

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 296/2025/DS-PT
Ngày 30-5-2025
V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Tấn Quốc

Các Thẩm phán

Bà Huỳnh Thị Hồng Vân

Bà Trịnh Thị Phúc

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

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa:
Ông Nguyễn Tấn Phát - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 5 năm 2025, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Long An tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 741/2024/TLPT-DS ngày 05 tháng 12 năm 2024 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 105/2024/DS-ST ngày 11 tháng 9 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện Bến Lức bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 670/2025/QĐ-PT ngày 26 tháng 12 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Nguyễn Như Đ, sinh năm 1969.

2. Ông Nguyễn Thành Đ1, sinh năm 1973.

Cùng địa chỉ cư trú: Số H, đường T, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Võ Hòa T, sinh năm 1984.

Địa chỉ cư trú: Ấp F, xã N, huyện B, tỉnh Long An (theo văn bản ủy quyền ngày 13/10/2022).

- Bị đơn: Công ty Trách nhiệm hữu hạn T3.

Địa chỉ trụ sở chính: Tỉnh lộ 830, Ấp G, xã L, huyện B, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Huỳnh Huệ H, chức danh: Giám đốc.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Lương Vĩ V, sinh năm 1986.

Địa chỉ cư trú: Số A, đường P, Phường F, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (theo giấy uỷ quyền Toà án nhận ngày 24/6/2024).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Nguyễn Thị U, công tác tại Văn phòng L, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H.

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

1. Bà Phạm Thị N, sinh năm 1980.

Địa chỉ cư trú: Số F, đường N, phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bà Trần Kim N1, sinh năm 1983.

Địa chỉ cư trú: Số A, đường L, phường T, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo:* Ông Nguyễn Như Đ và ông Nguyễn Thành Đ1 là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 01/11/2022 và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Nguyễn Như Đ, ông Nguyễn Thành Đ1 và người đại diện theo uỷ quyền ông Võ Hòa T trình bày như sau:

Nguyên đơn cùng nhận chuyển nhượng thửa đất số 356, diện tích 9.433m², loại đất BHK và thửa đất số 2167, diện tích 568m², loại đất BHK, cùng tờ bản đồ số 5, tổng diện tích là 10.001m², tọa lạc tại xã L, huyện B, tỉnh Long An từ bà Tống Thị T1, sinh năm 1945, địa chỉ: Ấp D, xã L, huyện B, tỉnh Long An vào năm 2011. Sau khi nhận chuyển nhượng nguyên đơn đã hợp 02 thửa đất nêu trên thành thửa đất số 2806, tờ bản đồ số 5, diện tích: 10.001m², loại đất BHK.

Liên kề thửa đất của nguyên đơn là thửa đất số 366, tờ bản đồ số 5, diện tích 10.303m², loại đất SCK do Công ty Trách nhiệm hữu hạn T3 (viết tắt là Công ty T3) làm chủ sử dụng.

Khi nguyên đơn nhận chuyển nhượng từ bà T1 là chuyển nhượng trọn thửa, không có đo đạc thực tế, bên thửa đất 366 của Công ty T3 đã có xây dựng hàng rào như hiện nay, phần đất bên thửa 162 vẫn để trống, không có ranh giới đất. Sau khi nhận chuyển nhượng thì nguyên đơn chưa có nhu cầu sử dụng nên để đất trống, không sử dụng gì trên đất.

Vào tháng 4/2022, nguyên đơn muốn chuyển dời công ty về khu đất của mình nên có thuê đơn vị đo đạc lập thiết kế, xin giấy phép thì phát hiện phía chủ sử dụng đất liên kề là Công ty T3 đã xây dựng hàng rào lấn sang thửa đất của mình.

Tại đơn khởi kiện, nguyên đơn yêu cầu Công ty T3 trả lại phần đất đã lần chiếm sử dụng với diện tích khoảng 2.800m², loại đất BKH thuộc thửa đất số 2806 của nguyên đơn.

Sau khi đo đạc thực tế thì nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện: Yêu cầu Công ty T3 trả lại phần đất diện tích đo đạc thực tế 1.414,4m² thuộc một phần thửa đất số 2806, tờ bản đồ số 5, tại xã L, huyện B, tỉnh Long An theo Mạnh trích đo địa chính do Công ty TNHH Đ3 vẽ ngày 20/5/2024 được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh L duyệt ngày 03/6/2024.

Nguyên đơn chỉ khởi kiện yêu cầu giải quyết tranh chấp về quyền sử dụng đất với bị đơn, không yêu cầu giải quyết về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn với bà T1, không yêu cầu giải quyết về hợp đồng chuyển nhượng giữa bị đơn với chủ đất cũ.

Bị đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn T3 do ông Lương Vĩ V đại diện theo uỷ quyền trình bày:

Công ty T3 là chủ sử dụng thửa đất số 366, tờ bản đồ số 5, diện tích 10.303m², đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp tại xã L, huyện B, tỉnh Long An theo GCNQSDĐ số CA 031412 ngày 02/6/2015 do Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh L cấp.

Nguồn gốc thửa đất này do bà H nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị H1 từ năm 2003, khi nhận chuyển nhượng không thuê đơn vị đo đạc thực tế nhưng hai bên tự kéo thước dây giao đất và cắm ranh giới đất. Sau khi nhận chuyển nhượng thì bà H góp vốn vào Công ty T3, sau khi nhận góp vốn thì công ty X chuyển mục đích sử dụng từ đất hoa màu thành đất sử dụng mục đích xây dựng cơ sở thiết bị điện và xây dựng tường bao quanh được Ủy ban nhân dân tỉnh L cấp GCNQSDĐ số Y 313503 ngày 11/12/2003, khi cấp Giấy có tiến hành đo đạc và hình thể thửa đất có thể hiện kích thước các cạnh. Từ sau khi được cấp GCNQSDĐ, công ty đã tiến hành san lấp toàn bộ diện tích đất của mình và năm 2015 xin phép xây dựng thêm nhà xưởng, văn phòng và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất nêu trên. Công ty xác định quản lý, sử dụng đúng với phần đất của mình nên công ty không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Công ty phản tố yêu cầu được công nhận toàn bộ diện tích thửa đất 366, tờ bản đồ số 5 (thửa mới 172, tờ bản đồ số 19) theo Mạnh trích đo địa chính do Công ty TNHH Đ3 vẽ ngày 20/5/2024 được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh L duyệt ngày 03/6/2024.

Trong trường hợp Toà án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc công ty giao đất thì buộc nguyên đơn phải thanh toán lại giá trị chênh lệch giữa đất xây dựng và đất nông nghiệp, giá trị tăng thêm của phần đất tranh chấp, công san lấp, cải tạo gìn giữ đất từ năm 2003, phá dỡ xây dựng lại hàng rào tổng cộng 1.500.000.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị N và bà Trần Kim N1 là vợ của ông Nguyễn Như Đ và Nguyễn Thành Đ1 trình bày: Bà N và bà N1 hoàn toàn thống nhất với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không có ý kiến hay yêu cầu gì khác trong vụ án này và đều có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Bà Huỳnh Huệ H trình bày: Thửa đất 366, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại xã L, huyện B, tỉnh Long An có nguồn gốc của bà H theo GCNQSDĐ số W420815 do UBND huyện B cấp ngày 06/5/2003. Ngày 08/9/2003 bà có đơn xin đưa đất vào Công ty T3 để lập thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất, xây dựng nhà xưởng và làm trụ sở chính của công ty. Sau khi được cấp GCNQSDĐ thì Công ty T3 sử dụng toàn bộ khu đất nêu trên vào xây dựng, sản xuất và sử dụng từ đó đến nay không có tranh chấp. Khi bàn giao đất vào công ty là bàn giao theo ranh giới đã được chủ đất cũ chỉ ranh mà không đo đạc thực tế và xây dựng hàng rào thì chủ đất cũ giáp ranh trước khi chuyển nhượng cho nguyên đơn cũng không có ý kiến gì. Bà xác định toàn bộ diện tích thửa 366 bà đã góp vốn vào công ty và công ty có toàn quyền quyết định, bà không có ý kiến tranh chấp gì đối với thửa đất 366. Đề nghị Tòa án không triệu tập bà tham gia tố tụng trong vụ án. Trường hợp vẫn được xác định là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thì bà xin được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Tại Công văn số 5026/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 04/7/2023 và số 6727/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 10/9/2024, Sở T cung cấp thông tin:

- Về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty T3:

Thửa đất số 366, tờ bản đồ số 5, diện tích 10.303m², loại đất ĐRM, đất tọa lạc tại xã L, huyện B, tỉnh Long An theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành W 420815 (số vào sổ cấp GCN: 1320 QSDĐ/0280-LA) ngày cấp 06/5/2003, do UBND huyện B, tỉnh Long An cấp cho bà Huỳnh Huệ H.

Ngày 08/9/2003, bà Huỳnh Huệ H có đơn xin đưa quyền sử dụng đất nêu trên vào Công ty T3 để lập thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất.

Ngày 11/12/2003, UBND tỉnh L ban hành Quyết định số 4349/QĐ-UB về việc cho phép Công ty T3 chuyển mục đích sử dụng đất với diện tích 10.303m², tại thửa đất số 366, tờ bản đồ số 5 từ loại đất rau màu sang loại đất chuyên dùng, thời hạn sử dụng 50 năm, đất tọa lạc tại xã L, huyện B, tỉnh Long An và được UBND tỉnh L ký cấp GCNQSDĐ số phát hành Y 313503 (số vào sổ cấp GCN: T00128) ngày cấp 11/12/2003, thửa đất số 366, tờ bản đồ số 5, diện tích 10.303m², loại đất: Xây dựng, đất tọa lạc tại xã L, huyện B, tỉnh Long An (đính kèm hồ sơ).

Ngày 07/5/2015, Công ty T3 có đơn đăng ký cấp bổ sung tài sản gồm: Nhà văn phòng (diện tích xây dựng 221,2m²; diện tích sàn 472,64m²; cấp 4); Nhà xưởng sản xuất thiết bị điện (diện tích xây dựng 1.512m²; diện tích sàn 1.512m²; cấp 3) trên thửa đất số 366, tờ bản đồ số 5, diện tích 10.303m², đất tọa lạc tại xã L, huyện B, tỉnh Long An và được Sở T ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CA 031412 (số vào sổ cấp GCN: CT 23404) ngày cấp 02/6/2015 (đính kèm hồ sơ).

Khi cấp GCNQSDĐ cho Công ty T3, thửa đất số 366, tờ bản đồ số 5, diện tích 10.303m², đất tọa lạc tại xã L, huyện B, tỉnh Long An, vị trí ranh giới khu đất được xác định theo trích đo bản đồ địa chính tỷ lệ 1/1000 do Trung tâm K địa chính (nay là Trung tâm phát triển quỹ đất, D) lập được Sở T ký duyệt ngày 10/11/2003.

- Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn:

Ngày 18/4/2000, ông (bà) Trần Ngọc Huyền A được UBND huyện B, tỉnh Long An cấp GCNQSDĐ số phát hành Q 078568, số vào sổ: 2781/QSDĐ cấp ngày 18/4/2000, thửa số 356, diện tích 9.433m², loại đất HNK; thửa số 357, diện tích 12.034m², loại đất HNK; thửa số 390, diện tích 18.370m², loại đất HNK, cùng tờ bản đồ số 5, đất tọa lạc tại xã L, huyện B, tỉnh Long An.

Ngày 06/3/2008, ông (bà) Trần Ngọc Huyền A lập Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thửa số 356, diện tích 9.433m² và một phần thửa số 357, diện tích 568m² (thửa số 2167 mới) cho bà Tổng Thị T1 được UBND xã L chứng thực số 216 quyền số I/TP/CC-STC/HĐGD và được UBND huyện B, tỉnh Long An cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành AL 361456, số vào sổ: H 02106, thửa số 356; số phát hành AL 361457, số vào sổ: H 02107, thửa số 2167, cùng cấp ngày 05/5/2008 cho bà Tổng Thị T1 (Đính kèm hồ sơ).

Ngày 05/8/2011, bà Tổng Thị T1 lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 356, 2167 nêu trên cho ông Nguyễn Như Đ, ông Nguyễn Thành Đ1 được UBND xã L chứng thực số 586 quyền số 02/TP/CC-SCT/HĐGD và được UBND huyện B, tỉnh Long An cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành AL 361456, số vào sổ: H 02106, thửa số 356 và số phát hành AL 361457, số vào sổ: H 02107, thửa số 2167, cùng cấp ngày 05/5/2008 cho ông Nguyễn Như Đ, ông Nguyễn Thành Đ1 (Đính kèm hồ sơ).

Ngày 17/8/2012, ông Nguyễn Như Đ, ông Nguyễn Thành Đ1 có đơn xin chuyển mục đích sử dụng đất đối với thửa số 356, từ đất trồng cây hàng năm khác (HNK) sang đất trồng cây lâu năm (CLN) được Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện B (nay là Chi nhánh Văn phòng Đ tại huyện B) ký cấp nhật chỉnh lý biến động ngày 06/9/2012 (Đính kèm hồ sơ).

Ngày 18/9/2012, ông Nguyễn Như Đ, ông Nguyễn Thành Đ1 có đơn xin chuyển mục đích sử dụng đất đối với thửa số 2167, từ đất trồng cây hàng năm khác (HNK) sang đất trồng cây lâu năm (CLN) được Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện B (nay là Chi nhánh Văn phòng Đ tại huyện B) ký cấp nhật chỉnh lý biến động ngày 14/01/2013 (Đính kèm hồ sơ).

Ngày 31/01/2013, ông Nguyễn Như Đ, ông Nguyễn Thành Đ1 có đơn xin hợp thửa đất, hợp thửa số 356 với thửa số 2167 thành thửa mới 2806 được

UBND huyện B, tỉnh Long An cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BM 697600 và BM 697646, số vào sổ: CH 02915 cấp ngày 13/3/2013 cho ông Nguyễn Như Đ, ông Nguyễn Thành Đ1 (Đính kèm hồ sơ).

Qua rà soát cơ sở dữ liệu trên hệ thống thông tin đất đai của Sở T hiện đang quản lý, tại thời điểm cung cấp thông tin thì không tìm thấy thông tin về GCNQSDĐ cấp cho Công ty T3 đối với thửa 172, tờ bản đồ số 19, đất tọa lạc tại xã L, huyện B, tỉnh Long An theo Văn bản số 425/TA-DS ngày 14/6/2024 của Tòa án nhân dân huyện Bến Lức nêu trên.

Tại Công văn số 869/CV-CNVPĐKĐĐ ngày 19/4/2023 và Công văn số 3145/CNVPĐKĐĐ-HCTH ngày 01/11/2023, Chi nhánh Văn phòng Đ tại huyện B cung cấp thông tin: Khi cấp GCNQSDĐ đối với thửa 356, 2167, tờ bản đồ số 5, tại xã L và việc cấp GCNQSDĐ thửa 2806 (hợp từ thửa 356 và 2167), tờ bản đồ số 5, tại xã L cho ông Nguyễn Như Đ, ông Nguyễn Thành Đ1 không có đo đạc thực tế, không có lập biên bản ký giáp ranh với các thửa đất liền kề. Thửa 2806 chưa thực hiện đăng ký biến động, thế chấp tại Chi nhánh. Hiện nay chưa thực hiện hồ sơ cấp đổi GCNQSDĐ theo tỷ lệ bản đồ mới.

Tại Công văn số 1020/UBND-ĐC ngày 04/9/2024 UBND xã L cung cấp thông tin: Công ty T3 xây dựng tường rào năm nào UBND xã không nắm rõ. Từ khi xây dựng tường rào đến nay chỉ có ông Nguyễn Như Đ, ông Nguyễn Thành Đ1 tranh chấp, ngoài ra không nhận đơn tranh chấp nào.

Tại phiên tòa sơ thẩm: Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Bị đơn giữ nguyên yêu cầu phản tố yêu cầu công nhận phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của bị đơn. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có đơn yêu cầu độc lập trong vụ án.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, các đương sự thống nhất xác định: Không yêu cầu Tòa án thu thập thêm chứng cứ. Đồng thời, cam kết ngoài những chứng cứ đã cung cấp cho Tòa án, thì không còn chứng cứ nào khác để cung cấp tại thời điểm hiện tại cho đến khi Tòa án xét xử các cấp và cũng không yêu cầu Tòa án triệu tập thêm những người khác tham gia tố tụng trong vụ án này.

Các đương sự thống nhất sử dụng Mẫu trích đo địa chính do Công ty TNHH Đ3 vẽ ngày 20/5/2024 được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh L duyệt ngày 103/6/2024, Chứng thư thẩm định giá số 267/25/06/2024/TĐG LA-BĐS ngày 25/6/2024, số 020/2024/353-HD/TĐG LA-DS ngày 31/7/2024 của Công ty Cổ phần T4. Về hiện trạng đất không thay đổi so với Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 31/7/2024.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 105/2024/DS-ST ngày 11 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Bến Lức đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Như Đ, ông Nguyễn Thành Đ1 về việc tranh chấp quyền sử dụng đất đối với bị đơn Công ty T3.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty T3 về việc tranh chấp quyền sử dụng đất đối với nguyên đơn ông Nguyễn Như Đ, ông Nguyễn Thành Đ1.

3. Công ty T3 được quyền tiếp tục quản lý, sử dụng đối với phần đất đo đạc thực tế 1.414,4m² thuộc một phần thửa đất số 2806, tờ bản đồ số 5 (thửa mới 172, tờ bản đồ 19), tại xã L, huyện B, tỉnh Long An. Thửa đất trên do UBND huyện B cấp cho ông Nguyễn Như Đ, ông Nguyễn Thành Đ1 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BM 697600 và BM 697646 ngày 13/3/2013.

(Vị trí, tứ cận, loại đất, chiều dài và chiều rộng các phần đất trên được thể hiện theo Mảnh trích đo địa chính do Công ty TNHH Đ3 vẽ ngày 20/5/2024 được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh L duyệt ngày 03/6/2024).

Các đương sự có trách nhiệm liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục điều chỉnh lại diện tích đất thực tế đang sử dụng theo quy định pháp luật đất đai.

Cơ quan đăng ký đất đai và cơ quan Tài nguyên Môi trường có thẩm quyền căn cứ vào Bản án có hiệu lực pháp luật của Tòa án để giải quyết, điều chỉnh, biến động đất đai và cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phù hợp kết quả giải quyết của Tòa án.

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 26/9/2024, Tòa án nhân dân huyện Bến Lức nhận được đơn kháng của ông Nguyễn Như Đ và ông Nguyễn Thành Đ1 là nguyên đơn kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

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

Người đại diện của ông Nguyễn Như Đ và ông Nguyễn Thành Đ1 là ông Võ Hòa T trình bày: Khi nguyên đơn nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 2011 từ bà T1 thì không phát hiện đất bị lấn chiếm. Tuy nhiên, theo bản đồ địa chính thì quyền sử dụng đất này thuộc về thửa 2086 của nguyên đơn nên bị đơn sử dụng là không hợp pháp. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

Người đại diện của bị đơn Công ty T3 là ông Lương Vĩ V và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là Luật sư Nguyễn Thị U trình bày: Bà H nhận chuyển nhượng QSDĐ thửa 366 từ bà H1 năm 2003, khi này bà H1 có giao

đất nên sau đó bà H góp vốn là thửa đất 366 vào Công ty T3 rồi Công ty T3 đã xây hàng rào như hiện nay từ năm 2003. Thời điểm năm 2003 thì người sử dụng đất là bà Huyền A cũng không tranh chấp, năm 2008 bà A chuyển quyền cho bà T1 thì bà T1 cũng không có tranh chấp, đến năm 2011 bà T1 chuyển nhượng cho nguyên đơn thì nguyên đơn cũng không tranh chấp gì mà đến năm 2022 nguyên đơn chuyển mục đích sử dụng đất mới tranh chấp nhưng tranh chấp không có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

Chủ tọa công bố lời khai của bà Nguyễn Thị H1 (người được cấp giấy lần đầu đối với thửa đất của bị đơn) tại cấp phúc thẩm: Nguyên khu đất bao gồm thửa đất của nguyên đơn và bị đơn đều có nguồn gốc của ông Tổng Văn H2 (cha chồng bà H1) cho các con gồm Tổng Văn T2, bà H1 (con dâu) và Tổng Văn H3 (chồng bà Trần Ngọc Huyền A), khi chia đất có cắm ranh và mỗi người sử dụng đất theo ranh đã cắm và tự đi kê khai cấp GCNQSDĐ (ông H3 chết nên vợ là bà Trần Ngọc Huyền A kê khai). Năm 2003 bà H1 bán cho bà H khoảng một mẫu đất, có chỉ ranh, sau khi mua đất bà H cho bà H1 canh tác khoảng 01 đến 02 năm rồi bà H san lấp nền và xây hàng rào từ năm 2004 đúng với ranh bà đã chỉ khi bán đất. Đối với đất của bà A thì anh em họp lại lấy đất của bà A chia cho bà T1 một mẫu đất vị trí giáp với phần đất của bà H1 bán cho bà H năm 2003.

Chủ tọa công bố lời khai của bà Trần Ngọc Huyền A (người được cấp giấy lần đầu đối với thửa đất của nguyên đơn) tại cấp phúc thẩm: Thửa đất 356, 2167 (tách từ thửa 357) do bà A đứng tên GCNQSDĐ năm 2000. Ngày 06/3/2008, bà A lập HĐTCQSDĐ cho chị chồng là bà Tổng Thị T1. Khi tặng cho không đo đạc, bà không biết vị trí đất nằm ở đâu, đất của bà H1 đã bán cho người khác và đã xây dựng hành rào, bà T1 tự làm thủ tục cấp giấy, phần đất còn lại bà A đã bán cho người khác xong. Lời khai của ông Tổng Văn T2 (con ông H2 - người có nguồn gốc đất ban đầu): Trước đây cha ông là Tổng Văn H2 cho em dâu của ông là bà H1 phần đất tại vị trí ngay Đường tỉnh 830, cho vợ chồng bà A phần đất phía sau bà H1, cho ông phần đất giáp ranh phía bên phải nhìn từ Đường tỉnh 830. Khoảng năm 2002 – 2003, bà H1 bán đất cho chủ đất khác, sau đó khoảng 01 đến 02 năm thì chủ đất đó đã san lấp đất và xây hàng rào như hiện nay. Sau đó thì bà A chuyển quyền cho bà T1. Việc ông H2 cho đất cho các con có cắm ranh sử dụng ổn định, phần đất của bà H1 được cho là tới hàng rào hiện nay đang tồn tại, còn sau này các anh em ông bán đất cho ai và có tranh chấp hay không thì ông không biết.

Chủ tọa công bố lời khai của ông Lê Thành P, ông Lê Thành Đ2 (con của bà Tổng Thị T1 – người bán đất cho nguyên đơn) tại cấp phúc thẩm: Các ông là con của bà Tổng Thị T1 và ông Lê Thành P1 (đều đã chết). Liên quan đến thửa đất tranh chấp số 356, 2167 thì trước đây bà T1 có bán cho ông Nguyễn Như Đ và ông Nguyễn Thành Đ1 đã xong. Các anh chị em của các ông không biết vị trí đất và hiện nay từ bỏ không còn liên quan gì đến việc mua bán này nữa.

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:

Các nguyên đơn nhận chuyển nhượng thửa đất 2806 từ bà T1 năm 2011, khi nhận chuyển nhượng là trọn thửa, không đo đạc thực tế, không ký biên bản giáp ranh với các chủ sử dụng đất liền kề. Còn bị đơn Công ty T3 nhận góp vốn QSDĐ thửa đất 366 của bà H từ năm 2003, nguồn gốc đất bà H nhận chuyển nhượng từ bà H1 cũng không đo đạc thực tế. Khi Công ty T3 nhận góp vốn từ bà H vào năm 2003 đã tiến hành san lấp đất và xây dựng hàng rào bê tông cốt thép bao quanh, thời điểm này bà T1 là chủ sử dụng đất liền kề cũng không có bất kỳ tranh chấp hay khiếu nại gì. Đến năm 2011 các nguyên đơn mới nhận chuyển nhượng đất, hiện trạng ranh giới khu đất khi nhận chuyển nhượng thì phía Công ty T3 đã có xây dựng tường rào bao quanh như hiện nay và các nguyên đơn nhận đất từ bà T1 đã quản lý, sử dụng 10 năm (từ năm 2011-2021) cũng không có ý kiến hay tranh chấp gì với Công ty T3. Vì vậy, không có cơ sở để cho rằng Công ty T3 đã lấn chiếm đất của nguyên đơn. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm bác yêu cầu của các nguyên đơn là có căn cứ.

Việc Công ty T3 nhận góp vốn QSDĐ thửa 366 từ bà H và được cấp GCNQSDĐ là không có đo đạc thực tế, mặc dù diện tích đất sử dụng thực tế của công ty hiện nay tăng so với diện tích theo GCNQSDĐ do quản lý sử dụng thêm một phần diện tích 1.414,4m² thuộc một phần thửa đất số 2806 nhưng đây là phần đất trên thực tế bà H đã nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị H1, phía chủ đất cũ là bà H1 cũng có lời khai xác nhận rằng khi bán đất cho bà H thì có cắm cột ranh, giao đất cho bà H nên sau đó bà H mới đổ đất và xây dựng hàng rào như hiện nay là đúng. Các ông Lê Thành P, ông Lê Thành Đ2 là con của ông Lê Thành P1, bà Tống Thị T1 xác định chỉ ông P1, bà T1 biết vị trí đất nhưng họ đều đã chết nên không có thông tin cung cấp cho Tòa án và cũng không có tranh chấp gì trong vụ án này. Vì vậy, có cơ sở để xác định Công ty T3 đã nhận chuyển nhượng và được giao đất để quản lý, sử dụng, từ khi xây dựng hàng rào đến nay ranh giới đất không có thay đổi nên xác định phần đất diện tích 1.414,4m² là thuộc quyền sử dụng đất của Công ty T3. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty T3 là có căn cứ.

Từ những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Như Đ, ông Nguyễn Thành Đ1. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Về thủ tục tố tụng:

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

[2] 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, bản án sơ thẩm đảm bảo thủ tục tố tụng.

Về việc giải quyết yêu cầu kháng cáo:

[3] Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Như Đ và ông Nguyễn Thành Đ1, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[4] Phần đất tranh chấp đo đạc thực tế 1.414,4m² thuộc một phần thửa đất số 2806, tờ bản đồ số 5 (thửa mới 172, tờ bản đồ 19), tại xã L, huyện B, tỉnh Long An. Thửa đất số 2806 do UBND huyện B cấp cho ông Nguyễn Như Đ, ông Nguyễn Thành Đ1 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BM 697600 và BM 697646 ngày 13/3/2013. Hiện trạng sử dụng đất giữa nguyên đơn với bị đơn thì đất của bị đơn – Công ty T3 đã được san lấp và có xây dựng hàng rào bao quanh đất. Phần đất tranh chấp nằm trong phạm vi tường rào do bị đơn sử dụng. Phần đất còn lại của nguyên đơn không tranh chấp đang để trống.

[5] Căn cứ lời khai của bà H1, bà A và hai con của bà T1 (ông P, ông Đ1) nêu trên, có cơ sở xác định nguồn gốc đất của nguyên đơn và bị đơn là của ông Tống Văn H2 cho các con trong đó bà H1 và bà A là con dâu, khi cho đất có chỉ ranh giới đất cho các con sử dụng ổn định. Đất của bị đơn do ông H2 cho bà H1 và bà H1 chuyển nhượng cho bà H, khi bà H nhận chuyển nhượng thửa đất số 366 từ bà H1 thì bà H1 có chỉ ranh giới và nhận đất đến vị trí là hàng rào hiện nay, sau đó bà H góp vốn vào Công ty T3 và được công ty xây hàng rào từ khoảng năm 2003 – 2004. Phần đất của nguyên đơn có nguồn gốc ông H2 cho chồng bà A, sau khi chồng bà A chết thì bà A kê khai cấp giấy, năm 2008 bà A chuyển quyền cho bà T1 đều không đo đạc thực tế. Từ lúc ông H2 cho đất các con thì đất của bà A tiếp giáp với đất của bà H1, thời điểm năm 2003 - 2004 khi bà H1 chuyển nhượng đất cho bà H và sau đó Công ty T3 xây hàng rào thì bà A không có ý kiến gì về ranh giới đất. Năm 2008, bà A tặng cho quyền sử dụng đất cho bà T1 và năm 2011 bà T1 chuyển nhượng đất cho nguyên đơn chỉ trích lục bản đồ địa chính mà không tiến hành đo đạc lại, lúc này bà T1 cũng như ông Nguyễn Như Đ và ông Nguyễn Thành Đ1 đã nhận đất và biết rõ ranh giới với thửa đất 366 của Công ty T3 đã xây dựng hàng rào nhưng cũng không có ý kiến gì.

[6] Mặt khác, theo hồ sơ cấp GCNQSDĐ đối với các thửa đất 2806 (được hợp từ thửa 356 và 2167) của nguyên đơn và thửa 366 của bị đơn đều có nguồn gốc từ nhận chuyển nhượng QSDĐ. Cụ thể: thửa 2806 của nguyên đơn được cấp GCNQSDĐ lần đầu cho ông Tống Văn H3 (là con ông Tống Văn H2), sau khi ông H3 chết thì vợ là bà Trần Ngọc Huyền A nhận thừa kế vào năm 2000 (thửa

cũ 356 và 357), năm 2008 bà A tặng cho chị chồng là bà Tống Thị T1 với tổng diện tích 10.001m² (thửa 357 và 2167 (tách từ thửa 357)), năm 2011 bà T1 chuyển nhượng cho nguyên đơn; thửa 366 của bị đơn được cấp giấy lần đầu cho bà Nguyễn Thị H1 năm 1995 với diện tích 10.303m², năm 2003 bà H1 chuyển nhượng cho bà Huỳnh Huệ H. Việc cấp GCNQSDĐ lần đầu và cấp giấy phát sinh qua giao dịch đều không đo đạc thực tế mà giao dịch trọn thửa, dựa vào trích lục bản đồ địa chính tỉ lệ 1/5000; riêng cấp giấy thửa 2167 có trích đo nhưng vị trí thì không giáp thửa 366. Ngày 08/9/2003, bà H có đơn xin đưa quyền sử dụng đất thửa đất số 366 vào Công ty T3. Khi cấp GCNQSDĐ cho Công ty T3 có đo đạc theo trích đo bản đồ địa chính tỉ lệ 1/1000 do Trung tâm Kỹ thuật đo đạc địa chính lập được Sở T ký duyệt ngày 10/11/2003, mặc dù tổng diện tích thể hiện trên GCNQSDĐ là 10.303m² nhưng có thể hiện kích thước các cạnh cụ thể.

[7] Theo Mảnh trích đo địa chính do Công ty TNHH Đ3 vẽ ngày 20/5/2024 được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh L duyệt ngày 03/6/2024 và bản vẽ đính chính ngày 07/8/2024 thì mặc dù diện tích đất do Công ty T3 sử dụng thực tế của thửa đất số 366 (nay là thửa đất số 172) là 11.717,4m² không khớp với diện tích được cấp theo GCNQSDĐ là 10.303m², nhưng kích thước các cạnh sử dụng thực tế bao gồm phần đất tranh chấp gần tương đương với kích thước các cạnh thể hiện theo GCNQSDĐ. Lời khai của những người làm chứng là chủ đất cũ cũng thể hiện hàng rào do Công ty T3 xây dựng kiên cố từ năm 2003-2004 đến nay không có sự thay đổi ranh giới đất.

[8] Với các tình tiết, chứng cứ và nhận định nêu trên đủ cơ sở xác định bị đơn có quyền sử dụng đối với phần đất tranh chấp nêu trên, Tòa án cấp sơ thẩm xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là phù hợp. Ông Nguyễn Như Đ và ông Nguyễn Thành Đ1 kháng cáo nhưng không cung cấp chứng cứ chứng minh nên Hội đồng xét xử không chấp nhận, giữ nguyên bản án sơ thẩm như ký kiến phát biểu của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phúc thẩm.

[11] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Như Đ và ông Nguyễn Thành Đ1 mỗi người phải chịu 300.000 đồng 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.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Như Đ và ông Nguyễn Thành Đ1.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 105/2024/DS-ST ngày 11 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Bến Lức.

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 148, 157, 165 và 483 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng các Điều 163, 164, 165, 166, 175, 221, 223 Bộ luật Dân sự 2015; các Điều 133, 152, 223 của Luật đất đai năm 2024; các Điều 26 và 29 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Như Đ, ông Nguyễn Thành Đ1 về việc tranh chấp quyền sử dụng đất đối với bị đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn T3.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn T3 về việc tranh chấp quyền sử dụng đất đối với nguyên đơn ông Nguyễn Như Đ, ông Nguyễn Thành Đ1.

Công ty Trách nhiệm hữu hạn T3 được quyền tiếp tục quản lý, sử dụng đối với phần đất đo đạc thực tế 1.414,4m² thuộc một phần thửa đất số 2806, tờ bản đồ số 5 (thửa mới 172, tờ bản đồ 19), tại xã L, huyện B, tỉnh Long An. Thửa đất trên do UBND huyện B cấp cho ông Nguyễn Như Đ, ông Nguyễn Thành Đ1 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BM 697600 và BM 697646 ngày 13/3/2013.

(Vị trí, tứ cận, loại đất, chiều dài và chiều rộng các phần đất trên được thể hiện theo Mảnh trích đo địa chính do Công ty TNHH Đ3 vẽ ngày 20/5/2024 được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh L duyệt ngày 03/6/2024).

Các đương sự có trách nhiệm liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục điều chỉnh lại diện tích đất thực tế đang sử dụng theo quy định pháp luật đất đai.

Cơ quan đăng ký đất đai và cơ quan Tài nguyên Môi trường có thẩm quyền căn cứ vào Bản án có hiệu lực pháp luật của Tòa án để giải quyết, điều chỉnh, biến động đất đai và cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phù hợp kết quả giải quyết của Tòa án.

3. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá, thu thập chứng cứ tổng cộng 57.100.000 đồng: Buộc ông Nguyễn Như Đ và ông Nguyễn Thành Đ1 phải chịu toàn bộ (đã nộp xong).

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Nguyễn Như Đ, ông Nguyễn Thành Đ1 có nghĩa vụ liên đới chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Khấu trừ số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0009544 ngày 28/02/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bến Lức, tỉnh Long An sang án phí, nguyên đơn đã nộp xong án phí.

- Công ty Trách nhiệm hữu hạn T3 không phải chịu án phí. Hoàn trả cho Công ty số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí theo biên lai

thu tạm ứng án phí số 0007623 ngày 11/9/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bến Lức, tỉnh Long An.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Như Đ và ông Nguyễn Thành Đ1 mỗi người phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí mỗi người đã nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo các Biên lai thu số 0007653 và 0007652 cùng ngày 26/9/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bến Lức.

6. 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.

7. 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 Bến Lức;
- Chi cục THADS huyện Bến Lức;
- Đường sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Tấn Quốc