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

Bản án số: 127/2023/DS-PT
Ngày 31-3-2023
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, công nhận 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 Ông Nguyễn V Thu

Ông Nguyễn Phước Thanh

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mai Lan – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Ông Huỳnh Phạm Khánh - Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 3 năm 2023 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Long An tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 47/2023/TLPT-DS ngày 02 tháng 3 năm 2023 về việc *"Tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất".*

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2023/DS-ST ngày 11 tháng 01 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện G bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 96/2023/QĐ-PT ngày 15 tháng 3 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Dương Trần V, sinh năm 1977. Địa chỉ cư trú: Số 129 T, Khu phố 2, phường B, thành phố G1, tỉnh Kiên Giang (có mặt).

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Hồng N, sinh năm 1996. Địa chỉ cư trú: Ấp 2/5, xã H, huyện G, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thanh L, sinh năm 1973. Địa chỉ cư trú: Ấp 2/5, xã H, huyện G, tỉnh Long An (có mặt, theo văn bản ủy quyền ngày 26/4/2021 và 16/11/2022).

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

1. Văn phòng công chứng T1. Địa chỉ trụ sở: Khu phố T2, thị trấn G, huyện G, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn D – Trưởng Văn phòng (vắng mặt).

2. Ông Dương Công L1, sinh năm 1991. Địa chỉ cư trú: Ấp M, xã L2, huyện G, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thanh L, sinh năm 1973. Địa chỉ cư trú: Ấp 2/5, xã H, huyện G, tỉnh Long An (có mặt, theo Văn bản ủy quyền ngày 16/11/2022).

3. Bà Ôn Lệ M1, sinh năm 1980. Địa chỉ cư trú: Số 1287/11, Đường L3, Phường 16, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Dương Trần V, sinh năm 1977. Địa chỉ cư trú: Số 129 T, Khu phố 2, phường B, thành phố G1, tỉnh Kiên Giang (có mặt, theo V bản ủy quyền ngày 14/12/2022).

4. Ông Nguyễn Trung T3, sinh năm 1952. Địa chỉ cư trú: Số 379 V1, Phường 3, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

5. Bà Nguyễn Thị Khánh N1, sinh năm 1959. Địa chỉ cư trú: Số 285/2, T4, Phường 4, Quận 5, thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

- *Người làm chứng:*

1. Ông Đặng Ngô K, sinh năm 1965. Địa chỉ cư trú: Ấp 4, xã H, huyện G, tỉnh Long An (vắng mặt).

2. Ông Lê Thanh H1, sinh năm 1963. Địa chỉ cư trú: Ấp 2/5, xã H, huyện G, tỉnh Long An (có mặt).

3. Ông Lê Văn V, sinh năm 1949. Địa chỉ cư trú: Ấp 2/5, xã H, huyện G, tỉnh Long An (có mặt).

- *Người kháng cáo*: Bà Nguyễn Hồng N là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện đề ngày 28/5/2021, Đơn khởi kiện bổ sung ngày 29/9/2022 và lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án của nguyên đơn ông Dương Trần V có nội dung như sau:

Vào ngày 22/4/2016, ông Nguyễn Trung T3 cùng vợ là bà Nguyễn Thị Khánh N1 lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (viết tắt là HĐCN QSDĐ) cho ông đối với thửa đất 1673, tờ bản đồ 04, tọa lạc tại ấp 2/5 xã H, huyện G, tỉnh Long An, số cấp giấy AD 939931 cấp ngày 09/12/2005 với diện tích 339m^2, chiều ngang giáp đường 826C là 12.6m, loại đất ở tại nông thôn, tại Văn phòng công chứng G công chứng số 6963, quyển số 07TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/4/2016 với diện tích chuyển nhượng có đo đạc thực tế còn lại là 326m^2 đã giảm hơn 13m^2 do mở rộng đường tỉnh 826C.

Thời điểm ông nhận chuyển nhượng thì thửa 1673 là đất trống. Giáp ranh với thửa 1673 là thửa 1770 của ông T3. Sau đó ông T3 chuyển nhượng thửa 1770 cho ông Nguyễn Thanh L và ông L tiếp tục chuyển nhượng cho bà Nguyễn Hồng N. Đến khoảng năm 2016-2017 trên đất của ông có chòi vịt và năm 2018 thì bà N bắt đầu xây dựng nhà. Từ năm 2017, ông đã bắt đầu khiếu nại ra Ủy ban nhân dân (viết tắt là UBND) xã H. Theo ông, căn nhà này hình thành không hợp pháp vì trong quá trình xây dựng UBND xã H đã ra Quyết định xử phạt số 229/QĐ-XPVPHC ngày 25/2/2021 về việc xử phạt hành chính trong lĩnh vực giao thông đường bộ, đường sắt, với mức phạt hành chính là phạt tiền với số tiền 2.500.000đ; yêu cầu buộc bà N tự tháo dỡ phần diện tích công trình xây dựng vi phạm trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày nhận quyết định. Nhưng đến nay công trình xây dựng trái phép đó vẫn tồn tại. Mặc khác, do các bên đang tranh chấp đất nên việc ông T3 chuyển nhượng thửa 1770 cho ông L, rồi ông L chuyển nhượng lại cho bà N thì ông không đồng ý. Ông đề nghị các bên không được tiếp tục chuyển nhượng bằng giấy tay cho bất kỳ bên thứ ba nào khi vụ án chưa giải quyết xong.,

Theo Công văn 1038/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 19/4/2018 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ) số CĐ 158977 ngày 20/6/2016 cho ông đối với thửa đất 1673 là căn cứ theo hồ sơ mà Chi nhánh V phòng đăng ký đất đai tại huyện G thụ lý, việc cấp giấy là đúng trình tự thủ tục.

Do đó, ông V khởi kiện yêu cầu:

- Buộc bà N trả lại phần đất lấn chiếm qua đo đạc thực tế có diện tích là 33m^2 tại vị trí B và C thuộc một phần thửa đất số 1673, tờ bản đồ số 4, loại đất ONT, đất tại Ấp 2/5, xã H, huyện G, tỉnh Long An theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện G duyệt ngày 11/8/2022;

- Yêu cầu bà N tháo dỡ một phần căn nhà trên vị trí B (22m^2) và vị trí C (11m^2), tổng diện tích là 33m^2 để trả lại hiện trạng cho ông.

Ông thống nhất với Mảnh trích đo bản đồ địa chính do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện G duyệt ngày 11/8/2022 và Chứng thư thẩm định giá tài sản, báo cáo kết quả giám định chất lượng công trình xây dựng của Trung tâm giám định chất lượng xây dựng thuộc Sở xây dựng tỉnh Long An.

Đối với yêu cầu phản tố của bà N về việc hủy HĐCNQSDĐ giữa ông T3 và ông, yêu cầu công nhận phần diện tích 90m^2 trong đó có phần đất tranh chấp là thuộc quyền sử dụng của bà N thì ông không đồng ý. Ông không yêu cầu Toà án giải quyết hậu quả nếu HĐCN QSDĐ bị hủy một phần liên quan đến diện tích 22m^2.

Bị đơn bà Nguyễn Hồng N do ông Nguyễn Thanh L là người đại diện theo ủy quyền trình bày trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm có nội dung như sau:

Thửa đất 1770, tờ bản đồ số 4, giáp ranh với thửa đất 1673, đất tại xã H có nguồn gốc của ông Trương Tấn M2. Năm 1998, ông Nguyễn Trung T3 mua của ông M2 có lập văn bản viết tay có tiêu đề "Tờ hợp đồng xin được chuyển quyền sử dụng đất" có diện tích chiều ngang giáp với lộ đá đỏ gần cầu Rạch Dừa (hiện là đường 826C) là 3.43m, chiều dài kéo từ lộ đến mé sông Rạch Dừa, hiện trạng là đất gò. Đến năm 2016, ông T3 chuyển nhượng phần đất này lại cho ông Nguyễn Thanh L, đúng với vị trí và kích thước mà ông T3 nhận chuyển nhượng từ ông M2, hai bên có lập giấy tay mua bán đất. Năm 2018, ông L chuyển nhượng phần đất này lại bà Nguyễn Hồng N, đúng với vị trí và kích thước mà ông T3 nhận chuyển nhượng từ ông M2. Bà N và chồng bà N là ông Dương Công L1 sử dụng và cất nhà trên phần đất nhận chuyển nhượng từ năm 2018 cho đến nay, đây là tài sản chung của vợ chồng bà N. Trước đây bà N có cho người khác thuê nhưng tại thời điểm Tòa án thẩm định đã không còn thuê nữa. Hiện chỉ có vợ chồng bà N quản lý, sử dụng.

Ngày 07/8/2017, ông L thay mặt ông T3 đăng ký kê khai cấp giấy chứng nhận thửa 1770. Ông L không biết ông V là chủ sử dụng thửa 1673 hay chưa nên ông V không có ký tên giáp ranh với thửa 1770, nhưng ông T3 có ký tên vào biên bản giáp ranh do từng là chủ sử dụng thửa đất 1673 trước đây. Tuy nhiên, hồ sơ cấp GCNQSDĐ thửa 1770 không tiến hành được do ông V tranh chấp.

Ngày 27/4/2021, khi UBND xã H hòa giải đã kiểm tra hiện trạng thì phần đất thửa 1673 của ông V sau khi đo đạc lại chiều ngang giáp đường 826C còn lại 11m, thiếu 1.6m, chiều ngang giáp với sông Rạch Dừa là 13.3m, dư 1.3m, vẫn đủ diện tích là 326m^2. Như vậy diện tích của ông V không thay đổi. Nên bà N không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông V.

Bà N có yêu cầu phản tố như sau:

- Hủy một phần HĐCN QSDĐ ngày 22/4/2016 giữa ông Nguyễn Trung T3 và ông Dương Trần V được văn phòng công chứng G công chứng đối với phần đất có diện tích 22m^2 của vị trí B theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện G duyệt ngày 11/8/2022 thuộc một phần thửa đất 1673, tờ bản đồ số 4, loại đất thổ, đất tại xã H, huyện G, tỉnh Long An.

+ Công nhận phần đất có diện tích 90m^2 thuộc các vị trí B (22m^2), vị trí C (11m^2) và vị trí D (57m^2) thuộc quyền sử dụng của bà N.

Bà N thống nhất với Mảnh trích đo bản đồ địa chính do Chi nhánh V phòng đăng ký đất đai huyện G duyệt ngày 11/8/2022 và Chứng thư thẩm định giá tài sản, báo cáo kết quả giám định chất lượng công trình xây dựng của Trung tâm giám định chất lượng xây dựng thuộc Sở xây dựng tỉnh Long An.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ôn Lệ M1 do ông Dương Trần V là người đại diện theo ủy quyền trình bày trong quá trình giải quyết vụ án có nội dung như sau:

Bà Ôn Lệ M1 là vợ của ông V, tài sản thuộc thửa 1673 là tài sản chung của vợ chồng. Bà M1 không đồng ý với yêu cầu phản tố của bà N, không yêu cầu

Toà án giải quyết hậu quả nếu HĐCN QSDĐ bị hủy một phần liên quan đến diện tích 22m^2.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Dương Công L1 do ông Nguyễn Thanh L là người đại diện theo ủy quyền trình bày trong quá trình giải quyết vụ án có nội dung như sau:

Ông L1 là chồng bà N, QSDĐ thửa 1770 và tài sản trên đất là tài sản chung của vợ chồng ông. Ông không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông V, đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu phản tố của bà N.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Trung T3 trình bày trong quá trình giải quyết vụ án có nội dung như sau:

Năm 1996, ông có nhận chuyển nhượng thửa đất 1673, tờ bản đồ số 4, loại đất ONT; năm 1998, ông tiếp tục nhận chuyển nhượng thửa đất 1770, tờ bản đồ số 4, vị trí hai thửa đất tại ấp 2/5, xã H, huyện G, tỉnh Long An từ ông Trương Tấn M2. Ông M2 là con của bà Trương Thị H2, người đứng tên chủ sử dụng đất. Ông M2 chỉ ranh thửa 1770 cho ông chiều ngang tiếp giáp đường 826C từ điểm này đến điểm kia là 3.43m, chiều dài tính từ đường 826C đến mé sông; không có đo đạc thực tế. Ngày 09/12/2005, ông được UBND huyện G cấp GCNQSDĐ đối với thửa 1673, diện tích là 339m^2. Riêng thửa 1770 thì ông chưa đăng ký kê khai nên vẫn chưa được cấp giấy.

Ngày 22/4/2016, ông chuyển nhượng thửa đất 1673 cho ông V. Khi thẩm tra hồ sơ và đo đạc thực tế thì thửa đất 1673 diện tích 326m^2, đã giảm 13m^2 so với GCNQSDĐ mà ông được cấp. Ngày 20/6/2016, ông V được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp GCNQSDĐ. Tháng 10/2016, ông T3 chuyển nhượng thửa đất 1770 cho ông L đúng vị trí và kích thước mà vào năm 1998 ông nhận chuyển nhượng từ ông M2 và bà H2. Tuy nhiên, thời điểm này thửa 1770 vẫn chưa được cấp giấy và việc chuyển nhượng giữa ông T3 và ông L không có đo đạc thực tế. Ngày 07/8/2017, ông L thay mặt ông đăng ký kê khai cấp GCNQSDĐ thửa 1770. Ông không biết ông V có ký tên giáp ranh với thửa 1770 hay không, nhưng ông có ký tên vào biên bản giáp ranh do từng là chủ sử dụng thửa đất 1673 trước đây. Tuy nhiên, hồ sơ cấp giấy thửa 1770 không tiến hành được do ông V tranh chấp.

Qua yêu cầu khởi kiện của bà N về việc huỷ một phần HĐCN QSDĐ ngày 22/4/2016 giữa ông và ông V thì ông đề nghị Toà án căn cứ vào quy định pháp luật giải quyết, không yêu cầu giải quyết hậu quả nếu hợp đồng bị hủy một phần.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Khánh N1 trình bày trong quá trình giải quyết vụ án có nội dung như sau:

Bà là vợ ông T3, bà thống nhất với lời trình bày của ông T3, không có ý kiến bổ sung.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng T1 có văn bản trình bày ý kiến như sau:

Văn phòng công chứng G (nay là văn phòng công chứng T1) có chứng nhận HĐCN QDSDĐ công chứng số 6363, quyển số 07TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 22/4/2016 giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Trung T3, bà Nguyễn Thị Khánh N1 với bên nhận chuyển nhượng là ông Dương Trần V đối với thửa đất 1673 (pcl), diện tích 326m^2, loại đất ONT, tờ bản đồ số 4, đất tại ấp 2/5, xã H, huyện G, tỉnh Long An. Việc công chứng theo đúng trình tự, thủ tục. Văn phòng yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 03/2023/DS-ST ngày 11 tháng 01 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện G đã tuyên xử:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Dương Trần V đối với bà Nguyễn Hồng N vè việc trả lại quyền sử dụng đất đối với phần diện tích 7.96m^2 thuộc thửa đất số 1673, tờ , tờ bản đồ 3, loại đất ONT, đất tại xã H, huyện G, tỉnh Long An.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Dương Trần V đối với bà Nguyễn Hồng N về tranh chấp quyền sử dụng đất.

3. Buộc bà Nguyễn Hồng N, ông Dương Công L1 tháo dỡ một phần căn nhà có diện tích 20m^2 thuộc sở hữu của bà N, ông L1 tại một phần thửa đất 1673, tờ bản đồ 3, loại đất ONT, đất tại xã H, huyện G, tỉnh Long An thể hiện ở vị trí B (22m^2) theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện G duyệt này 11/8/2022 để trả lại cho ông Dương Trần V và bà Ôn Lệ M1 phần đất có diện tích 22m^2 thuộc một phần thửa đất 1673, tờ bản đồ 3, loại đất ONT, đất tại xã H, huyện G, tỉnh Long An theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện G duyệt này 11/8/2022.

Căn nhà có kết cấu theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Toà án nhân dân huyện G ngày 21/6/2022; 02/11/2022, Chứng thư thẩm định giá tài sản ngày 23/8/2022 của Công ty cổ phần thương mại dịch vụ và tư vấn Hồng Đức lập và phương án tháo dỡ theo Báo cáo kết quả giám định chất lượng công trình xây dựng số 117/BC-TTGĐ ngày 06/12/2022 do Trung tâm giám định chất lượng xây dựng thuộc Sở xây dựng tỉnh Long An lập.

4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Hồng N về việc hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/4/2016 giữa ông Nguyễn Trung T3 và ông Dương Trần V được Văn phòng công chứng G công chứng đối với phần đất có diện tích 22m^2 của vị trí B theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện G duyệt ngày 11/8/2022 thuộc một phần thửa đất 1673, tờ bản đồ số 4, loại đất thổ, đất tại xã H, huyện G, tỉnh Long An.

5. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Dương Trần V buộc vợ chồng bà Nguyễn Hồng N và ông Dương Công L1 tháo dỡ một phần căn nhà trên vị trí C (11m^2) để trả lại cho ông Dương Trần V phần diện tích 11m^2.

6. Bà Nguyễn Hồng N, ông Dương Công L1 được quyền sử dụng các vị trí là C (11m^2) và D (57m^2) thuộc thửa đất 1770, tờ bản đồ 3, đất tại xã H, huyện G, tỉnh Long An.

Vị trí, tứ cận loại đất các phần đất nêu trên theo mảnh trích đo địa chính được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện G duyệt ngày 11/8/2022.

Các đương sự được quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để lập thủ tục kê khai đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

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

Trường hợp một trong các bên không thực hiện theo ranh đất theo quyết định của bản án, quyết định của Tòa án thì theo yêu cầu của đương sự, cơ quan thi hành án dân sự ra Quyết định buộc thi hành.

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 17/01/2023, Tòa án nhân dân huyện G nhận được đơn kháng cáo của bà Nguyễn Hồng N kháng cáo một phần bản án sơ thẩm đối với khu B, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm cải sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

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

Nguyên đơn ông Dương Trần V trình bày: Ông vẫn giữ nguyên các ý kiến như đã trình bày trong quá trình giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử giữ y bản án sơ thẩm, bác yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

Bị đơn bà Nguyễn Hồng N do ông Nguyễn Thanh L là người đại diện theo ủy quyền trình bày: Án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông V, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà N, buộc vợ chồng bà N trả lại phần đất tại vị trí B diện tích 22m^2 thuộc một phần thửa 1673 cho ông V là không đúng. Bởi lẽ bà N không có lấn chiếm đất của ông V, việc bà N nhận chuyển nhượng và sử dụng đất là theo đúng diện tích đã nhận chuyển nhượng từ ông L.

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:

Theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện G duyệt ngày 11/8/2022 thì vị trí B diện tích 22m^2 thuộc một phần thửa 1673, tờ bản đồ số 4, loại đất thổ, đất tại xã H, huyện G, tỉnh Long An do ông Dương Trần V đứng tên. Hiện trạng có một phần căn nhà của bà N đang quản lý, sử dụng, diện tích 20m2, còn vị trí C thì thuộc thửa 1770 của bà N. Hai thửa đất này đều có nguồn gốc của ông M2 chuyển nhượng cho ông T3. Mà theo lời ông M2 thì ranh giới hai thửa đất là bờ tường đã xây. Ông T3 thì xác định bán cho ông V trước ông L.

Khi cấp GCNQSDĐ thửa 1673 cho ông V có đo đạc thực tế, thể hiện rõ hiện trạng, vị trí, diện tích đất. Trong khi thửa 1770 khi chuyển nhượng và cấp giấy không có đo đạc thực tế. Theo hồ sơ địa chính thì thửa 1770 thể hiện tên chủ kê khai là bà Trương Thị H2, diện tích 76m2.

Như vậy ranh giới giữa thửa 1673 và 1770 theo GCNQSDĐ mà ông T3 chuyển nhượng cho ông V đủ điều kiện làm căn cứ để giải quyết tranh chấp giữa ông V và bà N.

Do đó có cơ sở chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông V đối với khu B như án sơ thẩm giải quyết là có cơ sở, kháng cáo của bà N không có căn cứ chấp nhận nên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Về thủ tục tố tụng:

[1] Tòa án cấp sơ thẩm xác định thẩm quyền Tòa án giải quyết, quan hệ pháp luật tranh chấp, người tham gia tố tụng và xét xử theo trình tự sơ thẩm là phù hợp với quy định tại Điều 26, 35, 39, 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, bản án sơ thẩm đảm bảo thủ tục tố tụng.

[2] 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 2015.

Về việc giải quyết yêu cầu kháng cáo:

[3] Bà Nguyễn Hồng N kháng cáo không đồng ý trả lại cho ông Dương Trần V phần đất khu B diện tích 22m^2 thuộc một phần thửa 1673, tờ bản đồ số 4, loại đất thổ, đất tại xã H, huyện G, tỉnh Long An theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính do Chi nhánh V phòng đăng ký đất đai huyện G duyệt ngày 11/8/2022. Hội đồng xét xử thấy rằng:

[4] Các đương sự thống nhất thửa 1673 và 1770 trước đây là thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Trung T3, do ông T3 nhận chuyển nhượng từ ông Trương Tấn M2 (con của bà Trương Thị H2). Năm 2005 ông T3 đăng ký kê khai và được cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất 1673, diện tích 339m^2. Riêng

thửa 1770 thì ông T3 chưa đăng ký kê khai, đến năm 2017 mới kê khai nhưng do đất đang tranh chấp nên vẫn chưa được cấp GCNQSDĐ.

[5] Theo Mảnh trích đo địa chính số 4 do Chi nhánh Trung tâm Dịch vụ tư vấn nhà đất huyện G đo vẽ ngày 19/4/2016 và được Chi nhánh V phòng đăng ký đất đai huyện G duyệt ngày 20/4/2016; Bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất và Biên bản đo đạc và kiểm tra hiện trạng sử dụng đất ngày 13/4/2016 của Chi nhánh Trung tâm Dịch vụ tư vấn nhà đất huyện G thì: Thửa 1673, diện tích đo đạc thực tế là 326m^2, giảm 13m^2 so với GCNQSDĐ đã cấp cho ông T3 do mở rộng Đường tỉnh 826C, về hình thể và vị trí đất trên bản đồ và thực tế giống nhau, có ranh giới, mốc giới rõ ràng, không tranh chấp. Do đó căn cứ HĐCNQSDĐ ngày 22/4/2016 giữa ông T3 và bà Nguyễn Thị Khánh N1 (vợ ông T3) với ông V được V phòng công chứng G công chứng, ngày 20/6/2016 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp GCNQSDĐ cho ông V đối với thửa 1673 diện tích 326m^2 là hoàn toàn đúng trình tự, thủ tục.

[6] Bà N cho rằng phần đất tranh chấp tại khu B diện tích 22m^2 là thuộc quyền sử dụng của bà bởi vào năm 2017 khi ông L thay mặt ông T3 đăng ký kê khai cấp GCNQSDĐ thửa 1770 thì có tiến hành đo đạc thực tế và theo Mảnh trích đo địa chính số 04 do Chi nhánh V phòng đăng ký đất đai huyện G lập ngày 29/6/2017 thì thửa 1770 có diện tích đo đạc thực tế là 90m^2, đúng với vị trí, diện tích mà bà sử dụng từ khi nhận chuyển nhượng từ ông L và ông L đã nhận chuyển nhượng từ ông T3 tại khu B, C và D. Hội đồng xét xử xét thấy:

[7] Theo Mảnh trích đo địa chính được Chi nhánh V phòng đăng ký đất đai tại huyện G duyệt ngày 11/8/2022 thì diện tích đo đạc thực tế của thửa 1770 tại các khu C và D là 68m^2, phần đất khu B diện tích 22m^2 là thuộc thửa 1673 của ông V. Bà N cho rằng diện tích thửa 1770 là 90m^2 tuy nhiên khi ông M2 chuyển nhượng cho ông T3, ông T3 chuyển nhượng cho ông L và ông L chuyển nhượng cho bà N đều không đo đạc thực tế. Mảnh trích đo địa chính số 04 ngày 29/6/2017 đo vẽ để cấp giấy đối với thửa 1770 có sau Mảnh trích đo địa chính số 04 ngày 20/4/2016 đo vẽ để cấp giấy đối với thửa 1673. Đồng thời, qua đối chiếu hồ sơ địa chính thì thửa đất 1770, tờ bản đồ số 4, thể hiện tên chủ kê khai là bà Trương Thị H2 với diện tích 76m^2, như vậy diện tích 76m^2 là chênh lệch với diện tích 90m^2 của Mảnh trích đo địa chính số 04 ngày 29/6/2017. Do đó không đủ cơ sở xác định phần đất thửa 1770 mà bà đã nhận chuyển nhượng có diện tích 90m^2 bao gồm cả khu B như bà N và người đại diện theo ủy quyền của bà N trình bày.

[8] Hơn nữa ông V nhận chuyển nhượng thửa 1673 từ ông T3 vào tháng 4/2016 còn ông L nhận chuyển nhượng thửa 1770 từ ông T3 vào tháng 10/2016 nên trường hợp ông T3 có chuyển nhượng luôn phần đất lấn sang thửa 1770 cho ông V thì đó là quyền của ông T3, không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông L vì lúc này ông T3 chưa chuyển nhượng gì cho ông L. Tuy nhiên đến tháng 10/2016, khi ông T3 chuyển nhượng cho ông L thì ông T3 chỉ có quyền chuyển nhượng phần đất còn lại của thửa 1770 sau khi đã chuyển nhượng cho ông V chứ không được quyền chuyển nhượng cho ông L luôn phần đất mà

ông T3 đã bán cho ông V. Nếu ông L có căn cứ cho rằng ông T3 giao thiếu diện tích đất thửa 1770 theo thỏa thuận chuyển nhượng giữa hai bên (thỏa thuận chiều ngang giáp Đường tỉnh 826C là 3,43m nhưng hiện nay chỉ còn 1,8m) thì ông L có quyền khởi kiện bằng một vụ kiện khác.

[9] Do trên phần đất khu B diện tích 22m^2 có một phần nhà diện tích 20m^2 của bà N và ông Dương Công L1 (chồng bà N) nên cấp sơ thẩm buộc bà N và ông L1 tháo dỡ một phần nhà để trả lại phần đất khu B cho ông V là có căn cứ. Bà N kháng cáo nhưng không cung cấp thêm chứng cứ gì mới để chứng minh cho yêu cầu của mình nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận.

[10] Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận kháng cáo của bà N, giữ nguyên bản án sơ thẩm như ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

[11] Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành.

[12] Về án phí: Bà N phải chịu án phí phúc thẩm do kháng cáo không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Hồng N.

Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 03/2023/DS-ST ngày 11 tháng 01 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện G.

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 148, 157, 165, 217, 218, 244 và 483 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng các Điều 11, 158, 164, 166, 175, 221, 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 95, 99, 100, 101, 166, 170 và 188 Luật Đất đai năm 2013; các Điều 20, 21, 22, 23 Nghị định 43/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật Đất đai năm 2013; các Điều 26, 27 và 29 Nghị quyết số 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. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Dương Trần V về việc tranh chấp quyền sử dụng đất đối với bà Nguyễn Hồng N.

Buộc bà Nguyễn Hồng N và ông Dương Công L1 phải trả lại cho ông Dương Trần V và bà Ôn Lệ M1 phần đất tại khu B, diện tích 22m^2, thuộc một phần thửa đất 1673, tờ bản đồ số 3, loại đất ONT, đất tại xã H, huyện G, tỉnh Long An.

Bà Nguyễn Hồng N và ông Dương Công L1 phải tháo dỡ một phần căn nhà với diện tích 20m^2 nằm trên phần đất khu B.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Dương Trần V về việc buộc bà Nguyễn Hồng N và ông Dương Công L1 trả lại phần đất với diện tích 7.96m^2 thuộc một phần thửa đất 1673, tờ bản đồ số 3, loại đất ONT, đất tại xã H, huyện G, tỉnh Long An.

3. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Dương Trần V về việc buộc bà Nguyễn Hồng N và ông Dương Công L1 trả lại phần đất tại khu C với diện tích 11m^2, thuộc một phần thửa 1770, tờ bản đồ số 3, loại đất ONT, đất tại xã H, huyện G, tỉnh Long An và buộc bà N ông L1 tháo dỡ một phần căn nhà nằm trên phần đất khu C.

4. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Hồng N về việc công nhận quyền sử dụng đất.

Bà Nguyễn Hồng N và ông Dương Công L1 được quyền sử dụng phần đất tại khu C diện tích 11m^2 và khu D diện tích 57m^2, thuộc thửa đất 1770, tờ bản đồ số 3, đất tại xã H, huyện G, tỉnh Long An.

5. Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Hồng N về việc hủy một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/4/2016 giữa ông Nguyễn Trung T3 và ông Dương Trần V được Văn phòng công chứng G công chứng đối với phần đất tại khu B diện tích 22m^2, thuộc một phần thửa đất 1673, tờ bản đồ số 4, loại đất thổ, đất tại xã H, huyện G, tỉnh Long An.

6. Vị trí, kích thước, tứ cận các thửa đất và tài sản trên đất theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện G duyệt ngày 11/8/2022.

Nhà có kết cấu theo Chứng thư thẩm định giá tài sản ngày 23/8/2022 của Công ty cổ phần thương mại dịch vụ và tư vấn Hồng Đức.

Phương án tháo dỡ một phần nhà theo Báo cáo kết quả giám định chất lượng công trình xây dựng số 117/BC-TTGĐ ngày 06/12/2022 của Trung tâm giám định chất lượng xây dựng thuộc Sở xây dựng tỉnh Long An.

7. Các đương sự được quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để lập thủ tục kê khai đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

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

Trường hợp bên phải thi hành án không thi hành theo bản án, quyết định của Tòa án thì bên được thi hành án được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự ra Quyết định buộc thi hành án.

8. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá: Tổng cộng với số tiền 28.000.000đ (hai mươi tám triệu đồng). Ông Dương Trần V phải chịu

9.300.000đ (chín triệu ba trăm nghìn đồng), ông V đã nộp đủ. Bà Nguyễn Hồng N và ông Dương Công L1 phải liên đới chịu 18.700.000đ (mười tám triệu bảy trăm nghìn đồng), do ông V đã nộp tạm ứng nên bà N và ông L1 phải liên đới hoàn trả lại cho ông V số tiền 18.700.000đ (mười tám triệu bảy trăm nghìn 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 khoản 2 Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

9. Về án phí sơ thẩm:

Ông Dương Trần V phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Khấu trừ 600.000đ (sáu trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí ông V đã nộp theo các Biên lai thu số 0001038 ngày 29/9/2022 và 0013459 ngày 04/5/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện G nên phải hoàn lại cho ông V số tiền 300.000đ (ba trăm nghìn đồng).

Bà Nguyễn Hồng N và ông Dương Công L1 phải liên đới chịu 600.000đ (sáu trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Khấu trừ 600.000đ (sáu trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí bà N đã nộp theo Biên lai thu số 0011397 ngày 29/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện G, bà N và ông L1 đã nộp xong.

10. Về án phí phúc thẩm:

Bà Nguyễn Hồng N phải chịu 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) tiền án phí dân sự phúc thẩm. Khấu trừ 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí mà bà N đã nộp theo Biên lai thu số 0011574 ngày 18/01/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện G, bà N đã nộp xong.

11. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

12. 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 G;
- Chi cục THADS huyện G;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Tấn Quốc