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

Bản án số: 193/2023/DS-PT
Ngày: 12-6-2023
"V/v tranh chấp quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng 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 Nguyễn Văn Cảnh.

Các Thẩm phán:

1. Bà Trịnh Thị Phúc.
2. Bà Huỳnh Thị Hồng Vân.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Thị Kim Thanh – Thẩm tra viên 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.

Vào ngày 08 và ngày 12 tháng 6 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An mở phiên toà để xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 19/2023/TLPT-DS ngày 01 tháng 02 năm 2023 về việc "tranh chấp quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 56/2022/DS-ST ngày 02-12-2022 của Toà án nhân dân thị xã Y bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 58/2022/QĐ-PT ngày 22 tháng 02 năm 2022 và quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 85/2023/QĐ-PT ngày 09 tháng 3 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Trần Thị A, sinh năm 1978.

Địa chỉ: Ấp 3, xã X, thị xã Y, tỉnh Long An.

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Ông Phan Phụng Đức T, sinh năm 1996.

Địa chỉ: Số 379 Quốc lộ 62, Khu phố 1, Phường K, thị xã Y, tỉnh Long An.

2. Bị đơn: Ông Hồ Văn B, sinh năm 1969.

Địa chỉ: Số 600 đường ấp 3, ấp 3, xã X, thị xã Y, tỉnh Long An.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Võ Văn C, sinh năm 1975.

Địa chỉ: Ấp 3, xã X, thị xã Y, tỉnh Long An.

3.2. Bà Nguyễn Thị Thu F, sinh năm 1969.

Địa chỉ: Số 600 đường ấp 3, ấp 3, xã X, thị xã Y, tỉnh Long An.

3.3. Bà Trần Thị H, sinh năm 1931.

Địa chỉ: Số 46, Lê Lợi, Khu phố 2, Phường N, thị xã Y, tỉnh Long An.

3.4. Ông Võ Văn E, sinh năm 1968.

Địa chỉ: Số 28, đường Ngô Quyền, Khu phố 1, Phường M, thị xã Y, tỉnh Long An.

Người kháng cáo: Bà Trần Thị A.

(Ông T, ông B, bà F có mặt tại phiên tòa; các đương sự còn lại vắng mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 24/5/2022, đơn thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện đề ngày 07/9/2022, trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn Trần Thị Giao trình bày: Bà yêu cầu ông Hồ Văn B, bà Nguyễn Thị Thu F liên đới trả bà A một phần thửa đất số 1309, diện tích 18,7m^2 (khu C), diện tích 98,5m^2 (khu E), và phần đất thuộc một phần thửa 1380, diện tích 86,6m^2 (khu F) theo Mảnh trích đo địa chính số 95-2022 của Công ty TNHH đo đạc Nhà đất Hưng Phú và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai duyệt ngày 11/8/2022; yêu cầu hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị H với ông Hồ Văn B được chứng thực tại UBND xã X ngày 31/3/2004 đối với một phần thửa đất số 1380, diện tích 86,6m^2 (khu F).

Quyền sử dụng đất thửa đất số 1309, tờ bản đồ số 5, tại xã X, thị xã Y có nguồn gốc của ông Võ Văn Quỳ. Vào năm 2004, ông Quỳ chuyển nhượng một phần cho ông Võ Văn Ve (có đo đạc). Phần còn lại của thửa 1309, diện tích 237m^2 ông Quỳ tặng cho con trai là Võ Văn Rang. Năm 2019, ông E chuyển nhượng thửa 1309, diện tích 237m^2 cho bà với giá 45.000.000 đồng, làm thủ tục chuyển nhượng nguyên thửa theo giấy đất, không đo đạc, phía ông E cũng không chỉ ranh đất để giao trên thực địa cho bà. Bà đã được Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh Long An cấp giấy chứng nhận ngày 27/5/2019.

Thửa đất số 1309 tiếp giáp với thửa đất số 1380 của vợ chồng ông Hồ Văn B và bà Nguyễn Thị Thu F, nguồn gốc thửa 1380 do vợ chồng ông B nhận chuyển nhượng của bà Trần Thị H vào năm 2004, năm 2005.

Sau khi bà nhận chuyển nhượng đất thửa số 1309 từ ông E thì bà H dụng thửa 1309; vợ chồng ông B sử dụng lấn chiếm sang phần đất của bà. Đến đầu năm 2022, khi tiến hành kiểm tra thửa đất để đo đạc lại thì phát hiện một phần diện tích đất mà vợ chồng ông B đang sử dụng là được cấp vào thửa số 1309 của bà, do đó bà khởi kiện yêu cầu ông B và bà F trả đất. Tại phiên tòa bà xác định không yêu cầu bà H liên đới trả như đã trình bày theo đơn khởi kiện trước đây.

Hiện phần đất tranh chấp vị trí C, vị trí E, vị trí F theo Mảnh trích đo đang do ông B và bà F đang quản lý sử dụng từ khi mua đất, trước đây ông B có đổ đất, do

đó khi ông B trả đất thì bà đồng ý trả cho ông B số tiền đất đã đổ tương ứng trên diện tích tranh chấp là 11.915.000 đồng. Hiện thửa đất số 1309 của bà không đăng ký thế chấp để vay vốn hay đăng ký giao dịch bảo đảm.

Bà A không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện phản tố của ông B về yêu cầu hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ Văn E với bà A đối với một phần diện tích thửa đất số 1309 tại khu C, E theo Mảnh trích đo vì theo giấy tờ pháp lý thì phần đất được cấp vào số thửa 1309 của bà A.

Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu của ông B về hủy hoặc vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với ông E thì bà A xác định không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu trong vụ án này. Bà với ông E và các bên sẽ tự thương lượng với nhau, nếu sau này không thương lượng được thì sẽ yêu cầu bằng vụ kiện khác theo quy định.

Theo đơn yêu cầu phản tố đề ngày 13/9/2022, trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa, bị đơn Hồ Văn Giúp trình bày: Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà A. Ông yêu cầu hủy hoặc vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ Văn E với bà Trần Thị A ký ngày 10/10/2019 đối với phần đất thuộc thửa đất số 1309, tờ bản đồ số 5, diện tích 18,7m^2 (khu C) và diện tích 98,5m^2 (khu E) theo Mảnh trích đo địa chính số 95-2022; yêu cầu giải quyết cho ông được tiếp tục sử dụng phần đất diện tích 18,7m^2 (khu C) và diện tích 98,5m^2 (khu E); yêu cầu Tòa án xem xét điều chỉnh một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 1309, tờ bản đồ 5, vị trí đất tại xã X, thị xã Y cho bà Trần Thị A đối với diện tích đất 18,7m^2 (khu C) và diện tích 98,5m^2 (khu E).

Nguồn gốc thửa đất số 1380, tờ bản đồ số 5, do ông nhận chuyển nhượng của bà Trần Thị H vào khoảng năm 2005 với giá 6.500.000 đồng, thửa số 1380 được tách ra từ một phần thửa số 1308 của bà H. Khi ông nhận chuyển nhượng đất, có cán bộ địa chính xã X xuống đo đất bằng thước dây chiều ngang đất 12m, đúng vị trí đất mà vợ chồng ông đang sử dụng, có bản vẽ hay không thì ông không rõ. Khi đo đất và giao đất có ông Võ Văn Quỳ là chủ đất giáp ranh (là thửa 1309 nay đã bán cho bên bà A) ra thống nhất xác định ranh đất, ngoài ra còn có ông Trần Văn Bình là con trai của bà H ra chứng kiến. Ranh đất giữa các bên có bụi tre ông trồng từ 2005 và cây mít ông trồng năm 2009 ở hai đầu thửa đất đến nay vẫn còn, vợ chồng ông sử dụng đất đến đúng ranh này. Ông Quỳ và ông E không có ý kiến tranh chấp gì. Ông đã được UBND huyện Mộc Hóa cấp giấy chứng nhận ngày 01/11/2005, hiện thửa đất không đăng ký giao dịch bảo đảm thế chấp.

Về quá trình sử dụng: Năm 2006 vợ chồng ông mua đất đổ trên thửa 1380 số tiền là 3.700.000 đồng, sau đó vợ chồng ông cất 01 căn nhà tạm (nhà lá) ở đến năm 2016 nhà sập, vị trí căn nhà cất giáp ranh với đất của ông Quỳ (tức là ngay tại vị trí đất mà bà A đang khởi kiện). Đầu năm 2022, vợ chồng ông mua đất đổ trên toàn bộ thửa 1380 bao gồm cả phần bà A đang khởi kiện số tiền mua đất 15.000.000 đồng, sau khi đổ đất thì đang để trống. Ông thống nhất chi phí đất đã mua để đổ trên phần diện tích đất đang tranh chấp là 11.915.000 đồng. Phần đất

này vợ chồng ông quản lý sử dụng từ khi mua đất của bà H đến nay.

Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà A về hủy hoặc vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với bà Trần Thị H thì ông không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu trong vụ án này, giữa ông với bà H và những người liên quan sẽ tự thương lượng, sau này có tranh chấp sẽ khởi kiện thành vụ kiện khác theo quy định.

Trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Võ Văn C trình bày như sau: Ông là chồng của bà A, quyền sử dụng đất thửa số 1309, tờ bản đồ 5, vị trí đất tại xã X được cấp giấy chứng nhận cho bà A và là tài sản chung của vợ chồng ông bà. Ông thống nhất với toàn bộ yêu cầu khởi kiện và ý kiến trình bày của bà A.

Trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị Thu Sương trình bày như sau: Bà là vợ của ông B, bà thống nhất với yêu cầu và ý kiến trình bày của ông B. Thửa đất số 1380 là tài sản chung của vợ chồng, ông bà mua của bà H từ năm 2004, đo đạc chiều ngang 12m và sử dụng đúng vị trí này. Năm 2005 ông B được cấp giấy chứng nhận. Ông bà H dụng đất từ đó đến nay, đã trồng tre và mít làm ranh với đất của ông Quỳ, khi đó không ai tranh chấp.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Võ Văn E trình bày như sau: Nguồn gốc thửa đất số 1309, tờ bản đồ số 5, vị trí đất tại xã X của ông Võ Văn Quỳ tặng cho ông, việc tặng cho vào năm nào thì ông không nhớ rõ. Khi ông Quỳ tặng cho ông thửa 1309 thì chỉ làm thủ tục trên giấy tờ (không đo đạc). Sau đó, ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và để đất trống từ khi được tặng cho đến khi chuyển nhượng cho bà A, chỉ qua lại thăm đất. Khi đó ông cũng không tranh chấp ranh đất với bên ông B.

Đến năm 2019 ông chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 1309 cho bà Trần Thị A, giá chuyển nhượng khoảng 30 đến 40 triệu đồng (không nhớ rõ). Khi chuyển nhượng đất cho bà A là chuyển nhượng nguyên thửa theo giấy tờ chứ không đo đạc. Ông cũng không chỉ ranh đất cho bà A. Sau khi bà A nhận chuyển nhượng thửa 1309 thì ông có thấy bà A đổ đất ở đây.

Ông B yêu cầu hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với bà A đối với một phần thửa số 1309 thì ông không đồng ý vì ông đã chuyển nhượng cho bà A, nên bà A được toàn quyền định đoạt đối với thửa đất. Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông B về hủy hoặc vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với bà A đối với một phần thửa đất số 1309 thì ông không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu trong vụ án này, sẽ tự thương lượng thỏa thuận.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên bà Trần Thị H có đơn xin vắng mặt, có văn bản trình bày ý kiến như sau:

Bà H không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà A về yêu cầu ông B, bà H trả quyền sử dụng đất. Vì từ năm 1976-1977 bà đã khai phá phần đất tại ấp 3, xã X và cất nhà ở, sau này ông Quỳ mới xuống cất chòi để ở làm ruộng. Thửa đất số 1308,

tờ bản đồ số 5, bà trồng cây bạch đàn, đến năm 1997 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hàng năm bà có tu bổ, bồi đắp. Vào năm 2002-2003 bà chuyển nhượng cho ông B 12m đất chiều ngang trên thửa số 1308 mà bà đang quản lý sử dụng. Khi đo đạc tách thửa có ông Thành là cán bộ địa chính xã thời bấy giờ và ông Võ Văn Quỳ là chủ thửa đất 1309 giáp ranh đều nhất trí không có ý kiến gì. Sau đó ông B đã về cất nhà ở. Bà Trần Thị A không sử dụng phần đất này vì mới chuyển về ở vài năm nay.

Bà không đồng ý hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H với ông B chứng thực ngày 31/3/2004 tại UBND xã X đối với phần diện tích đất 86,6m2 (khu F) theo Mảnh trích đo. Vì hợp đồng chuyển nhượng là đúng quy định Luật Đất đai. Bà không yêu cầu xem xét giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 56/2022/DS-ST ngày 02-12-2022 của Toà án nhân dân thị xã Y đã căn cứ Điều 26, 35, 39, 147, 157, 165, 227, 228, 244, 266, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 697, 698 của Bộ luật Dân sự năm 2005; các Điều 175, 207, 217, 408, 500, 501 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 166, 167, 188, 203 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 21 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; Điều 26, 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất của bà Trần Thị A về việc yêu cầu ông Hồ Văn B và bà Nguyễn Thị Thu F trả quyền sử dụng đất diện tích 203,8m^2 tại vị trí khu C, E, F thuộc một phần thửa số 1309, một phần thửa số 1380 tờ bản đồ số 5, vị trí đất tại xã X, thị xã Y (theo mảnh trích đo địa chính số 95-2022 của Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại thị xã Y duyệt ngày 11/8/2022).

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị A về yêu cầu hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 31/3/2004 giữa ông Hồ Văn B và bà Trần Thị H đối với phần diện tích đất 86,6m^2 ký hiệu tại khu F (theo mảnh trích đo địa chính số 95-2022) thuộc một phần thửa đất số 1380, tờ bản đồ số 5, đất tại xã X, thị xã Y.

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Hồ Văn B về tranh chấp quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Trần Thị A.

Vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 10/10/2019 giữa bà Trần Thị A với ông Võ Văn E được UBND xã X chứng thực đối với quyền sử dụng đất được cấp vào thửa đất số 1309, tờ bản đồ số 5 tại xã X có diện tích 18,7m^2 (khu C) và diện tích 98,5 m^2 (khu E) (theo Mảnh trích đo địa chính số 95-2022 của Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại thị xã Y duyệt ngày 11/8/2022).

Giao cho ông Hồ Văn B được tiếp tục sử dụng quyền sử dụng đất có diện tích 18,7m^2 (ký hiệu tại khu C) và diện tích 98,5 m^2 (ký hiệu tại khu E) thể hiện theo Mảnh trích đo địa chính số 95-2022 của Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại thị xã Y duyệt ngày

11/8/2022. Phần diện tích đất tại khu C và khu E tiếp giáp nhau, có tứ cận như sau:

Phía Đông giáp khu F dài 26m;

Phía Tây giáp khu B dài 12m, giáp khu D dài 13,9m;

Phía Nam giáp đường liên xã Bình Hiệp - Thạnh Trị dài 4,5m;

Phía Bắc giáp sông Thạnh Trị dài 2,9m + 0,2m +1,4m.

Bà Trần Thị A, ông Hồ Văn B có quyền và nghĩa vụ liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định của Bản án. Văn phòng đăng ký đất đai, Cơ quan Tài nguyên môi trường căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

Bà Trần Thị A, ông Hồ Văn B có nghĩa vụ giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1309, thửa đất số 1380 cùng thuộc tờ bản đồ số 5, vị trí đất tại xã X, thị xã Y để điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo bản án.

Trường hợp bên phải thi hành án không giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bên được thi hành án được quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh, thu hồi, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp.

4. Về chi phí tố tụng: Bà Trần Thị A phải chịu 16.000.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ đo đạc, định giá. Bà Trần Thị A đã nộp xong.

5. Về án phí: Bà Trần Thị A phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm về tranh chấp quyền sử dụng đất và phải nộp 300.000 đồng án phí về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bà A được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0000705 ngày 14/6/2022 và 300.000 đồng theo biên lai thu số 0000758 ngày 13/9/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Y. Bà Trần Thị A đã nộp đủ án phí.

Hoàn trả cho ông Hồ Văn B số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0000759 ngày 13/9/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Y.

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

Bản án chưa có hiệu lực pháp luật.

Ngày 05/12/2022, bà Trần Thị A kháng cáo một phần bản án sơ thẩm với lý do: Tòa án cấp sơ thẩm xét xử thiếu khách quan, không đúng với bản chất của sự việc, làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền, lợi ích hợp pháp của bà; đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng: Chấp nhận một phần yêu cầu của bà về việc yêu cầu ông Hồ Văn B, bà Nguyễn Thị Thu F trả lại phần đất với tổng diện tích 117,2m^2 (thuộc khu C, Khu E theo Mãnh trích đo địa chính số: 95-2022 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại thị xã Y duyệt ngày 11/8/2022), thuộc 01 phần thửa đất 1309, tờ bản đồ số 5, đất toạ lạc tại ấp 3, xã

X, thị xã Y, tỉnh Long An cho bà; Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc huỷ 01 phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với diện tích: 117,2m^2 nêu trên.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các bên không thỏa thuận được với nhau, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, không rút kháng cáo; bị đơn không rút yêu cầu phản tố và các đương sự tranh luận như sau:

- Ông Phan Phụng Đức T là người đại diện theo uỷ quyền của bà Trần Thị A tranh luận: Bà A nhận chuyển nhượng của ông E phần đất có diện tích 237m^2 và đã được cấp Giấy chứng nhận đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Việc chuyển nhượng của ông B và bà H không đúng thủ tục như không có trích đo của Văn phòng đăng ký đất đai, tách thửa không có ký giáp ranh và bà H giao sai vị trí cho ông B, phần còn lại chưa giao cho ông B nên ông B sử dụng lấn sang phần đất của bà A. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà A, sửa bản án sơ thẩm.

Đối với phần đất do ông B đổ trên phần đất của bà A thì bà A đồng ý trả lại cho ông B số tiền 11.950.000 đồng mặc dù việc đổ đất này có một phần nằm bên phần đất thuộc quyền sử dụng của ông B.

- Ông Hồ Văn B tranh luận: Việc gia đình ông nhận chuyển nhượng đất của bà H có đo đạc thực tế và đã được cơ quan nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng thẩm quyền; đồng thời ông sử dụng đất từ khi nhận chuyển nhượng đến nay theo như sự giao đất của bà H nên ông không đồng ý kháng cáo của bà A.

- Bà Nguyễn Thị Thu F tranh luận: Từ xưa tới giờ sử dụng đất như thế nào thì đề nghị sử dụng như thế đó.

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

- Về pháp luật tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm thực hiện đúng pháp luật về tố tụng từ khi thụ lý vụ án đến khi đưa ra xét xử. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng thực hiện đúng theo tố tụng. Các bên đương sự thực hiện đầy đủ quyền nghĩa vụ của mình. Kháng cáo hợp lệ đủ điều kiện để xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

- Về nội dung kháng cáo:

Thửa số 1309, tờ bản đồ số 5 tại xã X được cấp giấy chứng nhận lần đầu vào ngày 30/9/1997 (bút lục114), số 00051/QSDĐ-1204-LA cho ông Võ Văn Quỳ có diện tích 1997m^2, cấp chuyển quyền thửa 1309 diện tích 1.760m^2 cho ông Võ Văn Ve. Phần còn lại của thửa 1309 diện tích 237m^2 ông Quỳ tặng cho ông E năm 2010 không đo đạc. Đến năm 2019 ông E chuyển nhượng cho bà A không qua đo đạc (phần của ông Ve sau này ông Ve cũng chuyển nhượng cho bà A).

Còn thửa đất số 1308, tờ bản đồ số 5, tại xã X được cấp giấy chứng nhận lần đầu ngày 30/9/1997 cho bà Trần Thị H (bút lục 99) có diện tích 798m^2 qua kê khai, không đo đạc. Ngày 31/3/2004 bà H chuyển nhượng một phần thửa số 1308 cho ông B tại vị trí giáp ranh với thửa đất số 1309, khi chuyển nhượng có cán bộ địa chính xuống đo đạc, cắm mốc. Ông B được cấp giấy chứng nhận ngày

01/11/2005 thửa số 1380, diện tích 335m^2 có đo đạc (bút lục160). Khi bà H giao đất, đo đất có ông Quỳ là chủ đất giáp ranh chứng kiến (nay là thửa 1309 của bà A) thống nhất ranh đất và không tranh chấp gì đối với ông B, bà H. Sau khi chuyển nhượng, ông B trồng bụi tre năm 2005, cây mít năm 2009 để làm ranh đất thì ông Quỳ, ông E không có ý kiến tranh chấp với ông B.

Tại biên bản xác minh ngày 28/7/2022 ông Quỳ trình bày (bút lục 168) giữa thửa đất của ông Quỳ với thửa đất bà A trước đây không có ranh rõ ràng, ông Quỳ không xác định được đất của mình đến đâu vì không có đo đạc. Năm 2019, ông E chuyển nhượng thửa 1309 cho bà A cũng là chuyển nhượng diện tích theo giấy được cấp, bản đồ không ảnh, không đo đạc, không chỉ ranh đất để giao đất trên thực địa. Bà A xác định đổ đất và sử dụng đất trên phần nhận chuyển nhượng của ông E đến vị trí bụi tre và cây mít mà ông B đã trồng.

Đồng thời, ông E cũng xác nhận khi ông được ông Quỳ cho đất cũng không có đo đạc thực tế mà chuyển quyền sử dụng theo thửa đất trên giấy chứng nhận ông Quỳ được cấp và khi ông chuyển nhượng lại cho bà A thì cũng không đo đạc thực tế và ông cũng không xác định được ranh đất với đất của ông B sử dụng. Phần diện tích đất tại khu C, khu E theo mảnh trích đo 95-2022 ông B, bà F đã quản lý sử dụng từ khi nhận chuyển nhượng năm 2004 đến nay, phía bà A cũng thừa nhận về quá trình sử dụng đất của ông B.

Tuy nhiên, tại cấp phúc thẩm, Toà án đã tiến hành đo vẽ lại (ngày 24/5/2023) đã thể hiện phần đất của bên ông B có sự thay đổi, cụ thể phần đất của ông B phải tịnh tiến về phía đất của bà H (chủ đất cũ của ông B) vị trí Đường liên xã 4,5 mét ngang. Việc bản vẽ đã có sự phát sinh thêm này, bản thân bà H không được biết trong khi hồ sơ thể hiện lời khai của ông Quỳ thì không biết rõ ranh của mình còn lời khai của bà H thì xác định đất của bà đến ở trước ông Quỳ và có làm ranh thẳng xuống mé sông, khi bà H bán đất cho ông B thì ông Quỳ cũng có biết. Do đó, phần đất theo bản vẽ mới (ngày 24/5/2023) đã xác định đất ông B còn bên đất bà H đây là tình tiết mới phát sinh tại cấp phúc thẩm mà sơ thẩm chưa xem xét giải quyết cũng như ảnh hưởng trực tiếp đến quyền lợi của bà H mà quá trình tố tụng chưa thông báo cho bà biết nên để đảm bảo hai cấp xét xử cần huỷ bản án sơ thẩm số 56/2022/DS-ST ngày 02/12/2022 của Toà án nhân dân thị xã Y để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

1. Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Bà Trần Thị A kháng cáo trong thời hạn luật định là hợp lệ, đúng thủ tục tố tụng nên được chấp nhận xem xét lại vụ án theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Phần đất tranh chấp tọa lạc tại xã X, thị xã Y, tỉnh Long An nên Tòa án nhân dân thị xã Y, tỉnh Long An thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.3] Bà Trần Thị H và ông Võ Văn E đã có yêu cầu giải quyết vắng mặt nên Hội đồng xét xử áp dụng Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt bà H, ông E.

[2] Về nội dung tranh chấp:

[2.1] Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất L 234576 ngày 30/9/1997 do Ủy ban nhân dân huyện Mộc Hóa, tỉnh Long An cấp cho ông Võ Văn Quỳ đứng tên đối với thửa đất số 1309, tờ bản đồ số 5, diện tích 1.997m^2, tọa lạc tại xã X, huyện Mộc Hóa (nay là thị xã Y), tỉnh Long An. Tại Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân xã X, huyện Mộc Hóa chứng thực số 47, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31/8/2010 thể hiện ông Quỳ tặng cho ông Võ Văn E thửa đất đất số 1309, 27, tờ bản đồ số 05, 08, diện tích 4.275m^2 nên Ủy ban nhân dân huyện Mộc Hóa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 330479 ngày 22/9/2010 cho ông E đối với thửa đất số 1309, tờ bản đồ số 5, diện tích 237m^2 (theo Trích lục bản đồ địa chính ngày 07/9/2010 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Mộc Hóa), thửa đất số 27, tờ bản đồ số 8, diện tích 4.038m^2 (theo Trích lục bản đồ địa chính ngày 07/9/2010). Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân xã X, thị xã Y chứng thực số 65, quyển số 01- SCC/HĐGD ngày 10/10/2019 thể hiện ông E chuyển nhượng cho bà Trần Thị A thửa đất số 1309, tờ bản đồ số 5, diện tích 237m^2 nêu trên.

Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất L 234585 ngày 30/9/1997 do Ủy ban nhân dân huyện Mộc Hóa, tỉnh Long An cấp cho bà Trần Thị H đứng tên đối với thửa đất số 1308, tờ bản đồ số 5, diện tích 798m^2, tọa lạc tại xã X, huyện Mộc Hóa (nay là thị xã Y), tỉnh Long An. Tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân xã X, huyện Mộc Hóa chứng thực ngày 31/3/2004 thể hiện bà H chuyển nhượng cho ông Hồ Văn B thửa đất số 1380 (tách ra từ thửa 1308), tờ bản đồ số 5, diện tích 335m^2 (theo Trích đo bản đồ địa chính ngày 02/4/2004 của Phòng Nông nghiệp địa chính huyện Mộc Hóa).

Theo Mảnh trích đo địa chính số 95-2022 do Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú đo vẽ ngày 11/8/2022 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại thị xã Y duyệt cùng ngày (gọi tắt là Mảnh trích đo địa chính số 95-2022) và Mảnh trích đo địa chính số …-2023 do Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú thực hiện ngày 12/5/2023 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại thị xã Y duyệt ngày ngày 24/5/2023 (gọi tắt là Mảnh trích đo địa chính số …-2023) thì các phần đất thể hiện như sau: Khu A, diện tích 279,3m^2 thuộc một phần thửa 1378; Khu B, diện tích 67,4m^2 thuộc một phần thửa 1309; Khu C, diện tích 18,7m^2 thuộc một phần thửa 1309; Khu D, diện tích 24,5m^2 thuộc một phần thửa 1309; Khu E, diện tích 98,5m^2 thuộc một phần thửa 1309 và 27,9m^2 đường giao thông cũng thuộc thửa 1309; Khu F, diện tích 86,6m^2 thuộc một phần thửa 1380; Khu G, diện tích 105,4m^2 thuộc một phần thửa 1380 và phần còn lại của thửa 1380 có diện tích 114,6m^2 cùng với 28,4m^2 thuộc đường giao thông . Như vậy, thửa 1309 gồm Khu B, diện tích 67,4m^2 + Khu C, diện tích 18,7m^2 + Khu D, diện tích 24,5m^2 + Khu E, diện tích 98,5m^2 + 27,9m^2 = 237m^2 và một phần thửa 1380 gồm Khu F, diện tích 86,6m^2 + Khu G, diện tích 105,4m^2 + 114,6m^2 + 28,4m^2 = 335m^2. Do đó, việc ông B, bà F sau khi nhận chuyển nhượng có đo đạc thực tế, có vị trí cụ thể nhưng sử dụng không đúng phần đất nhận chuyển nhượng mà tự ý sử dụng phần đất thuộc khu C và khu E là có hành vi lấn chiếm đất thuộc

quyền sử dụng của bà A nên cần buộc giao trả lại cho bà A là phù hợp với thực tế khách quan của vụ án, đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp của các bên đương sự.

[2.2] Toà án cấp sơ thẩm đã xác định đủ người tham gia tố tụng, đã thống báo cho các bên đương sự biết để thực hiện quyền, nghĩa vụ của mình; đồng thời khi tiến hành đo đạc thực tế thì bên bị đơn và bà H đã xác định ranh không thực tế đối với phần đất mà hai bên giao dịch chuyển nhượng với nhau. Vì vậy, trường hợp bị đơn cho rằng có bị thiệt hại trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà H thì có quyền khởi kiện thành vụ án khác nhằm đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp của mình. Do đó, không cần thiết phải huỷ án sơ thẩm để giải quyết lại.

[2.3] Tại phiên toà người đại diện theo uỷ quyền của bà A đồng ý trả lại cho ông B số tiền 11.950.000 đồng là tự nguyện nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Từ đó thấy rằng kháng cáo của bà Trần Thị A là có cơ sở chấp nhận; lời phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An có cơ sở một phần đối với phần nhận định về tình tiết của vụ án nhưng đề nghị huỷ án sơ thẩm là chưa phù hợp.

[3] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu của bà A được chấp nhận phần lớn nên bà A chịu 6.000.000 đồng và ông B, bà F phải chịu 10.000.000 đồng chi phí tố tụng tại cấp sơ thẩm; đồng thời ông B, bà F phải chịu toàn bộ chi phí tại cấp phúc thẩm.

[4] Về án phí sơ thẩm: Nguyên đơn và bị đơn phải chịu không có giá ngạch đối với phần yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận; đồng thời bà A phải chịu án phí có giá ngạch đối với số tiền hoàn trả cho ông B.

[5] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên bà A không Anh phải chịu theo Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

[6] Các khoản khác của án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị sẽ có hiệu lực sau khi hết thời gian kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 2 Điều 308, Điều 293, 296 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị A.

Cải sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 56/2022/DS-ST ngày 02-12-2022 của Toà án nhân dân thị xã Y, tỉnh Long An.

Căn cứ Điều 26, 35, 39, 147, 148, 157, 165, 227, 228, 244, 266, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 697, 698 của Bộ luật Dân sự năm 2005; các Điều 175, 207, 217, 408, 500, 501 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 166, 167, 188, 203 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 21 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; Điều 26, 27, 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

[1] Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất của bà Trần Thị A về việc yêu cầu ông Hồ Văn B và bà Nguyễn Thị Thu F.

Buộc ông Hồ Văn B và bà Nguyễn Thị Thu F liên đới trả lại cho bà Trần Thị A phần đất tại vị trí khu C (diện tích 18,7m^2) và khu E (diện tích 98,5m^2) thuộc một phần thửa số 1309, tờ bản đồ số 5, vị trí đất tại xã X, thị xã Y theo Mảnh trích đo địa chính số 95-2022 của Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại thị xã Y duyệt ngày 11/8/2022.

[2] Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất của bà Trần Thị A về việc yêu cầu ông Hồ Văn B và bà Nguyễn Thị Thu F trả lại khu F (diện tích 86,6m^2) thuộc một phần thửa số 1380, tờ bản đồ số 5, vị trí đất tại xã X, thị xã Y theo Mảnh trích đo địa chính số 95-2022 của Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại thị xã Y duyệt ngày 11/8/2022.

[3] Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị A về yêu cầu hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 31/3/2004 giữa ông Hồ Văn B và bà Trần Thị H đối với phần đất tại vị trí khu F nêu tại mục [2].

[4] Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Hồ Văn B về yêu cầu vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 10/10/2019 giữa bà Trần Thị A với ông Võ Văn E được UBND xã X chứng thực đối với phần đất tại vị trí khu C và khu E nêu tại mục [1].

Người được thi hành án và người phải thi hành án có trách nhiệm liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để lập thủ tục kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp (hoặc một phần diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp).

Trường hợp bên phải thi hành án không giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bên được thi hành án được quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh, thu hồi, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp (hoặc một phần diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp).

[5] Ghi nhận sự tự nguyện của bà Trần Thị A hoàn trả cho ông Hồ Văn B số tiền 11.950.000 đồng.

[6] Về chi phí tố tụng:

[6.1] Tại cấp sơ thẩm:

- Buộc bà Trần Thị A phải chịu 6.000.000 đồng (đã nộp xong).

- Buộc ông Hồ Văn B và bà Nguyễn Thị Thu F liên đới chịu 10.000.000 đồng để hoàn trả lại cho bà Trần Thị A.

[6.2] Tại cấp phúc thẩm: Buộc ông Hồ Văn B và bà Nguyễn Thị Thu F liên đới chịu 22.400.000 đồng để hoàn trả lại cho bà Trần Thị A.

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.

[7] Về án phí sơ thẩm:

[7.1] Buộc bà Trần Thị A phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm về tranh chấp quyền sử dụng đất và phải nộp 300.000 đồng án phí về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bà A được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0000705 ngày 14/6/2022 và 300.000 đồng theo biên lai thu số 0000758 ngày 13/9/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Y. Bà Trần Thị A đã nộp đủ án phí.

[7.2] Buộc bà Trần Thị A phải chịu 597.500 đồng.

[7.3] Buộc ông Hồ Văn B phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm về tranh chấp quyền sử dụng đất và 300.000 đồng án phí về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0000759 ngày 13/9/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Y. Ông B phải nộp thêm 300.000 đồng.

[8] Về án phí phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu.

Hoàn lại cho bà Trần Thị A số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu số 0000832 ngày 05/12/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Y.

[9] Án xử công khai phúc thẩm có hiệu lực pháp luật thi hành ngay sau khi tuyên án.

Trường hợp bản án 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 qui định tại Điều 6, 7 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.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND cấp huyện;
- Chi cục THADS cấp huyện;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Văn Cảnh