

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 634/2022/DS-PT

Ngày: 14/09/2022

V/v “*Tranh chấp về đòi quyền sử dụng đất và 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 CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông Phan Thanh Tùng

Các Thẩm phán: bà Đinh Ngọc Thu Hương
ông Phạm Văn Công.

- Thư ký phiên tòa: ông Lê Văn Duẩn, Thư ký Tòa án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: ông Đoàn Văn Vâng, Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 09 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 540/2021/TLPT-DS ngày 26/11/2021 về việc “*Tranh chấp về đòi quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”;

Do bản án Dân sự sơ thẩm số 19/2021/DS-ST ngày 16/07/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo;

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1610/2022/QĐ-PT ngày 12/08/2022, giữa các đương sự:

1/Nguyên đơn:

Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1948 (vắng mặt);

Địa chỉ: , ấp N T, xã Th A H, huyện K S, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện của bà Nguyễn Thị N (văn bản ủy quyền ngày 16/10/2019):

Ông sinh năm 1978 (có mặt);

Địa chỉ: ấp N T, xã Th A H, huyện K S, tỉnh Sóc Trăng;

2/Bị đơn:

2.1/Ông Nguyễn Hữu T, sinh năm 1949 (vắng mặt);

Người đại diện của ông Nguyễn Hữu T (văn bản ủy quyền ngày 01/07/2021): ông Hà Thanh L, sinh năm 1979 (vắng mặt);

Địa chỉ: , phường 7, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng;

2.2/Bà Mã Thị Thu B, sinh năm 1955 (vắng mặt);

Địa chỉ: ấp N T, xã Th A H, huyện K S, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện của bà Mã Thị Thu B (văn bản ủy quyền ngày 28/05/2020):

Ông Nguyễn Chí C, sinh năm 1983 (vắng mặt);

Địa chỉ: ấp N T, xã Th A H, huyện K S, tỉnh Sóc Trăng.

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

3.1/Bà Trương Thị M, sinh năm 1945 (vắng mặt);

Địa chỉ: tổ 8, ấp 2, xã B Ph, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai;

Người đại diện của bà Trương Thị M (văn bản ủy quyền ngày 14/04/2021):

Bà Võ Thị Bh, sinh năm 1966 (có mặt);

Địa chỉ: C T, phường 8, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

3.2/Ông Nguyễn Chí C, sinh năm 1983 (vắng mặt);

3.3/Bà Hà Thị Hồng Q (vắng mặt);

Địa chỉ: ấp N T, xã Th A H, huyện K S, tỉnh Sóc Trăng.

3.4/Ủy ban nhân dân huyện K S, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt);

Địa chỉ: ấp An Thành, thị trấn K S, huyện K S, tỉnh Sóc Trăng.

4/Người kháng cáo:

-Bà Nguyễn Thị N, là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 18/12/2019 và lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án, yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị N như sau:

Gia đình bà Nỗi sử dụng thửa đất số 745, tờ bản đồ số 02, diện tích 2.598 m², loại đất T + LNK, tọa lạc ấp N T, xã Th A H, huyện K S, tỉnh Sóc Trăng (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K426465 ngày 04/09/1997 do Ủy ban nhân dân huyện K S cấp cho bà Nỗi).

Vào ngày 29/09/1999, bà Nỗi chuyển nhượng cho bà Trương Thị M 1.530 m² đất thuộc một phần thửa đất 745 nói trên; phần đất này ở phía trong và bà Mươi có xin chừa một đường đi ra đường công cộng. Như vậy, phần đất của bà Nỗi còn lại là 1.068 m² (hình chữ L)

Đến ngày 07/06/2004, bà Nỗi chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hữu T-bà Mã Thị Thu B 402 m² đất (gồm có 100 m² đất T và 302 m² đất LNK) cũng thuộc một phần thửa 745 nói trên; phần đất chuyển nhượng cho ông Trí, bà Ba không bao gồm phần đất ở bên cạnh hành lang lộ giới; bà Nỗi còn lại 666 m² đất hình chữ L (gồm có 200 m² đất T và 466 m² LNK).

Sau này, bà Mươi cũng chuyển nhượng phần đất 1.530 m² (mà bà Mươi đã nhận chuyển nhượng của bà Nỗi) cho ông Trí-bà Ba.

Khi thực hiện thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thì ông Trí đã nhập phần đất có diện tích 402 m² (nhận chuyển nhượng từ bà Nỗi) và

phần đất có diện tích 1.530 m² (nhận chuyển nhượng lại từ bà Mười) thành một thửa đất, tổng diện tích là 1.950 m²; trong cả hai phần đất này, bà Nổi đều không chuyển nhượng diện tích đất thuộc hành lang lộ giới 200 m².

Tuy nhiên, trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00108 ngày 26/03/2008 (số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) do Ủy ban nhân dân huyện K S cấp, thì lại ghi nhận có phần hành lang lộ giới 200 m².

Vì vậy, bà Nổi khởi kiện, yêu cầu như sau:

-Buộc ông Trí-bà Ba trả lại phần đất là hành lang lộ giới 200 m²;

-Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00108 ngày 26/03/2008 (số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) về phần ghi nhận diện tích đất hành lang lộ giới 200 m² tại thửa 1072, tờ bản đồ 2, tọa lạc tại ấp N T, xã Th A H, huyện K S, tỉnh Sóc Trăng.

Sau đó, tại đơn khởi kiện bổ sung ngày 04/01/2021, bà Nổi bổ sung yêu cầu khởi kiện như sau: diện tích đất thực tế mà ông Trí-bà Ba lấn chiếm là 294,2 m² (không phải là 200 m²). Vì vậy, bà Nổi khởi kiện bổ sung, yêu cầu Tòa án buộc ông Trí-bà Ba trả lại thêm 94,2 m² nữa, tổng cộng là 294,2 m²; phần đất có tứ cận như sau:

-Hướng Đông giáp tỉnh lộ 932 có số đo: 11,54 m;

-Hướng Tây giáp đất ông Trí và bà Ba có số đo: 12,23 m;

-Hướng Nam giáp đất của nguyên đơn có số đo: 21,85 m;

-Hướng Bắc giáp ông Lê Văn Bình có số đo: 22,1 m.

Bị đơn là ông Nguyễn Hữu T và bà Mã Thị Thu B trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của bà Nổi, như sau:

Sự việc bà Nổi chuyển nhượng đất cho vợ-chồng ông Trí-bà Ba và chuyển nhượng đất cho bà Mười (02 phần đất khác nhau), là đúng sự thật. Sau đó, bà Mười đã chuyển nhượng lại cho vợ-chồng ông Trí-bà Ba phần đất mà bà Mười đã nhận chuyển nhượng từ bà Nổi (bà Mười đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất).

Khi vợ-chồng ông Trí-bà Ba nhận chuyển nhượng đất của bà Mười, thì bà Nổi và bà Mười là những người chỉ ranh giới cùng với ông Tài (là người có đất giáp ranh với đất của bà Mười), rồi sau đó mới cắm trụ đá để làm ranh giới (hiện trụ đá vẫn còn). Sau đó, ông Trí mới thực hiện các thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Mười lúc đó là đất T+ CLN. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông Trí xin chuyển mục đích sử dụng, trở thành đất “cơ sở sản xuất kinh doanh” có diện tích là 1.750 m² và trở thành đất trồng cây lâu năm 200 m² (trong đó bao gồm cả 200 m² đất thuộc hành lang lộ giới).

Khi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì những người chuyển nhượng đất và giáp ranh đã ký tên và xác nhận vào thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Vì vậy, vợ-chồng ông Trí-bà Ba đã được Ủy ban nhân dân huyện K S, tỉnh Sóc Trăng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 904454 ngày 26/03/2008 và đã sử dụng đất hơn 12 năm nay.

Do đó, ông Trí, bà Ba không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Thị N.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trương Thị M trình bày ý kiến như sau:

Vào năm 1999, bà Mười nhận chuyển nhượng phần đất có diện tích 1.530 m² thuộc thửa 745, tờ bản đồ số 02 của bà Nỗi. Vào ngày 02/12/1999, bà Mười được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng diện tích đất 1.530 m² (tách ra từ thửa 745 cũ). Đến năm 2005 và năm 2007, bà Mười chuyển nhượng lại nhà và đất cho ông Trí-bà Ba.

Bà Mười khẳng định rằng phần đất mà bà Mười nhận chuyển nhượng từ bà Nỗi là 1.530 m² và đương sự chuyển nhượng lại cho ông Trí cũng đúng 1.530 m² đất.

Những đương sự tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác đã có lời khai tại Tòa án cấp sơ thẩm.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 19/2021/DS-ST ngày 16/07/2021, Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng đã xét xử như sau:

-Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị N đòi ông Nguyễn Hữu T và bà Mã Thị Thu B trả lại phần đất có diện tích là 273,8 m² (có 250,9 m² thuộc hành lang lộ giới) thuộc một phần của thửa đất 1072, tờ bản đồ số 02 tọa lạc ấp N T, xã Th A H, huyện K S, tỉnh Sóc Trăng; phần đất có tứ cận như sau: hướng Đông giáp tỉnh lộ 932, có số đo: 11,54 m; hướng Tây giáp thửa đất 1072, có số đo: 12,73 m; hướng Nam giáp thửa 745 của bà Nỗi, có số đo: 1,96 m + 19,9 m + 1,14 m; hướng Bắc giáp đất của ông Lê Văn Bình, có số đo: 1,73 m + 14,95 m + 6,32 m;

-Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị N đòi hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện K S cấp cho ông Nguyễn Hữu T và bà Mã Thị Thu B số AK 574172 ngày 26/3/2008 đối với phần diện tích đất là 273,8 m² (có 250,9 m² thuộc hành lang lộ giới) thuộc thửa 1.072, tờ bản đồ 2, tọa lạc ấp N T, xã Th A H, huyện K S, tỉnh Sóc Trăng, có tứ cận như sau: hướng Đông giáp tỉnh lộ 932, có số đo: 11,54 m; hướng Tây giáp thửa đất 1072, có số đo: 12,73 m; hướng Nam giáp thửa 745 của bà Nỗi, có số đo: 1,96 m + 19,9 m + 1,14 m; hướng Bắc giáp đất của ông Lê Văn Bình, có số đo: 1,73 m + 14,95 m + 6,32 m.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, về án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo theo luật định.

Vào ngày 26/07/2021, bà Nguyễn Thị N có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của đương sự.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự tham gia tố tụng trình bày ý kiến như sau:

-Ông Nguyễn Thái K, là người đại diện của bà Nguyễn Thị N, trình bày rằng bà Nguyễn Thị N đã chết vào ngày 06/11/2021 (giấy chứng tử số 2827/TLKT-BS ngày 01/12/2021 của Ủy ban nhân dân xã Th A H, huyện K S, tỉnh Sóc Trăng). Trước khi chết, bà Nguyễn Thị N lập di chúc ngày 13/10/2021 (công chứng tại Văn phòng Công chứng Lý Chenl, thành phố Sóc Trăng vào ngày 13/10/2021) có nội dung như sau: bà Nguyễn Thị N để lại di sản là thửa đất số 745, tờ bản đồ số 02, diện tích là 666 m² (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K426465 ngày 04/09/1997 do Ủy ban nhân dân huyện K S, tỉnh Sóc Trăng cấp) cho vợ-chồng người con trai là ông Nguyễn Thái K-bà Nguyễn Thị Ngọc Diệp. Vì vậy, ông Nguyễn Thái K tham gia tố tụng với tư cách là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị N và vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo mà bà Nguyễn Thị N đã nêu ra tại đơn kháng cáo ngày 26/07/2021;

-Bà Trương Thị M, do bà Võ Thị Bình đại diện, vẫn giữ ý kiến như đã nêu ra trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm;

-Những đương sự khác, vắng mặt tại phiên tòa nhưng họ không có văn bản nào đề thay đổi ý kiến đã nêu ra trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh trình bày ý kiến như sau:

Về thủ tục tố tụng: Tòa án các cấp và đương sự tham gia tố tụng đã thực hiện đúng thủ tục tố tụng;

Về nội dung giải quyết vụ án:

-Vào ngày 29/09/1999, bà Nổi chuyển nhượng cho bà Mười 1.530 m² đất thuộc một phần thửa đất 745, tờ bản đồ số 02, xã Th A H, huyện K S. Sau đó, vào năm 2007, bà Mười chuyển nhượng lại toàn bộ diện tích đất này (đã chuyển thành thửa đất số 1072) cho ông Trí-bà Ba. Tuy nhiên, trong thực tế, diện tích đất mà ông Trí-bà Ba sử dụng và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng, là 1.950 m², lớn hơn diện tích đất nhận chuyển nhượng từ bà Mười, là 200 m².

Đối chiếu với diện tích đất trong thực tế mà hai bên đương sự đang sử dụng, kết quả như sau: phần đất thuộc quyền sử dụng của bà Nổi bị thiếu 294,8 m²; phần đất của ông Trí-bà Ba sử dụng thừa ra 339,7 m².

Như vậy, yêu cầu khởi kiện của bà Nỗi là có căn cứ pháp luật. Tuy nhiên, do vị trí đất mà bà Nỗi đòi ông Trí-bà Ba phải trả, không phải là phần đất thừa ra trong tổng số diện tích đất mà ông Trí-bà Ba đang sử dụng.

Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nỗi, là đúng; đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bà Nỗi, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]Về thủ tục tố tụng:

Sau khi xét xử sơ thẩm, vào ngày 26/07/2021, bà Nguyễn Thị N có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của đương sự.

Vào ngày 06/11/2021, bà Nguyễn Thị N chết (giấy chứng tử số 2827/TLKT-BS ngày 01/12/2021 của Ủy ban nhân dân xã Th A H, huyện K S, tỉnh Sóc Trăng).

Bà Nguyễn Thị N để lại di chúc lập vào ngày 13/10/2021 (công chứng tại Văn phòng Công chứng Lý Chenl, thành phố Sóc Trăng vào ngày 13/10/2021) có nội dung như sau: bà Nguyễn Thị N để lại di sản là thửa đất số 745, tờ bản đồ số 02, diện tích là 666 m² (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K426465 ngày 04/09/1997 do Ủy ban nhân dân huyện K S, tỉnh Sóc Trăng cấp) cho vợ-chồng người con trai là ông Nguyễn Thái K-bà Nguyễn Thị Ngọc Diệp (thửa đất này là thửa đất mà bà Nguyễn Thị N cho rằng đã bị ông Nguyễn Hữu T-bà Mã Thị Thu B lấn chiếm 200 m²). Vì vậy, ông Nguyễn Thái K đồng ý tham gia tố tụng với tư cách là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị N và vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo mà bà Nguyễn Thị N đã nêu ra tại đơn kháng cáo ngày 26/07/2021; Tòa án chấp nhận tư cách tham gia tố tụng của ông Nguyễn Thái K.

[2]Về nội dung giải quyết vụ án:

[2.1]Bà Nguyễn Thị N là người chủ sử dụng thửa đất số 745, tờ bản đồ số 02, diện tích là 2.298 m² tại ấp N T, xã Th A H, huyện K S, tỉnh Sóc Trăng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K426465 ngày 04/09/1997 do Ủy ban nhân dân (UBND) huyện K S, tỉnh Sóc Trăng cấp.

[2.2]Vào ngày 29/09/1999, bà Nguyễn Thị N được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền tại huyện K S, tỉnh Sóc Trăng cho phép chuyển nhượng cho bà Trương Thị M một phần đất thuộc thửa 745; diện tích đất chuyển nhượng là 1.530 m². Sau đó, bà Trương Thị M được UBND huyện K S cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P574172 ngày 02/12/1999 đối với phần đất có diện tích là 1.530 m², mang số thửa đất mới là 1072, tờ bản đồ số 02, xã Th A H, huyện K S; thửa đất này không có diện tích nào thuộc hành lang lộ giới.

[2.3]Đến ngày 07/06/2004, bà Nguyễn Thị N được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền tại huyện K S cho phép chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hữu T một phần đất khác, cũng thuộc thửa 745; diện tích đất chuyển nhượng là 402 m². Sau đó, ông Nguyễn Hữu T được UBND huyện K S cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số (số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất): 0364/QSDĐ ngày 31/08/2004, nhưng diện tích đất được công nhận quyền sử dụng chỉ là 294 m², mang số thửa mới là 1152, tờ bản đồ số 02, xã Th A H, huyện K S; phần diện tích đất không được công nhận (do thuộc hành lang lộ giới) là 108 m².

[2.4]Như vậy, sau hai lần chuyển nhượng (cho bà Trương Thị M và cho ông Nguyễn Hữu T), diện tích đất thuộc thửa đất số 745, tờ bản đồ số 02 tại ấp N T, xã Th A H, huyện K S của bà Nguyễn Thị N còn lại là 666 m² (được ghi chú tại trang số 04 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K426465 ngày 04/09/1997 do UBND huyện K S cấp cho bà Nguyễn Thị N).

[2.5]Vào ngày 13/07/2007, bà Trương Thị M (bên chuyển nhượng đất) và ông Nguyễn Hữu T-bà Mã Thị Thu B (bên nhận chuyển nhượng đất) ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có sự chứng nhận của UBND xã Th A H, huyện K S vào ngày 13/07/2007) (bút lục 370-371), nội dung như sau:

-Bà Trương Thị M chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hữu T-bà Mã Thị Thu B toàn bộ thửa đất số 1072, tờ bản đồ số 02, xã Th A H, huyện K S.

Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P574172 ngày 02/12/1999 mà UBND huyện K S cấp cho bà Trương Thị M, thì thửa đất mới, số 1072, tờ bản đồ số 02, xã Th A H, huyện K S chỉ có diện tích là 1.530 m², không ghi nhận bất cứ diện tích lộ giới nào trong thửa đất này. Tuy nhiên, vào ngày 13/07/2007, khi chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trương Thị M và ông Nguyễn Hữu T, các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền tại huyện K S lại xác định việc chuyển nhượng thửa đất 1072 có diện tích là 1.950 m², sự chênh lệch lớn hơn so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Trương Thị M là $(1.950 \text{ m}^2 - 1.530 \text{ m}^2) = 420 \text{ m}^2$, trong đó có 200 m² đất thuộc hành lang lộ giới. Sau đó, ông Nguyễn Hữu T-bà Mã Thị Thu B được UBND huyện K S cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số (số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất): H00108 ngày 26/03/2008, diện tích đất được công nhận là 1.950 m², lớn hơn so với diện tích đất mà bà Trương Thị M được công nhận khi mua của bà Nguyễn Thị N vào năm 1999, là $(1.950 \text{ m}^2 - 1.530 \text{ m}^2) = 420 \text{ m}^2$.

[2.6]Tại tờ tường trình ngày 14/04/2021 (có sự chứng nhận của Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Hương Thảo-huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai-bút lục 174-175) và tại biên bản lấy lời khai ngày 27/05/2021 của Tòa án nhân dân huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai (bút lục 172), bà Trương Thị M

khẳng định rằng đương sự chỉ chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hữu T-bà Mã Thị Thu B thửa đất số 1072 có diện tích là 1.530 m²; phần diện tích đất dư thừa hiện nay (420 m²), đương sự không chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hữu T-bà Mã Thị Thu B.

Mặc dù khai như vậy, nhưng lời khai của bà Trương Thị M là mâu thuẫn với các tài liệu khác, bởi vì chính đương sự đã ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/07/2007, mà trong đó, xác định diện tích đất chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hữu T-bà Mã Thị Thu B là 1.950 m² của thửa số 1072.

[2.7]Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ đối với diện tích đất thực tế mà bên bà Nguyễn Thị N và bên ông Nguyễn Hữu T-bà Mã Thị Thu B đang sử dụng (biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 21/07/2020 của TAND huyện K S và biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 27/11/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng và những tài liệu khác), như sau:

-Diện tích đất thực tế bà Nguyễn Thị N đang sử dụng là 371,8 m² (thiếu 294,8 m²);

-Diện tích đất thực tế ông Nguyễn Hữu T-bà Mã Thị Thu B đang sử dụng là 2.271,7 m² (dư thừa 339,7 m²).

[2.8]Như vậy, việc Tòa án cấp sơ thẩm xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị N (đòi ông Nguyễn Hữu T-bà Mã Thị Thu B phải trả lại đất lấn chiếm), là không có căn cứ pháp luật; lý do như sau:

[2.8.1]Từ những tài liệu, chứng cứ viện dẫn nói trên, đã có đủ căn cứ để kết luận rằng việc các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền (trong lĩnh vực đất đai) tại huyện K S, tỉnh Sóc Trăng công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết vào ngày 13/07/2007 giữa bà Trương Thị M (bên chuyển nhượng) và ông Nguyễn Hữu T-bà Mã Thị Thu B (bên nhận chuyển nhượng), là không đúng pháp luật, bởi vì vào thời điểm này, diện tích của thửa đất số 1072 mà bà Trương Thị M được các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền tại huyện K S công nhận quyền sử dụng, chỉ là 1.530 m², không phải là 1.950 m².

Tại đơn khởi kiện ghi ngày 18/12/2019, bà Nguyễn Thị N xác định rằng trong tổng diện tích đất mà ông Nguyễn Hữu T-bà Mã Thị Thu B được công nhận 1.950 m², thì có 200 m² đất thuộc hành lang lộ giới; diện tích đất hành lang lộ giới này, bà Nguyễn Thị N không chuyển nhượng cho bất cứ ai; vì vậy, bà Nguyễn Thị N khởi kiện, đòi ông Nguyễn Hữu T-bà Mã Thị Thu B phải trả lại 200 m² đất thuộc hành lang lộ giới.

Như vậy, yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị N là phù hợp với bằng chứng phân tích nói trên (chứng cứ và các tình tiết trong giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trương Thị M và ông Nguyễn Hữu T-bà Mã

Thị Thu B vào ngày 13/07/2007).

Về nguyên tắc pháp lý, một người chỉ có thể chuyển nhượng cho người khác, những gì mà họ có. Do đó, bà Trương Thị M chỉ có thể chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hữu T-bà Mã Thị Thu B phần đất đúng với diện tích đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng, là 1.530 m² mà thôi. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm xét xử, bác bỏ yêu cầu khởi kiện (đòi lại đất bị lấn chiếm) của bà Nguyễn Thị N trong vụ án này, là không đúng pháp luật.

[2.8.2]Kết quả xét xử mâu thuẫn với kết quả thu thập chứng cứ của Tòa án:

-Tòa án cấp sơ thẩm kết luận rằng ông Nguyễn Hữu T-bà Mã Thị Thu B hiện nay đang sử dụng một phần đất dư thừa, là 339,7 m², so với diện tích đã nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị N và bà Trương Thị M (về nguồn gốc, những phần đất này đều là những phần đất của bà Nguyễn Thị N trước đây) và cũng kết luận rằng diện tích đất còn lại của bà Nguyễn Thị N bị thiếu 294,8 m² (mục thứ 6 của phần “Nhận định” của bản án sơ thẩm). Như vậy, đúng ra, khi đã có căn cứ xác định rằng trong tổng số diện tích đất mà ông Nguyễn Hữu T-bà Mã Thị Thu B đang sử dụng, có một phần diện tích đất không hợp pháp (và đã có đủ căn cứ xác định vị trí của diện tích đất không hợp pháp đó), thì Tòa án cần buộc ông Nguyễn Hữu T-bà Mã Thị Thu B trả lại cho bà Nguyễn Thị N; việc Tòa án cấp sơ thẩm lập luận rằng do diện tích đất mà bà Nguyễn Thị N đòi lại, không thuộc vào vị trí phần đất mà ông Nguyễn Hữu T đang sử dụng dư thừa, để bác bỏ yêu cầu khởi kiện của đương sự (và buộc đương sự phải khởi kiện bằng vụ án khác), là giải quyết vụ án không toàn diện và giải quyết không triệt để việc tranh chấp giữa hai bên đương sự;

Về mặt pháp lý, việc khởi kiện của bà Nguyễn Thị N là khởi kiện đòi lại phần đất mà đương sự cho rằng đã bị lấn chiếm. Vì vậy, khi đã có đủ căn cứ xác định rằng yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị N là đúng pháp luật, thì cho dù về vị trí, phần đất mà bà Nguyễn Thị N yêu cầu đòi lại có thể không trùng với vị trí mà ông Nguyễn Hữu T-bà Mã Thị Thu B lấn chiếm, thì Tòa án vẫn có thể giải quyết dứt khoát tranh chấp giữa hai bên đương sự bằng vụ án này mà không nhất thiết bắt buộc đương sự phải khởi kiện lại để Tòa án giải quyết bằng vụ án khác.

[2.9]Khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm, Tòa án cấp sơ thẩm cũng cần phải xác định lại về người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị N để bảo đảm việc giải quyết vụ án đúng pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 270; Điều 293; Điều 308; Điều 313 của Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về Án phí, Lệ phí tòa án;

1/Hủy bản án sơ thẩm số 19/2021/DS-ST ngày 16/07/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2/Về án phí phúc thẩm: không ai không phải chịu.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng;
- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- Cục THADS tỉnh Sóc Trăng;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Phan Thanh Tùng