chấp nhận yêu cầu của ông Đặng Tấn P yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Lê Thị B1 đối với diện tích 34m^2 đất ONT tờ bản đồ số 3 là một phần thửa đất 2844, đất tại ấp LK, xã PH, huyện CG, tỉnh Long An.

9. Bà Lê Thị B1 được đến các cơ quan có thẩm quyền quản lý đất đai điều chỉnh diện tích thửa đất 2844 cho đúng với diện tích thực tế bà Lê Thị B1 đang quản lý, sử dụng là 1.794m^2 (diện tích này đã trừ diện tích đất thuộc thửa 2844 đã mở đường giao thông).

Ngoài ra, Tòa án cấp phúc thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí quyền, nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

Tại quyết định kháng nghị số 101/QĐ-VKS-DS ngày 08/5/2023, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị Bản án dân sự phúc thẩm số 415/2022/DS-PT ngày 26/12/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An, đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử giám đốc thẩm, hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên và hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 74/2022/DS-ST ngày 08/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện CG, tỉnh Long An.

Tại phiên tòa, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Ủy ban Thẩm phán chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Bà Lê Thị B1 đứng tên quyền sử dụng thửa đất 2844, tờ bản đồ số 3, diện tích 2.081m^2, loại đất ONT; ông Văn Công Đ1 đứng tên quyền sử dụng thửa 2996, diện tích 3.408m^2 loại đất ONT; bà Nguyễn Thị Kỳ D đứng tên quyền sử dụng nhiều thửa đất trong đó có thửa đất số 5623 loại đất BHK và thửa đất số 2847 loại đất ONT. Năm 2016, bà D chuyển nhượng một phần thửa 5623 cho ông Nguyễn Quang T5 (cha ông Nguyễn Quang T1) với diện tích 500m^2 đất và được cấp quyền sử dụng đất thửa mới là 5650. Cùng thời điểm này tháng 5/2016 ông Nguyễn Quang Anh K (cha bà D) chuyển nhượng cho ông P thửa đất 2843, diện tích 2.367m^2 (đất trồng lúa).

Thửa đất số 2844 của bà B1 có vị trí hướng Bắc giáp thửa đất 2843 của ông P, hướng Nam giáp với thửa 2996 của ông Đ1, hướng Đông giáp với thửa 2847 và thửa 5650 của ông T1 (ông T1 thừa kế ông T5), hướng tây giáp đường giao thông công cộng. Bà B1 cho rằng các ông, bà Đ1, D, T1 lấn chiếm đất một phần đất thuộc thửa 2844 thuộc quyền sử dụng của bà nên phát sinh tranh chấp.

[2] Xét yêu cầu tranh chấp giữa bà B1 với ông Đ1: Bà B1 cho rằng theo Mảnh trích đo bản đồ đo đạc địa chính 460-2020 ngày 15/7/2020 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện CG duyệt ngày 20/7/2020 thể hiện: ông Đ1

lấn chiếm thửa 2844 tại vị trí D, diện tích 15m^2, vị trí Đ diện tích 270m^2, tổng cộng là 285m^2. Ông Đ1 xác định thửa đất 2996 của ông giáp với đất của ông Nguyễn Quang Đ2, không giáp thửa 2844 của bà B1. Mặt khác, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà B1 thì thửa 2844 có diện tích là 2.081m^2 nhiều hơn so với diện tích đất thực tế bà B1 đang sử dụng. Tuy nhiên, theo các bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan xác định ranh đất của các bên thì diện tích thực tế thửa đất 2844 của bà B1 là 1.206m^2, thiếu 875m^2 so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà B1 năm 1998, còn theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Đ1 tại thửa 2996, diện tích là 3.408m^2, nhưng thực tế ông Đ1 đang sử dụng diện tích là 3.502m^2 nhiều hơn so với diện tích được cấp (3.408m^2), chưa tính diện tích đất ông Đ1 đang sử dụng thuộc một phần thửa đất 2844 của bà B1. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm, phúc thẩm xác định ông Đ1 lấn ranh thửa đất 2844 của bà B1 tại vị trí D, Đ có diện tích 285m^2 và buộc ông Đ1 phải trả lại diện tích đất trên là có căn cứ.

[3] Xét yêu cầu tranh chấp giữa bà B1 với bà D, ông T1:

Theo Mảnh trích đo địa chính số 460-2020 ngày 20/7/2020 thể hiện: thửa 2844 của bà B1 thì hướng Đông giáp thửa 5650, 5623, 2847. Thửa 5650 có diện tích là 500m^2 của ông T5 (đã chết) là cha của ông T1 nhận chuyển nhượng từ bà D vào ngày 28/10/2016 tách từ thửa 5623. Năm 2018, ông T5 xây nhà không đúng ranh với thửa 5650, một phần nhà được xây trên thửa 5650 có diện tích là 177m^2, một phần nhà xây trên thửa 2847 có diện tích là 124m^2 của bà D và một phần nhà, sân xi măng, hàng rào và một phần mái che xây trên thửa 2844 của bà B1 được thể hiện tại vị trí F có diện tích 66m^2, vị trí G (có một phần sân xi măng, hàng rào 13,5m^2, một phần nhà 24,9m^2 và một phần mái che 02m^2). Ông T1 cho rằng các diện tích đất tranh chấp trên là do cha ông (ông T5) nhận chuyển nhượng của bà D nhưng ông T1 và bà D không cung cấp được chứng cứ chứng minh diện tích đất trên thuộc quyền sử dụng của mình. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm, phúc thẩm căn cứ vào Mảnh trích đo số 460-2020 buộc bà D và ông T1 vợ con ông T1 là bà Lê Thanh B2, bà Nguyễn Thị D1 và bà Nguyễn Thị Ánh T3 là những người đang trực tiếp quản lý, sử dụng đất tranh chấp trả cho bà B1 diện tích 269m^2 tại vị trí F, thuộc một phần thửa đất 2844 là có căn cứ.

[4] Xét yêu cầu tranh chấp giữa bà B1 với ông P: Tháng 5/2016, ông P có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Quang Anh K thửa đất 2843, ông P cho rằng trước khi nhận chuyển nhượng giữa bà B1 và ông K đã xác định ranh đất bằng hàng cột bê tông, bà B1 thì cho rằng bà cắm trụ bê tông để giữ đất không cho lấn ranh chứ không xác định ranh đất với ông K. Qua xem xét thẩm định tại chỗ và căn cứ Mảnh trích đo địa chính số 460 ngày 20/7/2020, Tòa án cấp sơ thẩm, phúc thẩm xác định: ông P đang sử dụng diện tích đất tại vị trí A, diện

tích 34m^2 thuộc thửa đất số 2844 của bà B1 nên buộc vợ chồng ông P trả lại diện tích đất trên cho bà B1 là có căn cứ.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 325; Điều 342; Điều 345 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

1. Không chấp nhận kháng nghị số 101/QĐ-VKS-DS ngày 08/5/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự phúc thẩm số 415/2022/DS-PT ngày 26/12/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An về vụ án "*Tranh chấp quyền sử dụng đất, hủy văn bản thỏa thuận phân chia di sản, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"* giữa nguyên đơn là bà Lê Thị B1 với bị đơn là ông Văn Công Đ1, bà Nguyễn Thị Kỳ D và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác.

3. Quyết định giám đốc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày ra quyết định./.

Nơi nhận:
- Chánh án TAND tối cao (để báo cáo)
- Vụ Pháp chế & QLKH TAND tối cao);
- VKSNDCC;
- TAND tỉnh Long An;
- TAND huyện CG;
- Chi cục THADS huyện CG;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu Phòng LTHS, HS, THS. (LML).

TM.ỦY BAN THẨM PHÁN
PHÓ CHÁNH ÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Võ Văn Cường