

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG**

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 14/2021/DS-PT

Ngày: 11 - 01 - 2021

V/v tranh chấp “Quyền sử dụng
đất, yêu cầu hủy giấy chứng
nhận quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TIỀN GIANG

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Hoàng Hiệp.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thanh Triều.

Bà Lê Thị Hồng Tâm.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thanh Thủy - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa: Bà Hà Thúy Thảo - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 05 và 11 tháng 01 năm 2021, tại Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 72/2020/TLPT-DS ngày 17 tháng 02 năm 2020 về việc tranh chấp “Quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 76/2019/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2019 của Toà án nhân dân thị xã C, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 72/2020/QĐ-PT ngày 02 tháng 3 năm 2020, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Võ Thị L, sinh năm 1972 (có mặt);

Địa chỉ: ấp K, xã M, thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

- Bị đơn:

1. Võ Thị H, sinh năm 1962 (có mặt);

Địa chỉ: ấp L, xã M, thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

2. Huỳnh Diễm Ph, sinh năm 1954;

Địa chỉ: ấp L, xã M, thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Ph là bà Võ Thị H, sinh năm 1962 (có mặt);

Địa chỉ: ấp L, xã M, thị xã C, tỉnh Tiền Giang (Theo văn bản ủy quyền ngày 18/8/2015).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Võ Thị H: Bà Lê Huỳnh Trang, Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Tiền Giang (có mặt);

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Huỳnh Diễm Th, sinh năm 1983 (có mặt);

Địa chỉ: ấp M, xã M, thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

2. Huỳnh Thị Diễm K, sinh năm 1985 (vắng mặt);

3. Huỳnh Đình P, sinh năm 1986 (vắng mặt);

4. Huỳnh Diễm Ng, sinh năm 2001 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: ấp L, xã M, thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của chị Diễm K, Diễm Ng, Đình P là bà Võ Thị H, sinh năm 1962; địa chỉ: ấp L, xã M, thị xã C, tỉnh Tiền Giang. (Theo các văn bản ủy quyền ngày 18/6/2013 và 04/9/2019) (có mặt);

5. Huỳnh Vân A, sinh năm 2008 (vắng mặt);

Địa chỉ: ấp L, xã M, thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo pháp luật của Huỳnh Vân A: là chị Huỳnh Thị Diễm K, sinh năm 1985; địa chỉ: ấp L, xã M, thị xã C, tỉnh Tiền Giang (vắng mặt);

6. Nguyễn Văn Th, sinh năm 1967 (vắng mặt);

7. Võ Thị N, sinh năm 1970 (vắng mặt);

8. Nguyễn Thị Thúy H1, sinh năm 1988 (vắng mặt);

9. Nguyễn Hoài L1, sinh năm 1990 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: ấp 4, xã P, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

10. Ủy ban nhân dân thị xã C, tỉnh Tiền Giang

Địa chỉ: đường D, khu phố B, Phường A, thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hà Thanh H - Chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị xã C.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Tấn K, chức vụ: Phó Chủ tịch (Theo bản ủy quyền số 744/UBND-NC ngày 31/12/2014) (xin vắng mặt);

Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Võ Thị L.

NỘI DUNG VỤ ÁN

** Nguyên đơn Võ Thị L trình bày:*

Quyền sử dụng thửa đất số 42, tờ bản đồ số 5, diện tích 659,9m² và thửa đất số 40, tờ bản đồ số 5, diện tích 97,5m² tại ấp L, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang (nay là thị xã C, tỉnh Tiền Giang). Hướng Bắc của hai thửa đất giáp ranh với thửa đất của bà Võ Thị H và ông Huỳnh Diễm Ph có chiều dài khoảng 42,37m. Nguồn gốc đất là do bà nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn Th. Do nhận chuyển nhượng hết diện tích các thửa đất nên khi thực hiện thủ tục chuyển nhượng không tiến hành đo đạc ngoài thực địa để xác định ranh đất, diện tích đất. Sau đó bà có yêu cầu Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện C và địa chính Ủy ban nhân dân xã M đo đạc và tiến hành cắm mốc với sự thống nhất của bà Võ Thị H và ông Huỳnh Diễm Ph. Vài ngày sau đó, bà Võ Thị H và ông Huỳnh Diễm Ph tháo dỡ các cọc đã cắm và làm hàng rào lán sang phần đất của bà có diện tích theo kết quả xem xét thẩm định là 42,5m².

Bà nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ hộ ông Nguyễn Văn Th theo đúng quy định của pháp luật, quá trình lập thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không có sự tranh chấp và đã được Ủy ban nhân dân huyện C (nay là thị xã C), tỉnh Tiền Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp, bà đã sử dụng đất ổn định.

Bà thống nhất kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân thị xã C, tỉnh Tiền Giang và kết quả định giá tài sản của Hội đồng định giá tài sản.

Bà yêu cầu Tòa án buộc bà Võ Thị H và ông Huỳnh Diễm Ph tháo dỡ hàng rào trả lại cho bà 42,5m² đất thuộc thửa số 40 và 42, tờ bản đồ số 5 tại ấp L, xã M, thị xã C, tỉnh Tiền Giang theo đúng diện tích đất mà bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đồng thời bác yêu cầu của bà Võ Thị H, giữ nguyên các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H06712 và H06713 ngày 24/11/2008 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang cấp cho bà.

Bị đơn Võ Thị H và Huỳnh Diễm Ph trình bày:

Năm 2004, vợ chồng ông bà có lập giấy viết tay chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Th phần đất 984m² có kích thước cạnh: hướng Bắc giáp phần đất còn lại của bà dài 56,1m, hướng Nam giáp với thửa đất của ông Ất dài 42,3m, hướng Tây giáp với Kinh 12 dài 21m, cạnh hướng Đông giáp thửa đất của ông Ất dài 19m tại ấp L, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang (nay là thị xã C, tỉnh Tiền Giang). Khi đo đạc thực tế để lập thủ tục chuyển sang nhượng theo quy định, bà đồng ý trừ phần diện tích đất làm đê Kinh 12 nên diện tích thực tế chuyển nhượng còn lại là 704m², có kích thước các cạnh: hướng Bắc dài 42,1m, hướng Nam dài 28,3m, hướng Đông dài 19m, hướng Tây dài 21m. Hai bên đã tiến hành cắm cọc, trồng cây để xác định ranh đất. Năm 2006, ông Nguyễn Văn Th mượn bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà để tiến hành đăng ký quyền sử dụng đất, nhưng thực chất ông Nguyễn Văn Th cùng cán bộ địa chính xã gian dối tách thêm quyền sử dụng đất của bà tăng lên 757,4m². Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông Nguyễn Văn Th chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất cho bà Võ Thị L. Ngày 03/8/2012 bà Võ Thị L mời cơ quan chức năng đo đạc đất, bà Võ Thị L thống nhất ranh đất giáp với thửa đất của bà đúng như trước đây bà và ông Nguyễn Văn Th đã xác định. Ngày hôm

sau, lợi dụng lúc gia đình bà vắng nhà, bà Võ Thị L đã tháo dỡ các cọc ranh, bà có báo chính quyền địa phương đến làm việc nhưng bà Võ Thị L không đến dự.

Việc cán bộ địa chính Ủy ban nhân dân xã M cố ý làm trái dẫn đến cấp quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn Th và bà Võ Thị L không đúng diện tích ngoài thực địa, bà đã có đơn tố cáo sự việc và được Ủy ban nhân dân M và Ủy ban nhân dân thị xã C, tỉnh Tiền Giang kết luận cán bộ địa chính xã M đã thực hiện sai trình tự, thủ tục hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không đo đạc đất ngoài thực địa. Tuy nhiên Ủy ban nhân dân thị xã C, tỉnh Tiền Giang không thu hồi các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp bởi vì người được cấp giấy đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bên thứ ba. Đối chiếu quy định tại Khoản 5 Điều 87 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ thì thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân. Do vậy, ngày 19/10/2017, bà có đơn yêu cầu Tòa án hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H06712 và H06713 ngày 24/11/2008 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang cấp cho bà Võ Thị L.

Do các thủ tục do cán bộ địa chính xã lập có dấu hiệu giả mạo chữ ký của bà nên bà yêu cầu Tòa án tiến hành giám định chữ ký trong các biên bản đo đạc xác định ranh giới, diện tích đất để cấp quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn Th và cấp cho bà Võ Thị L. Tại Kết luận giám định số 3177 ngày 05 tháng 8 năm 2019 của Phân viện khoa học hình sự Bộ Công an kết luận chữ ký trong các biên bản không phải do bà ký tên.

Bà thống nhất kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân thị xã C, tỉnh Tiền Giang và kết quả định giá tài sản của Hội đồng định giá tài sản.

Theo yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị L, ông bà không đồng ý vì không có lần chiếm đất của bà Võ Thị L, diện tích đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của ông bà. Ông bà yêu cầu bác đơn kiện của bà Võ Thị L và hủy các giấy chứng nhận số H06712 và H06713 ngày 24/11/2008 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang cấp cho bà Võ Thị L theo quy định tại Điều 34 Bộ luật Tố tụng dân sự vì xâm phạm đến quyền, lợi ích hợp pháp của bà.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Huỳnh Diễm Thúy, Huỳnh Thị Diễm K, Huỳnh Đình P, Huỳnh Diễm Ng trình bày: Thống nhất ý kiến trình bày của bà Võ Thị H và ông Huỳnh Diễm Ph.*

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thị xã C, tỉnh Tiền Giang: Không có ý kiến về vụ tranh chấp giữa các đương sự, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.*

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Văn Th trình bày: Ngày 11/02/2004, ông và bà H có lập hợp đồng viết tay ông nhận chuyển nhượng 984m² đất của bà Võ Thị H tại ấp L, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang (nay là thị xã C, tỉnh Tiền Giang), có cạnh hướng Đông giáp với đất của ông Ất dài 19m, cạnh hướng Tây giáp với Kinh 12 dài 21m, hướng Bắc giáp với đất của bà Võ Thị H và hướng Nam giáp với đất của ông Ất, chiều dài các cạnh này ông không nhớ. Ngày 16/4/2004, ông và bà Võ Thị H có đến Ủy ban nhân dân xã M*

ký lại hợp đồng theo quy định của pháp luật. Khi đo đạc lại, chính quyền địa phương xác định diện tích đất chuyển nhượng theo giấy tay có một phần giáp với Kinh 12 nằm trong diện tích đất công của Nhà nước nên diện tích ông được chuyển nhượng chỉ còn 704m², nhưng vẫn đảm bảo cạnh hướng Đông giáp với đất của ông Hai Ất dài 19m, cạnh hướng Tây giáp với Kinh 12 dài 21m.

Ngày 31/3/2008, ông lập hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất cho bà Võ Thị L, nhưng diện tích đất thể hiện trong hợp đồng chuyển nhượng là 757,4m². Việc xác định diện tích đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do cơ quan Nhà nước xác định sau khi trừ diện tích đất không được cấp quyền sử dụng. Quá trình sử dụng ông sử dụng đúng cọc mốc ranh giới, không lấn chiếm hoặc chuyển nhượng thêm đất của bà Võ Thị H. Thủ tục sang nhượng đất từ bà Võ Thị H sang ông và từ ông sang bà Võ Thị L đều do cán bộ địa chính xã tự lập, không có đo đạc ngoài thực địa.

Theo hiện trạng đất do Tòa án tiến hành xem xét thẩm định thì diện tích đất bà Võ Thị L đang quản lý sử dụng là đúng với hiện trạng mà ông đã chuyển nhượng cho bà L trước đây. Ông đề nghị Tòa án giải quyết theo đúng quy định của pháp luật.

* Bản án dân sự sơ thẩm số 76/2019/DS-ST ngày 20/9/2019 của Tòa án nhân dân thị xã C, tỉnh Tiền Giang đã áp dụng các Điều 26, Điều 34 Điều 147, Điều 228, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 688 Bộ luật Dân sự số 91/2015/QH13; Điều 688 Bộ luật Dân sự số 33/2005/QH11; Điều 100, Điều 166, Điều 170 Luật Đất đai; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội; Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu của bà Võ Thị L kiện bà Võ Thị H và ông Huỳnh Diễm Ph yêu cầu tháo dỡ hàng rào trả cho bà 42,5m² đất tại ấp L, xã M, thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

2. Chấp nhận yêu cầu của bà Võ Thị H.

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H06712 ngày 24/11/2008 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H06713 ngày 24/11/2008 của Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang cấp cho bà Võ Thị L.

3. Bà Võ Thị L, bà Võ Thị H có nghĩa vụ kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai.

4. Về chi phí tố tụng: Buộc bà Võ Thị L trả cho bà Võ Thị H số tiền 5.887.173 đồng.

5. Về án phí sơ thẩm: Bà Võ Thị L phải chịu 200.000 đồng. Bà Võ Thị L đã nộp 200.000 đồng tạm ứng án phí (biên lai thu số 009508 ngày 22/02/2013 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Tiền Giang) nên đã nộp xong án phí.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo của đương sự.

* Ngày 03 tháng 10 năm 2019, nguyên đơn bà Võ Thị L có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà, buộc bà Võ Thị H và ông Huỳnh Diễm Ph tháo dỡ hàng rào trả cho bà 42,5m² đất thuộc thửa 40 và 42 tọa lạc tại ấp L, xã M, thị xã C, tỉnh Tiền Giang. Bác yêu cầu của bà Võ Thị H, giữ nguyên các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 06712 ngày 24/11/2008 và H 06713 ngày 24/11/2008 của Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang cấp cho bà.

* Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự trình bày, tranh luận:

- Nguyên đơn bà Võ Thị L, ngày 29/5/2020 tại phiên tòa phúc thẩm bà yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm tạm dừng phiên tòa để tiến hành đo đạc lại diện tích của đất của nguyên đơn và bị đơn để chứng minh cho yêu cầu của bà và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của bà.

- Tại phiên tòa ngày 05/01/2021, bà L tiếp tục giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo nhưng bà yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét công nhận quyền sở hữu của bà đối với diện tích đất bà đã mua của ông Th có chiều dài các cạnh mà trước đây ông Th và bà H chuyển nhượng rồi ông Th chuyển nhượng lại cho bà cụ thể như sau: cạnh hướng Đông có chiều dài 19 mét (giáp đất ông Ất), cạnh hướng Tây dài 21 mét (giáp kênh 12), cạnh hướng Bắc dài 56,1 mét (giáp đất bà H), cạnh hướng Nam dài 42,3 mét (giáp đất ông Ất), theo đúng kích thước mà trước đây bà H bán cho ông Th. Ngoài ra, tại phiên tòa phúc thẩm bà rút lại một phần yêu cầu bà chỉ yêu cầu bà H trả lại cho bà đối với chiều dài hai cạnh: cạnh hướng Đông có chiều dài 19 mét (giáp đất ông Ất), cạnh hướng Tây dài 21 mét (giáp kênh 12), đối với hai cạnh còn lại cạnh hướng Bắc dài 56,1 mét (giáp đất bà H), cạnh hướng Nam dài 42,3 mét (giáp đất ông Ất) do nhà nước làm kênh, làm đường nếu thu hồi giảm chiều dài bà đồng ý để nhà nước điều chỉnh phần diện tích này.

- Bị đơn bà Võ Thị H, ông Huỳnh Diễm Ph, ông bà không đồng ý vì không có lần chiếm đất của bà Võ Thị L, diện tích đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của ông bà. Tại phiên tòa phúc thẩm bà H cũng thừa nhận khi bán cho ông Th chiều dài 04 cạnh của thửa đất có số đo như sau: cạnh hướng Đông có chiều dài 19 mét (giáp đất ông Ất), cạnh hướng Tây dài 21 mét (giáp kênh 12), cạnh hướng Bắc dài 56,1 mét (giáp đất bà H), cạnh hướng Nam dài 42,3 mét (giáp đất ông Ất).

Ông, bà yêu cầu bác đơn kiện của bà Võ Thị L và hủy các giấy chứng nhận số H06712 và H06713 ngày 24/11/2008 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang cấp cho bà Võ Thị L theo quy định tại Điều 34 Bộ luật Tố tụng dân sự vì xâm phạm đến quyền, lợi ích hợp pháp của ông, bà. Ông, bà yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm đã xét xử.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn bà Lê Huỳnh Trang cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm xét xử là có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận yêu cầu của bà H, giữ y bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

- Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa phúc thẩm và không gửi ý kiến đối với việc giải quyết vụ án ở cấp phúc thẩm.

- Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự cũng không thỏa thuận được về việc giải quyết vụ án, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, đơn kháng cáo, bị đơn cũng không rút yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cũng không cung cấp tài liệu chứng cứ gì khác.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang phát biểu quan điểm:

+ Về tố tụng: Kể từ ngày thụ lý vụ án đến nay, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng tuân thủ đúng quy định Bộ luật Tố tụng Dân sự.

+ Về nội dung: căn cứ vào những tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa, nhận thấy việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Th và bà L khi chuyển nhượng nguyên thừa, không đo đạc, không thực hiện việc ký giáp ranh của những hộ liên kề, không thực hiện đúng theo quy định về thủ tục khi chuyển đổi làm hồ sơ cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý và giải quyết yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà L là chưa đúng quy định vi phạm về thẩm quyền; đối với việc bà L cho rằng bà H lấn chiếm đất, xét thấy do Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng cần phải hủy án để xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm nên không xem xét nội dung kháng cáo của nguyên đơn. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự hủy bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thị xã C, tỉnh Tiền Giang, để Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm theo quy định.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên và những quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét xác định mối quan hệ tranh chấp phù hợp với quy định pháp luật dân sự và tố tụng dân sự.

[2] Các đương sự có đơn xin vắng mặt, các đương sự đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai vắng mặt không có lý do nhưng đã có lời khai, xét thấy việc vắng các đương sự không làm ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử căn cứ 269 Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt các đương sự.

[3] Căn cứ vào diễn biến phiên tòa, các tài liệu hồ sơ tòa án cấp sơ thẩm đã thu thập và trình bày của nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và Luật sư, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

- Nguyên đơn Võ Thị L có đơn khởi kiện ngày 06/02/2013 (BL09) nội dung Nguyên đơn yêu cầu bị đơn Võ Thị H và Huỳnh Diễm Ph tháo dỡ hàng rào trả cho nguyên đơn phần đất có chiều ngang đầu phía trước là 0,51m, đầu phía sau 0,1m, chiều dài 42,37m có diện tích 12,9m² nằm trong phần đất có diện tích 659,9m² thuộc thửa đất số 42, tờ bản đồ số 5 và phần đất có diện tích 97,5m²

thuộc thửa số 40, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại ấp L, xã M, thị xã C, tỉnh Tiền Giang, thuộc chủ quyền của nguyên đơn.

- Ngày 19/5/2015, Tòa án thị xã C thông báo thụ lý bổ sung do nguyên đơn thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện: “Nguyên đơn yêu cầu bị đơn Võ Thị H và Huỳnh Diễm Ph tháo dỡ hàng rào trả cho nguyên đơn phần đất có chiều ngang đầu phía trước là 1,7m, đầu phía sau 0,1m, chiều dài 42,37m có diện tích 21,185m² nằm trong phần đất có diện tích 659,9m² thuộc thửa đất số 42, tờ bản đồ số 5 và phần đất có diện tích 97,5m² thuộc thửa số 40, tờ bản đồ số 5”.

- Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn chỉ yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét buộc bà H trả lại cho bà chiều dài hai cạnh: cạnh hướng Đông có chiều dài 19 mét (giáp đất ông Ất), cạnh hướng Tây dài 21 mét (giáp kênh 12), đối với hai cạnh còn lại cạnh hướng Bắc dài 56,1 mét (giáp đất bà H), cạnh hướng Nam dài 42,3 mét (giáp đất ông Ất) do nhà nước làm kênh, làm đường nếu thu hồi giảm chiều dài ở phía này bà đồng ý để nhà nước điều chỉnh phần diện tích này cho phù hợp với thực tế.

[4] Xét về nguồn gốc đất và quá trình chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà H - ông Th; từ ông Th - bà L:

- Theo tờ cam kết sang nhượng đất (BL07) ghi ngày 11/02/2004, bà H bán cho ông Th diện tích đất 984m², ngang hướng Tây 21m, ngang hướng Đông 19m, dài hướng Nam 42m, dài hướng Bắc 56,1m với giá là 35,4 chỉ vàng 24K. Ngày 16/4/2004, ông và bà Võ Thị H có đến Ủy ban nhân dân xã M ký lại hợp đồng theo quy định của pháp luật. Khi đo đạc lại, chính quyền địa phương xác định diện tích đất chuyển nhượng theo giấy tay có một phần giáp với Kinh 12 nằm trong diện tích đất công của Nhà nước nên diện tích ông được chuyển nhượng chỉ còn 704m², nhưng vẫn đảm bảo cạnh hướng Đông giáp với đất của ông Hai Ất dài 19m, cạnh hướng Tây giáp với Kinh 12 dài 21m. Sau đó ông Th đã thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, được UBND huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất .

- Ngày 31/3/2008, ông Th lập hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất cho bà Võ Thị L, nhưng diện tích đất thể hiện trong hợp đồng chuyển nhượng là 757,4m² giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H06712 và H06713 ngày 24/11/2008 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang cấp.

- Tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn bà H thừa nhận và thống nhất về chiều dài các cạnh thửa đất như nguyên đơn bà L và ông Th trình bày với số đo như nêu phần trên.

[5] Xác định cột mốc ranh giới:

- Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự trình bày và kết quả thẩm định tại chỗ cho thấy:

- Tại vị trí cột mốc hướng Đông Bắc có một trụ xi măng theo các đương sự là mốc phía Đông Bắc, gần trụ xi măng có một cây tràm lớn trên 10 năm tuổi do bà H trồng.

- Tại vị trí cột mốc thứ hai ở phí Đông Nam giáp đất ông Võ Văn Ất, nguyên đơn, bị đơn xác định không thay đổi vì giáp đất với ông Ất và giữa nguyên đơn, bị đơn và ông Ất không có tranh chấp tại vị trí này.

- Tại vị trí cột mốc ở vị trí Tây Nam, Tây giáp kênh 12, Nam giáp đất ông Ất, nguyên đơn, bị đơn xác định không thay đổi vì giáp đất với ông Ất và giữa nguyên đơn, bị đơn và ông Ất không có tranh chấp tại vị trí này.

- Tại vị trí cột mốc Tây Bắc, Tây giáp kênh 12, Bắc giáp đất bà H, tại vị trí này nguyên đơn và bị đơn đang tranh chấp không thống nhất được cột mốc.

[6] Kết quả đo đạc thực tế:

- Theo phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 21/9/2020: Thửa số 42, tờ bản đồ địa chính số 5 hộ bà Võ Thị L, tình hình thay đổi ranh giới thửa đất so với khi có giấy tờ, diện tích giảm $3,9m^2$ do đo đạc theo ranh giới thửa đất do bà H, bà L cùng xác nhận.

- Theo phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 21/9/2020: Thửa số 40, tờ bản đồ địa chính số 5, tình hình thay đổi ranh giới thửa đất so với khi có giấy tờ, diện tích tăng $12,7m^2$ do đo đạc theo ranh giới thửa đất do bà H, bà L cùng xác nhận.

- Theo phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 21/9/2020: Thửa số 39, tờ bản đồ địa chính số 5, hộ bà Võ Thị Hiền tình hình thay đổi ranh giới thửa đất so với khi có giấy tờ, diện tích tăng $34,7m^2$ do đo đạc theo ranh giới thửa đất do bà H, bà L cùng xác nhận.

- Theo phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 21/9/2020: Thửa số 40, tờ bản đồ địa chính số 5 hộ bà Võ Thị H, tình hình thay đổi ranh giới thửa đất so với khi có giấy tờ, diện tích tăng $12,7m^2$ do đo đạc theo ranh giới thửa đất do bà H, bà L cùng xác nhận.

- Theo phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 21/9/2020: Thửa số 41, tờ bản đồ địa chính số 5 hộ bà Võ Thị H, tình hình thay đổi ranh giới thửa đất so với khi có giấy tờ, diện tích tăng $32,6m^2$ do đo đạc theo ranh giới thửa đất do bà H, bà L cùng xác nhận.

Chiều dài cạnh phía Tây theo kết quả đo thể hiện: $(6:7) = 0,75m + (7:8) = 17,05m = 17,8m$. Theo chiều dài cạnh phía Tây giáp kênh 12 bà H bán cho ông Th là có chiều dài là 21 mét, giảm 3,2 mét.

Chiều dài cạnh phía Đông theo kết quả đo thể hiện: $(1:2) = 3,34m + (2:3) = 15,46m = 18,08m$. Theo chiều dài cạnh phía Đông giáp đất ông Ất, bà H bán cho ông Th có chiều dài là 19 mét, giảm 0,92m.

Chiều dài cạnh phía Nam theo kết quả đo đạc thể hiện: $(3:4) = 18,8m + (4:5) = 9,93m + (5:6) = 4,78m = 33,51m$

Chiều dài cạnh phía Bắc theo kết quả đo đạc thể hiện: $\{(8:9) = 1,80m + (9:10) = 7,26 + (10:11) = 0,94 + (11:12) = 6,99m + (12:13) = 8,61m + (13:1) = 10,32m\} = 35,92m$.

- Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà L:

Bà L mua đất của ông Th đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sử dụng ổn định nhiều năm. Khi bà L mua lại của ông Th, bà H cũng không có tranh chấp. Đất này do bà H bán cho ông Th và các bên thỏa thuận mua bán làm các thủ tục theo đúng quy định. Không có tài liệu chứng cứ nào thể hiện bà L lấn chiếm đất của bà H. Việc bà H cấm cọc lấn chiếm sang phần đất của bà L trên diện tích đã được xác lập quyền sử dụng đất là trái với quy định của pháp luật. Theo quy định của pháp luật dân sự đưa ra biện pháp bảo vệ quyền lợi của người thứ ba ngay tình trong giao dịch dân sự, việc này không do lỗi của bà L nên xét thấy cần phải bảo vệ quyền lợi của người thứ ba ngay tình (Điều 133 Bộ Luật dân sự năm 2015).

Việc bà L mua của ông Th và yêu cầu của bà L buộc bà H giao trả lại cho bà đủ chiều dài hai cạnh Đông là 19 mét, cạnh Tây 21 mét, còn cạnh Bắc và Nam bà không yêu cầu. Xét thấy yêu cầu của bà L là có căn cứ, hội đồng xét xử phúc thẩm ghi nhận. Do bà H bán đất cho ông Th với kích thước tứ cạnh như bà trình bày và kết quả đo đạc thực tế tại thời điểm tranh chấp giảm so với lời trình bày của bà, không đủ kích thước như khi bà bán cho ông Th và ông Th bán cho bà L nên buộc bà H phải trả lại đủ kích thước cạnh Đông dài 19m và cạnh Tây dài 21m theo yêu cầu của nguyên đơn.

[7] Xét yêu cầu của bị đơn về hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

- Đối với việc yêu cầu của bị đơn khởi kiện vụ án hành chính yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà L theo đơn đề ngày 09/10/2017. Bà H yêu cầu Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H06712 và H06713 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho bà Võ Thị L ngày 24/11/2008. Khi thụ lý vụ án hành chính vào thời điểm ngày 09/10/2017 do Luật tổ tụng hành chính năm 2015 đã có hiệu lực từ 01/7/2016 và Nghị quyết số 104/2015/QH13 hướng dẫn thi hành Luật Tổ tụng Hành chính, thì việc xác định thẩm quyền giải quyết phải căn cứ vào Điều 30 và khoản 4 Điều 32 Luật Tổ tụng Hành chính xác định thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

Tuy nhiên, xét thấy việc thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi ông Th chuyển nhượng cho bà L có thiếu sót nhưng không làm thay đổi phát sinh diện tích đất trong giấy chứng nhận như đã cấp cho ông Th và yêu cầu của nguyên đơn có căn cứ nên xét thấy không cần phải hủy 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như bị đơn yêu cầu. Căn cứ vào kết quả đo đạc thực tế khi các đương sự có yêu cầu thì liên hệ có quan nhà nước có thẩm quyền về quản lý đất đai để điều chỉnh lại diện tích đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đúng với thực tế sử dụng.

Đối với người có hành vi vi phạm dẫn đến việc cấp giấy chứng nhận chưa đúng quy định thì do cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền xem xét xử lý theo quy định tại Điều 206, 207 của Luật đất đai.

[8] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy căn cứ vào lời trình bày và sự thống nhất của nguyên, đơn bị đơn về chiều dài các cạnh

mà bà H đã bán cho ông Th, sau đó ông Th bán lại cho bà L tại thời điểm bán không thay đổi. Khi tranh chấp qua kết quả đo đạc thực tế hiện trạng thì cạnh phía Đông (thiếu 0,92m) và cạnh phía Tây (thiếu 3,2m) so với lời trình bày của các đương sự và tài liệu thể hiện. Tại phiên tòa phúc thẩm bà L rút lại phần yêu cầu đòi lại 42,5m², bà chỉ yêu cầu bà H trả lại cho bà đủ kích thước chiều dài cạnh phía Đông 19m, chiều dài cạnh phía Tây 21m, đối với chiều dài hai cạnh Bắc và Nam thì đo còn lại bao nhiêu bà nhận bấy nhiêu do nhà nước làm đường đal cặp Kênh 12. Xét thấy bà L rút lại một phần yêu cầu là tự nguyện, không trái pháp luật, không trái với đạo đức xã hội cần ghi nhận, việc nguyên đơn khởi kiện và kháng cáo là có căn cứ Hội đồng xét xử chấp nhận.

Đối với yêu cầu của bị đơn bà Võ Thị H không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và hủy 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà L chưa có cơ sở chấp nhận nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[9] Trong giai đoạn xét xử phúc thẩm có tình tiết mới nên việc sửa bản án dân sự sơ thẩm là khách quan.

[10] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát chưa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

[11] Về án phí: Do yêu cầu kháng cáo của được chấp nhận nên nguyên đơn bà Võ Thị L không phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định tại khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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.

[12] Về chi phí tố tụng: Trong giai đoạn phúc thẩm, bà Võ Thị L đã tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ số tiền 2.200.000 đồng. Do chấp nhận yêu cầu kháng cáo và yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị L, nên bà Võ Thị H phải trả cho bà Võ Thị L số tiền 2.200.000 đồng theo quy định tại Điều 157 Bộ luật tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

- Chấp nhận toàn bộ nội dung kháng cáo của nguyên đơn bà Võ Thị Luyến.

- Sửa toàn bộ bản án sơ thẩm số: 76/2019/DS-ST ngày 20/9/2019 của Tòa án nhân dân thị xã C, tỉnh Tiền Giang

Áp dụng các Điều 26, Điều 34 Điều 147, Điều 228, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 688 Bộ luật Dân sự số 91/2015/QH13; Điều 688 Bộ luật Dân sự số 33/2005/QH11; Điều 100, Điều 166, Điều 170 Luật Đất đai; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội; Pháp

lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

- Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị L.

Buộc bà Võ Thị H và ông Huỳnh Diễm Ph phải tháo dỡ hàng rào trả cho bà Võ Thị L phần diện tích đất thửa 40, 42 tờ bản đồ số 5 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H06712 và H06713 ngày 24/11/2008 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang tại ấp L, xã M, thị xã C, tỉnh Tiền Giang (có sơ đồ kèm theo). Vị trí, tứ cận:

- Chiều dài cạnh phía Đông 19 m, vị trí Đông Bắc giáp đất ông Võ Văn Ất, đất bà Võ Thị H, vị trí Đông Nam giáp đất ông Võ Văn Ất.

- Chiều dài cạnh phía Tây dài 21 m, vị trí Tây Bắc giáp với đường đi công cộng (kênh 12) và đất bà Võ Thị H, vị trí Tây Nam giáp với đường đi công cộng (kênh 12) và đất ông Võ Văn Ất.

- Chiều dài cạnh phía Nam từ vị trí Đông Nam giáp đất với Võ Văn Ất đến vị trí Tây Nam giáp với đường đi công cộng (kênh 12) và đất ông Võ Văn Ất.

- Chiều dài cạnh phía Bắc từ vị trí Đông Bắc giáp đất ông Võ Văn Ất, đất bà Võ Thị H đến vị trí Tây Bắc giáp đất bà Võ Thị H và đường đi công cộng (kênh 12).

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị H về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H06712 ngày 24/11/2008 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H06713 ngày 24/11/2008 của Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang cấp cho bà Võ Thị L.

3. Bà Võ Thị L, bà Võ Thị H có nghĩa vụ kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất lại theo quy định của pháp luật đất đai.

4. Về chi phí tố tụng: Bà Võ Thị H có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Võ Thị L số tiền 2.200.000 đồng (Hai triệu hai trăm ngàn đồng).

Kể từ ngày bà Võ Thị L có đơn yêu cầu thi hành án nếu bà Võ Thị H chậm thực hiện nghĩa vụ thì hàng tháng còn phải trả tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

5. Về án phí sơ thẩm: Bà Võ Thị L phải chịu 200.000 đồng. Bà Võ Thị L đã nộp 200.000 đồng tạm ứng án phí (biên lai thu số 009508 ngày 22/02/2013 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Tiền Giang) nên đã nộp xong án phí.

6. Về án phí phúc thẩm: Nguyên đơn bà Võ Thị L không phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm, hoàn trả lại cho bà L số tiền 300.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu số 0000177 ngày 09/10/2019 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã C.

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

Án tuyên vào lúc 14 giờ 05 phút ngày 11/01/2021, có mặt bà L, bà H, bà Trang.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 các điều 6, 7, 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Tiền Giang;
 - TAND TX. Cai Lậy;
 - CC THADS TX. Cai Lậy;
 - Các đương sự;
 - Công bố bản án trên cổng TTĐT;
 - Lưu: VT, hồ sơ vụ án;
- DSPT-2020-H

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

Lê Hoàng Hiệp