

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 162/2023/DS-PT
Ngày 05/05/2023
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất,
hợp đồng chuyển nhượng quyền
sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận
quyền sử dụng đất

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Văn Những.

Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Bích Tuyền.

Bà Huỳnh Thị Hồng Vân.

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

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Bà Đặng Thị Cẩm Chi - Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 05 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An mở phiên tòa để xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 449/2022/TLPT-DS ngày 03 tháng 11 năm 2022 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 53/2022/DS-ST ngày 19 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Long An bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 509/2022/QĐ-PT ngày 22 tháng 11 năm 2022 giữa:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Trần Văn B, sinh năm 1957.

1.2. Bà Nguyễn Thị K, sinh năm 1963.

Cùng địa chỉ: Ấp X1, xã A1, huyện B, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của ông B1, bà K: Ông Trần Văn T1, sinh năm 1986; Địa chỉ: Ấp 2, xã A2, huyện U, tỉnh Long An (theo Văn bản ủy quyền ngày 08/6/2020) (Có mặt).

2. *Bị đơn:* Ông Lê Mộng T2, sinh năm 1981; Địa chỉ: Ấp X2, xã A3, huyện B, tỉnh Long An (Có mặt).

3. *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:*

3.1. Ông Dương Văn P, sinh năm 1972. Địa chỉ: Ấp X2, xã A1, huyện B, tỉnh Long An (Vắng mặt).

3.2. Bà Nguyễn Thị Kim L, sinh năm 1978 Địa chỉ: Ấp X2, xã A1, huyện B, tỉnh Long An (Vắng mặt).

3.3. Bà Hà Thị Thu Y, sinh năm 1983; Địa chỉ: Ấp X2, xã A3, huyện B, tỉnh Long An (Vắng mặt).

3.4. Bà Nguyễn Thị G, sinh năm 1956; Địa chỉ: Ấp X3, xã A3, huyện B, tỉnh Long An (Vắng mặt).

3.5. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An. Địa chỉ: Số Z2 Quốc lộ 1A, Phường I, thành phố Tân An, tỉnh Long An

Người đại diện hợp pháp theo pháp luật: Ông Võ Minh T3 - Giám đốc.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền: Bà Phạm Thị Q - Phó Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện B. (Theo Văn bản 4587/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 18/7/2022) (Vắng mặt).

3.6. Văn phòng Công chứng B. Địa chỉ: Số Z, Nguyễn Văn S1, ấp X4, xã A4, huyện B, tỉnh Long An;

Người đại diện hợp pháp theo pháp luật: Ông Dương Tấn T4 - Trưởng Văn phòng (Vắng mặt).

3.7. Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam (gọi tắt Agribank). Địa chỉ trụ sở chính: Số Z3 Láng H3, phường C, quận Đ, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp theo pháp luật: Ông Tiết Văn T5 - Chức vụ: Tổng giám đốc.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền: Ông Huỳnh Minh T6 - Chức vụ: Giám đốc Agribank Chi nhánh Đông Long An (Vắng mặt).

Địa chỉ chi nhánh: Số Z1, Huỳnh Châu S2, khu phố K, thị trấn B, huyện B, tỉnh Long An.

4. *Người làm chứng:*

4.1. Ông Ngô Văn L1, sinh năm 1963. Địa chỉ: Ấp X3, xã A3, huyện B, tỉnh Long An (Có mặt).

4.2. Ông Huỳnh Văn H, sinh năm 1953. Địa chỉ: Ấp X3, xã A3, huyện B, tỉnh Long An (Có mặt).

4.3. Ông Võ Văn B2, sinh năm 1972. Địa chỉ: Ấp X3, xã A3, huyện B, tỉnh Long An (Có mặt).

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Lê Mộng T2.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 28/8/2020, Đơn sửa đổi bổ sung yêu cầu khởi kiện ngày 26/5/2022, lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn ông Trần Văn B, bà Nguyễn Thị K và ông Trần Văn T1 là người đại diện theo ủy quyền của ông B1, bà K trình bày:

Ông Trần Văn B và bà Nguyễn Thị K là chủ sử dụng thửa đất số 321, tờ bản đồ số 14, tại Ấp X3, xã A3, huyện B, tỉnh Long An theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 913939 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 15/02/2019. Nguồn gốc do nhận chuyển nhượng từ ông Dương Văn P ngày 31/10/2018, trước đó ông P nhận chuyển nhượng từ bà Đặng Thị T7 ngày 08/4/2011.

Giáp ranh với thửa đất 321, tờ bản đồ số 14 là thửa đất 931, tờ bản đồ số 3 (thửa mới số 326, tờ bản đồ số 14) của ông Lê Mộng T2, thửa đất này cũng có nguồn gốc của bà Đặng Thị T7 tặng cho bà Nguyễn Thị G, năm 2014 bà G chuyển nhượng cho ông T2. Ranh giới của hai thửa đất là đường nước rộng khoảng 2m, mỗi bên $\frac{1}{2}$ đường nước và hiện trạng đường nước vẫn còn. Vào cuối năm 2019, khi ông B1, bà K vào thăm đất thì phát hiện ông T2 cắm 07 trụ bê tông lún qua phần đất thửa 321 của nguyên đơn. Nguyên đơn đã yêu cầu ông T2 di dời 07 trụ bê tông để trả đất cho nguyên đơn và được UBND xã A3 hòa giải nhưng không T2.

Nay ông B1, bà K yêu cầu ông Lê Mộng T2 tháo dỡ, di dời 07 trụ bê tông để trả lại quyền sử dụng đất tại vị trí khu (C), loại đất BHK, diện tích đo đạc thực tế là 214,1m², thuộc một phần thửa 321, tờ bản đồ số 14, tại xã A3, huyện B, tỉnh Long An do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp cho bà Nguyễn Thị K theo Mảnh trích đo địa chính số 260-2021 của Công ty TNHH đo đạc nhà đất H1 đo vẽ ngày 04/5/2021 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện B duyệt ngày 07/5/2021 (gọi tắt là Mảnh trích đo địa chính).

Ông B1, bà K không đồng ý toàn bộ đối với yêu cầu phản tố của ông T2 về việc yêu cầu vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Dương Văn P, bà Nguyễn Thị Kim L với bà Nguyễn Thị K; hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Dương Văn P; hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị K do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp đối với phần đất khu (C) diện tích 214,1m² theo mảnh trích đo địa chính thuộc một phần thửa đất số 321, tờ bản đồ số 14, tại Ấp X3, xã A3, huyện B, tỉnh Long An. Vì khi nhận chuyển nhượng đất từ ông P thì ranh giới giữa thửa 321 của bà K và thửa 326 (thửa cũ 931) của ông T2 được phân định bởi đường nước làm ranh và hiện nay đường nước vẫn còn, hiện trạng thửa đất 931 của ông T2 trồng lúa, thửa 321 của bà K là đất bằng phẳng. Năm 2015 ông P thực hiện thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng qui định pháp luật, các chủ đất liên kê đều ký ranh đầy đủ theo quy định; bà K và ông T2 đều là chủ sử dụng đất sau này, việc cấp giấy lần đầu không tiến hành đo đạc thực tế nên không thể căn cứ diện tích và hình thể theo giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất cũ để làm căn cứ xác định ranh giới đất. Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu phản tố của ông T2 thì nguyên đơn không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu.

Tại đơn phản tố ngày 24/5/2022, quá trình giải quyết và tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn ông Lê Mộng T2 trình bày:

Ông là chủ sử dụng thửa đất số 931, tờ bản đồ số 03 (thửa mới 326, tờ bản đồ số 14), diện tích 2.102m² (đất ONT và đất BHK), đất tọa lạc tại xã A3, huyện B, tỉnh Long An theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 987545 ngày 24/6/2014 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp. Thửa đất này có nguồn gốc của bà Đặng Thị T7, năm 2011 bà T7 tặng cho con ruột là bà Nguyễn Thị G, năm 2012 bà G chuyển nhượng cho ông T2 nhưng chỉ lập bằng giấy tay, đến năm 2014 mới lập hợp đồng công chứng và làm thủ tục sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc nhận chuyển nhượng và tặng cho là trọn thửa, căn cứ diện tích và hình thể trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chứ không tiến hành đo đạc thực tế.

Giáp ranh với thửa đất 931 của ông là thửa 1566 của ông Dương Văn P (nay là thửa 321, tờ bản đồ số 14 của nguyên đơn). Giữa hai thửa này trước đây có một đường nước rộng khoảng hơn 6m do chủ đất cũ là ông P1 và bà T7 đào từ trước năm 1975 để thoát nước cho các thửa đất phía trong (thửa phía trong cũng của ông P1 và bà T7), hai bên đường nước hình thành 2 bờ đất. Ranh đất giữa hai thửa được phân định là 3 cọc sạt nằm ở vị trí mé đường nước và bờ đất phía bên thửa 1566 với hình thể theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong quá trình ông P sử dụng thửa 1566 thì ông P có ban bờ đất lấp một phần đường nước nên mới có hiện trạng như hiện nay. Đến năm 2012 ông T2 nhận chuyển nhượng đất từ bà G thì ông vẫn cho bà G sống trên đất, ông chỉ sử dụng phần đất ruộng, giữ nguyên hiện trạng đường nước cho các thửa đất phía trong thoát nước. Giữa ông với ông P vẫn thống nhất ranh đất theo hình thể giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không ai có tranh chấp.

Cuối năm 2018, ông T2 biết được thông tin ông P kêu bán đất, và quá trình sử dụng cọc ranh đã bị ông P nhổ bỏ, để tránh trường hợp phát sinh tranh chấp với người mua lại đất của ông P nên đầu năm 2019 ông T2 cắm lại 07 cọc ranh theo diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 931 của mình thì bị ông B1, bà K tranh chấp. Quá trình hòa giải tại Ủy ban nhân dân xã A3 ông T2 mới biết năm 2015 ông P làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 1566 cũ thành thửa mới là 321 tăng 176,7m² và đã chuyển nhượng cho bà K. Theo Mảnh trích đo địa chính số 260-2021 của Công ty TNHH đo đạc nhà đất H1 đo vẽ ngày 04/5/2021 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện B duyệt ngày 07/5/2021 thì phần đất khu (C), diện tích 214,1m² thuộc một phần thửa đất 321 của bà K nhưng theo bản đồ địa chính cũ thuộc thửa 931 của ông T2 nên chứng tỏ phần diện tích tăng lên khi ông P làm thủ tục cấp đổi thửa 1566 (cũ) thành thửa 321 (mới) ông P đã tiến hành đo đạc lấn chiếm qua phần đất thửa 931 của ông, ông không đồng ý ranh đất và không ký tên trong biên bản mô tả ranh giới mốc giới nên việc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất cho Phần, bà K là không đúng, việc chuyển nhượng giữa ông P với bà K đối với phần đất khu (C), diện tích 214,1m² theo Mảnh trích đo địa chính thuộc một phần thửa đất 321 (theo bản đồ địa chính cũ thuộc thửa 931) là trái quy định pháp luật.

Nay đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu ông tháo dỡ, di dời trụ sạp và trả lại phần đất khu (C), diện tích 214,1m² theo Mảnh trích đo địa chính thì ông không đồng ý. Đồng thời, ông có đơn phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết: (1) Vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Dương Văn P, bà Nguyễn Thị Kim L với bà Nguyễn Thị K do Văn phòng Công chứng B công chứng số 9670, quyền số 01/2018-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31/10/2018; (2) Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 913939 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 15/02/2019 cho bà Nguyễn Thị K; (3) Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 578626 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 01/8/2017 cho ông Dương Văn P đối với khu (C), diện tích 214,1m² thuộc một phần thửa đất số 321, tờ bản đồ số 14, tại Ấp X3, xã A3, huyện B, tỉnh Long An theo Mảnh trích đo địa chính số 260-2021 của Công ty TNHH đo đạc nhà đất H1 ngày 04/5/2021 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện B duyệt ngày 07/5/2021.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hà Thị Thu Y trình bày:

Bà là vợ của ông Lê Mộng T2, hiện nay hôn nhân còn tồn tại. Nguồn gốc thửa đất 931, tờ bản đồ số 3 (thửa mới là 326, tờ bản đồ số 14), diện tích 2.102m² là do vợ chồng bà nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị G, nguồn tiền mua là của hai vợ chồng nhưng để một mình ông T2 đứng ra làm thủ tục, giao tiền và nhận đất.

Nay đối với yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn B và bà Nguyễn Thị K về việc tranh chấp quyền sử dụng đất thì bà hoàn toàn thống nhất với lời trình bày của chồng là Lê Mộng T2 và yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Dương Văn P trình bày:

Thửa đất 321, tờ bản đồ số 14 (thửa cũ 1566, tờ bản đồ số 03), tại xã A3 có nguồn gốc do ông nhận chuyển nhượng từ bà Đặng Thị T7, giáp ranh với phần đất ông nhận chuyển nhượng là thửa 931, tờ bản đồ số 3 cũng của bà T7 (sau này bà T7 chuyển quyền lại cho bà G và bà G chuyển quyền lại cho ông T2), giữa hai thửa đất có đường nước rộng khoảng 2m. Việc nhận chuyển nhượng là trọn thửa, không có tiến hành đo đạc thực tế nhưng có chỉ ranh đất là mỗi bên 1/2 đường nước, hiện trạng khi nhận chuyển nhượng cỏ mọc um tùm nên sau khi nhận đất, ông thuê kobe vét đường mương nước và san đất cho bằng phẳng. Hiện trạng đường nước hiện nay không thay đổi so với thời điểm ông nhận chuyển nhượng từ bà T7.

Đến khi có chính sách cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo bản đồ địa chính mới thì tự cơ quan đo đạc và trường áp dẫn đo đạc xong mới thông

báo ranh đất giữa thửa của ông với thửa 326 là $\frac{1}{2}$ đường nước và cho ông ký tên, ông không chứng kiến việc đo đạc và không biết ông T2 có mặt ký giáp ranh hay không. Ngày 01/8/2017 ông được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 321, tờ bản đồ số 14.

Năm 2018 ông bán đất cho ông Lý nhưng ông Lý yêu cầu ông trực tiếp ký hợp đồng chuyển nhượng với bà K nên ngày 31/10/2018, vợ chồng ông P ký hợp đồng chuyển nhượng thửa 321 cho bà Nguyễn Thị K. Khi giao đất có chỉ ranh cho bà K bao gồm khu (C) theo mảnh trích đo địa chính. Bà K đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ông xác định ông sử dụng và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 321 và chuyển nhượng cho bà K là đúng với ranh đất thực tế do bà T7 chỉ cho ông khi ông nhận chuyển nhượng từ bà T7 vào năm 2011 nên không đồng ý yêu cầu phản tố của bị đơn. Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc xác định phần đất tranh chấp là của bị đơn và hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng giữa ông với bà K thì ông không yêu cầu giải quyết gì đối với chi phí san lấp, đầu tư vào đất và không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu. Ngoài ra ông P yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim L không có văn bản trình bày ý kiến nhưng có đơn xin vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng B trình bày tại văn bản ngày 14/7/2022:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 9670, quyền số 01/2018-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31/10/2018 đối với quyền sử dụng 1.198,7m² đất LUC thuộc thửa 321 tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại Ấp X3, xã A3, huyện B, tỉnh Long An theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 578626, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 08711 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Long An cấp ngày 01/08/2017 được thực hiện hoàn toàn đúng theo trình tự thủ tục pháp luật quy định. Nhưng qua việc tranh chấp quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn B, bà Nguyễn Thị K với ông Lê Mộng T2 thì qua lục hồ sơ lưu tại Văn phòng đăng ký và Phòng Tài nguyên huyện B, thấy:

Ông Dương Văn P nhận chuyển nhượng từ bà Đặng Thị T7 thửa đất số 1566, tờ bản đồ số 3 (thửa mới số 321, tờ bản đồ mới số 14) diện tích 902m², trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có thể hiện rõ diện tích và hình thể như hiện trạng ông Lê Mộng T2 cắm cột mốc. Sau đó ông đã cấp đổi và ký giả tên bà G trong bảng ranh (Lúc đó thửa đất bà G đã chuyển nhượng cho ông T2 từ ngày 06/06/2014) để lần qua quyền sử dụng đất của ông Lê Mộng T2 và cấp đổi thành 1.198,7m² đã thể hiện rõ sự bất hợp lý trong việc cấp đổi trên.

Bà Đặng Thị T7 tặng cho bà Nguyễn Thị G, sau đó bà G chuyển nhượng cho ông Lê Mộng T2 thửa đất số 931 tờ bản đồ số 3 vào ngày 17/09/2011 cũng có thể hiện rõ hình thể của thửa đất như hiện trạng ông Lê Mộng T2 đã cắm cột mốc.

Đề nghị Tòa án căn cứ chứng cứ về việc ông Dương Văn P nhận chuyển nhượng thửa 1566 diện tích 902m² và theo quy định của pháp luật để tuyên hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng giữa ông P với bà K. Đồng thời đề nghị giải quyết vụ án vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An: Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 321 cho ông Dương Văn P là đúng quy định, trình tự thủ tục và khi cấp đổi thửa có đo đạc thực tế và có ký giáp ranh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị G trình bày:

Cả hai thửa đất 321 của nguyên đơn hiện nay và thửa 931 của ông T2 đều có nguồn gốc của cha mẹ bà là Nguyễn Văn P1 và Đặng Thị T7 từ năm 1964 nhưng đến năm 2008 bà T7 mới được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2011 bà T7 chuyển nhượng thửa 321, tờ bản đồ 14 (thửa cũ 1566, tờ bản đồ số 3) cho ông Dương Văn P, sau mấy tháng thì bà T7 tặng cho bà G thửa 931 nhưng bà G không trực tiếp canh tác mà chuyển nhượng thửa 931 lại cho ông T2 theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy tay năm 2012 và Hợp đồng công chứng vào năm 2014. Việc chuyển quyền hai thửa đất này từ bà T7 sang ông P, bà G và từ bà G sang ông T2 là chuyển quyền trọn thửa theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không tiến hành đo đạc thực tế.

Giữa hai thửa này có một đường nước rộng do cha mẹ bà G đào từ trước năm 1975 để thoát nước cho các thửa đất xung quanh, khi bà T7 bán đất cho ông P có yêu cầu ông P phải để đường nước cho các hộ bên trong thoát nước nhưng ông P lấp lại một phần nên đường nước nhỏ lại như hiện nay. Còn phần đất của bà sau khi được tặng cho thì bà không canh tác mà bán lại cho ông T2 và ông T2 cũng chỉ sử dụng phần đất ruộng và vẫn giữ nguyên hiện trạng đường nước cho các hộ bên trong thoát nước. Ông T2 vẫn cho bà tiếp tục sống trong căn nhà trên thửa đất 931 từ đó đến nay.

Hiện trạng khu (C) theo Mảnh trích đo địa chính trước đây là đường nước, hiện nay là đất trống bằng với phần còn lại của thửa 321 nhưng bà không biết ông P đã ban đất lấp một phần đường nước từ khi nào. Theo hình thể giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì toàn bộ đường nước nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 931 nhưng khi ông P ban bờ đất phía thửa 1566 đã lấn và lấp một phần đường nước thuộc thửa 931 của ông T2. Nên theo bà thì ông T2 cấm 7 trụ sạ theo diện tích giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 931 là không lấn đất của ông P. Bà không ký tên trong biên bản xác định ranh giới mốc giới thửa đất ngày 10/10/2014. Bà Nguyễn Thị M là chị ruột của bà G.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam có ý kiến: Ông Lê Mộng T2 có quan hệ vay vốn tại Ngân hàng với số tiền 1.000.000.000 đồng, dư nợ đến ngày 25/8/2022 là 300.000.000 đồng, cho vay có bảo đảm bằng tài sản và hiện nay Ngân hàng đang giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 987545 ngày 24/6/2014 đối với thửa 931, tờ bản đồ số 3, tại xã A3, huyện B, tỉnh Long An của ông Lê

Mộng T2. Do khoản vay của khách hàng Lê Mộng T2 có thời hạn trả nợ là 15/3/2023, Ngân hàng đề nghị khách hàng tắt toán khoản vay khi khoản vay đến hạn. Ngân hàng không yêu cầu giải quyết trong vụ án này và yêu cầu giải vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án các cấp giải quyết vụ án.

Tại biên bản làm việc ngày 15/9/2022, ông Dương Công H2 cung cấp thông tin: Ông là trưởng Ấp X3 từ năm 1993 đến năm 2018, cũng có thời gian thuê các thửa đất giáp ranh với phần đất tranh chấp nên biết rõ nguồn gốc và quá trình sử dụng đất. Nguồn gốc hai thửa đất 321 và 326 theo Bản đồ mới hiện nay trước đây là của ông P1 và bà T7. Thửa 321 bà T7 bán cho ông Dương Văn P, sau đó ông P bán cho bà K. Thửa 326 bà T7 tặng cho bà G, sau đó bà G bán cho ông T2. Bà T7 bán đất cho ông P trước khi tặng cho bà G. Giữa hai thửa đất có một đường nước do chủ cũ là ông P1 và bà T7 đào sử dụng để thoát nước từ các thửa phía trong ra kênh và cũng là ranh giới giữa hai thửa đất, hai bên sử dụng đúng ranh đất, ổn định, hiện trạng đường nước không có gì thay đổi từ trước đến nay. Chữ ký mang tên “Dương Công H2” trong Biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 10/10/2014 đúng là của ông, ranh giới thửa đất của ông P được tính từ mé đường nước là đúng theo hiện trạng sử dụng ổn định của các bên. Từ năm 2019 ông T2 cấm trạ sạ trên đất của nguyên đơn mới phát sinh tranh chấp.

Tại phiên tòa sơ thẩm: nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện như trên, không bổ sung yêu cầu nào khác. Bị đơn không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, có yêu cầu phản tố; 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 mảnh trích đo địa chính số 260-2021 của Công ty TNHH đo đạc nhà đất H1 ngày 04/5/2021 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện B duyệt ngày 07/5/2021; giá quyền sử dụng đất theo Biên bản định giá ngày 02/02/2021 do Hội đồng định giá lập. Về hiện trạng phần đất tranh chấp không thay đổi so với hiện trạng tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 02/02/2021 để làm căn cứ giải quyết vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 53/2022/DS-ST ngày 19 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Long An quyết định:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 các Điều 35, Điều 39, Điều 228 và Điều 266 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; Khoản 2 Điều 26; Điều 12 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ

Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Căn cứ Điều 175 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 100, Điều 166, Điều 170, Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn B, bà Nguyễn Thị K về việc tranh chấp “Quyền sử dụng đất”.

Buộc ông Lê Mộng T2 và bà Hà Thị Thu Y phải tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản là các trụ sạp (bê tông) và trả lại cho ông Trần Văn B, bà Nguyễn Thị K phần diện tích đo đạc thực tế 214,1m² tại vị trí khu (C), loại đất HNK, thuộc một phần thửa đất 321, tờ bản đồ số 14, đất tọa lạc tại xã A3, huyện B, tỉnh Long An do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp cho bà Nguyễn Thị K ngày 15/02/2019 theo Mảnh trích đo địa chính số 260-2021 của Công ty TNHH đo đạc nhà đất H1 ngày 04/5/2021 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện B duyệt ngày 07/5/2021.

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

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Lê Mộng T2 về việc yêu cầu: Vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Dương Văn P, bà Nguyễn Thị Kim L với bà Nguyễn Thị K do Văn phòng Công chứng B công chứng số 9670, quyển số 01/2018-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31/10/2018; Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 913939 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 15/02/2019 cho bà Nguyễn Thị K; Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 578626 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 01/8/2017 cho ông Dương Văn P đối với khu (C) diện tích 214,1m² thuộc một phần thửa đất số 321, tờ bản đồ số 14, tại Ấp X3, xã A3, huyện B, tỉnh Long An theo Mảnh trích đo địa chính số 260-2021 của Công ty TNHH đo đạc nhà đất H1 ngày 04/5/2021 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện B duyệt ngày 07/5/2021.

(Vị trí, tứ cận, loại đất, chiều dài và chiều rộng các phần đất trên được thể hiện theo Mảnh trích đo địa chính số 260-2021 của Công ty TNHH đo đạc nhà đất H1 ngày 04/5/2021 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện B duyệt ngày 07/5/2021, được đính kèm theo Bản án).

3. Chi phí đo đạc, định giá và xem xét thẩm định tại chỗ là 13.100.000 đồng (Mười ba triệu một trăm nghìn đồng), nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ và đã nộp xong.

4. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Lê Mộng T2 phải chịu 600.000 đồng (Sáu trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Khấu trừ số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí ông T2 đã nộp theo biên lai số 0008727 ngày

24/5/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Long An. Ông T2 còn phải nộp tiếp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng).

Ông Trần Văn B và bà Nguyễn Thị K không phải chịu án phí. Hoàn trả cho ông B1, bà K số tiền 600.000 đồng (Sáu trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí theo các biên lai số 0002472 ngày 29/10/2020 và số 0011788 ngày 01/6/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Long An.

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

Bản án chưa có hiệu lực pháp luật. Ngày 27/9/2022 bị đơn ông Lê Mộng T2 kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm

Bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và cho rằng: Năm 2015 ông Dương Văn P tự ý đo đạc cấp đổi và làm thủ tục xin điều chỉnh tăng diện tích thửa đất 1566 cũ (thửa mới là 321), diện tích tăng lên 176,7m² phần diện tích tăng lấn sang đất của ông trong khi biên bản ký giáp ranh không có sự đồng ý ký giáp ranh của ông, đến năm 2018 ông P bán đất cho bà K ông cũng không hay biết. Theo Mảnh trích đo địa chính số 260-2021 của Công ty TNHH đo đạc nhà đất H1 ngày 04/5/2021 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện B duyệt ngày 07/5/2021 cũng thể hiện vị trí khu C và khu D thuộc thửa 931 do ông đứng tên, nên năm 2019 ông mới cắm các trụ xi măng theo ranh cũ để làm ranh giới. Việc bên nguyên đơn cho rằng có đường mương nước làm ranh là không đúng. Từ các lý do trên nên ông yêu cầu sửa án sơ thẩm bác yêu cầu của nguyên đơn.

Ông Trần Văn T1 đại diện cho nguyên đơn cho rằng thửa đất 931 của ông T2 và thửa đất 321 của bà K có ranh giới là đường mương nước. Khi điều chỉnh thay đổi số thửa có tăng diện tích nhưng hoàn toàn đúng theo ranh thửa là đường mương nước chứ không có lấn đất sang đất của ông T2, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người làm chứng: Ông Võ Văn B2, ông Ngô Văn L1, ông Huỳnh Văn H là những người dân sống tại Ấp X3, xã A3, huyện B, tỉnh Long An có cùng nội dung xác nhận biết sự việc, thời điểm ông Dương Văn P còn là chủ sử dụng thửa đất số 321 thì giữa ông P và ông T2 không xảy ra tranh chấp; đồng thời ông B2, ông L1, ông H dựa vào diện tích giấy đất xác định đất đang tranh chấp giữa ông B1, bà K với ông T2 là của ông T2.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm này thấy rằng Hội đồng xét xử phúc thẩm, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định Bộ luật Tố tụng dân sự về việc xét xử phúc thẩm vụ việc. Người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật.

Về nội dung vụ án:

Ông Trần Văn B và bà Nguyễn Thị K khởi kiện yêu cầu ông Lê Mộng T2 tháo dỡ, di dời 07 trụ bê tông để trả lại quyền sử dụng đất tại vị trí khu (C), loại đất BHK, diện tích đo đạc thực tế là $214,1\text{m}^2$, thuộc một phần thửa 321, tờ bản đồ số 14, tại xã A3, huyện B, tỉnh Long An do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp cho bà Nguyễn Thị K.

Ông Lê Mộng T2 phản tố yêu cầu vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Dương Văn P, bà Nguyễn Thị Kim L với bà Nguyễn Thị K, hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Dương Văn P, hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị K do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp đối với phần đất khu (C) diện tích $214,1\text{m}^2$.

Ông Lê Mộng T2 kháng cáo yêu cầu Tòa án phúc thẩm bác toàn bộ yêu cầu nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu phản tố bị đơn. Xét thấy:

Ngày 15/02/2019 bà Nguyễn Thị K được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 321 diện tích $1.198,7\text{m}^2$ (đo đạc thực tế diện tích $965,8\text{m}^2$). Ngày 24/6/2014 ông Lê Mộng T2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 931 diện tích 2.102m^2 (đo đạc thực tế diện tích $2.013,9\text{m}^2$). Cả hai thửa đất đều có nguồn gốc từ bà Đặng Thị T7. Năm 2011, bà T7 chuyển nhượng cho ông Dương Văn P và ông P được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 1566 (nay thửa 321), đến năm 2018 ông P chuyển nhượng cho bà K. Sau khi chuyển nhượng cho ông P thì cùng năm 2011 bà T7 tặng cho bà Nguyễn Thị G thửa 931, đến năm 2014 thì bà G ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông T2. Ông P, bà K, bà G, ông T2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; khi được chuyển nhượng, được tặng cho đều không có đo đạc thực tế. Đối với phần đất của ông P sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2011, đến năm 2014 ông P làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ thửa 1566 thành thửa 321. Diện tích cấp đổi tăng do sai số đo đạc, ranh giới sử dụng ổn định, không tranh chấp, đúng hiện trạng sử dụng và khi cấp giấy có đo đạc và bà G có ký giáp ranh.

Các bên đương sự thống nhất giữa thửa 321 của bà K và thửa 326 của ông T2 trước đây là đường nước và hiện tại vẫn còn đường nước nhưng các bên không thống nhất chiều ngang đường nước. Ông P cho rằng đường nước có chiều ngang 2m, trong khi đó ông T2 cho rằng chiều ngang đường nước 6m và ông P đã lấp một phần nên còn lại đường nước như hiện nay. Ông T2 cho rằng toàn bộ đường nước trước đây bao gồm cả phần ông P san lấp là của ông T2 nhưng ông T2 không chứng cứ chứng minh. Các bên từ trước đến nay sử dụng đất ổn định đất không có tranh chấp, đến năm 2019 ông T2 cấm trụ xi măng làm ranh mới tranh chấp. Hiện trạng phần đất tranh chấp là đất trống có mặt bằng tương đương phần đất thửa 321 của bà K. Như vậy, có cơ sở xác định đường mương nước là ranh đất giữa bên ông T2 và bà K. Do đó, bản án sơ thẩm tuyên

chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, không chấp nhận phản tố của bị đơn là có căn cứ.

Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm: Không chấp nhận kháng cáo của ông Lê Mộng T2. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Ông Lê Mộng T2 kháng cáo hợp lệ nên vụ án được xem xét lại theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về phạm vi xét xử phúc thẩm: Ông Lê Mộng T2 kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm. Căn cứ phạm vi xét xử phúc thẩm quy định tại Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án cấp phúc thẩm xem xét nội dung vụ án có liên quan đến kháng cáo, kháng nghị.

[3] Về xét xử vắng mặt các đương sự: Có đơn xin được xét xử vắng mặt và đã tổng đạt hợp lệ. Căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt.

[4] Xét nội dung kháng cáo:

[4.1] Ông B1, bà K yêu cầu ông T2 tháo dỡ, di dời các trụ sạ để trả đất cho nguyên đơn 214,1m² tại vị trí khu (C), loại đất HNK, thuộc một phần thửa đất 321, tờ bản đồ số 14, đất tọa lạc tại xã A3, huyện B, tỉnh Long An do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp cho bà Nguyễn Thị K ngày 15/02/2019 theo Mảnh trích đo địa chính số 260-2021 của Công ty TNHH đo đạc nhà đất H1 ngày 04/5/2021 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện B duyệt ngày 07/5/2021. Ông T2 cho rằng việc ông cắm các trụ sạ là đúng ranh đất theo diện tích và hình thể trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 931 của ông nên ông không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Việc ông P làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất làm tăng diện tích và thay đổi hình thể là đã lấn sang đất của ông nên ông có phản tố yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông P, hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà K và vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng giữa ông P, bà L với bà K, xét thấy:

[4.2] Theo hồ sơ cấp giấy do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện B cung cấp cho Tòa án thì: Dựa trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T7 với ông P ngày 08/4/2011, sau đó ông P được Ủy ban nhân dân huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 209896 ngày 15/8/2011 đối với thửa 1566, diện tích 902m², loại đất chuyên trồng lúa nước (LUC), tờ bản đồ số 3, tại xã A3, huyện B, tỉnh Long An, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông P không tiến hành đo đạc thực tế, không lập biên bản ký biên bản giáp ranh với các thửa đất liền kề; Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 578626 ngày 01/8/2017 cho ông Dương Văn P đối với thửa đất 321, diện tích 1.198,7m², tờ bản đồ số 14 do cấp đổi từ thửa 1566 theo chính sách nâng cấp bản đồ mới,

khi cấp đổi thửa đất 1566, tờ bản đồ số 03 thành thửa 321, tờ bản đồ số 14 có đo đạc thực tế, có lập biên bản ký giáp ranh với các hộ liền kề. Diện tích tăng do sai số đo đạc, ranh giới sử dụng ổn định, không tranh chấp, đúng hiện trạng sử dụng.

[4.3] Bà Nguyễn Thị G được Ủy ban nhân dân huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 931 dựa trên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà T7 với bà G ngày 17/9/2011, khi cấp giấy không đo đạc thực tế, không lập biên bản ký giáp ranh với các thửa đất liền kề. Ông Lê Mộng T2 được Ủy ban nhân dân huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 987545 ngày 24/6/2014 đổi với thửa 931, diện tích 2.102m², trong đó 400m² đất ở nông thôn (ONT) và 1.702m² đất trồng cây lâu năm (CLN), tờ bản đồ số 3, tại xã A3 dựa trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/6/2014 giữa bà G với ông T2, việc cấp giấy không tiến hành đo đạc thực tế và không lập biên bản ký giáp ranh với các thửa đất liền kề, chưa thực hiện nâng cấp bản đồ.

[4.4] Về hiện trạng, ranh đất và quá trình sử dụng đất:

Căn cứ vào biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án và Mảnh trích đo địa chính số 260-2021 nêu trên và sự thừa nhận của các đương sự, thì hiện trạng phần đất tranh chấp đo đạc thực tế thuộc khu (C), diện tích 214,1m², tại vị trí ranh đất tranh chấp có 05 trụ sạt bê tông do ông T2 cắm vào năm 2019, hiện trạng là đất trống có mặt bằng tương đương phần còn lại của thửa 321 của bà K, ngăn cách với thửa 326 (thửa cũ 931) của ông T2 là đường mương thoát nước do chủ đất cũ là ông P1, bà T7 đào để các thửa đất phía trong thoát nước ra Kênh có chiều rộng khoảng 1,2m.

Lời trình bày của ông Dương Công H2 nguyên là trưởng Ấp X3 từ năm 1993 đến năm 2018 xác định ranh giới giữa hai thửa đất là đường mương thoát nước, hiện trạng mương nước không thay đổi từ trước đến nay, các bên sử dụng ranh đất đúng hiện trạng, ổn định và không tranh chấp, đến năm 2019 ông T2 cắm trụ sạt mới phát sinh tranh chấp. Ông Võ Văn B2, ông Ngô Văn L1, ông Huỳnh Văn H cũng thống nhất khi ông P còn là chủ sử dụng thửa đất số 321 thì giữa ông P và ông T2 không xảy ra tranh chấp. Ông B2, ông L1, ông H dựa vào diện tích giấy đất xác định đất đang tranh chấp giữa ông B1, bà K với ông T2 là của ông T2.

Ông T2 trình bày phần đất tranh chấp tại vị trí khu (C) trước đây là mương nước có chiều rộng khoảng 06m, do ông P san lấp đường mương nước để lấn chiếm là phần tranh chấp nên hẹp lại chỉ còn khoảng 1,2m, nhưng không có chứng cứ chứng minh. Ngoài ra ông T2 cho rằng việc cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ thửa 1566, tờ bản đồ số 3 thành thửa 321, tờ bản đồ số 14 của ông P thì ông không được biết và không ký giáp ranh, chữ ký mang tên “Gần” trong Biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 10/10/2014 không phải của bà G nhưng ông T2 và bà G không yêu cầu giám định chữ ký ở cấp sơ thẩm; giai đoạn xét xử phúc thẩm ông T2 có yêu cầu nhưng Tòa án có văn bản yêu cầu Ủy ban nhân dân xã A3, huyện B, Chi nhánh Văn phòng đăng

ký đất đai tại huyện B và Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cung cấp hồ sơ đất đai có mẫu chữ ký của bà G để làm mẫu so sánh cho việc giám định nhưng không thu thập được.

Căn cứ vào nguồn gốc, hiện trạng, quá trình sử dụng và hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An đối với thửa 321, tờ bản đồ số 14, tại xã A3, huyện B, tỉnh Long An, nên cấp sơ thẩm xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là có căn cứ.

[5] Lời đề nghị của Kiểm sát viên là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6] Về chi phí tố tụng giai đoạn xét xử phúc thẩm: Chi phí thẩm định tại chỗ là 5.000.000 đồng ông T2 phải chịu và đã nộp xong.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên ông T2 phải chịu.

[8] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo và kháng nghị

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Lê Mộng T2.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 53/2022/DS-ST ngày 19 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Long An.

Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 các Điều 35, Điều 39, Điều 228 và Điều 266 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; Khoản 2 Điều 26; Điều 12 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Căn cứ Điều 175 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 100, Điều 166, Điều 170, Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn B, bà Nguyễn Thị K về việc tranh chấp “Quyền sử dụng đất”.

Buộc ông Lê Mộng T2 và bà Hà Thị Thu Y phải tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản là các trụ sạp (bê tông) và trả lại cho ông Trần Văn B, bà Nguyễn Thị K phần diện tích đo đạc thực tế 214,1m² tại vị trí khu (C), loại đất HNK, thuộc một

phần thửa đất 321, tờ bản đồ số 14, đất tọa lạc tại xã A3, huyện B, tỉnh Long An do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp cho bà Nguyễn Thị K ngày 15/02/2019 theo Mạnh trích đo địa chính số 260-2021 của Công ty TNHH đo đạc nhà đất H1 ngày 04/5/2021 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện B duyệt ngày 07/5/2021.

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

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Lê Mộng T2 về việc yêu cầu: Vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Dương Văn P, bà Nguyễn Thị Kim L với bà Nguyễn Thị K do Văn phòng Công chứng B công chứng số 9670, quyền số 01/2018-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31/10/2018; Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 913939 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 15/02/2019 cho bà Nguyễn Thị K; Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 578626 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 01/8/2017 cho ông Dương Văn P đối với khu (C) diện tích 214,1m² thuộc một phần thửa đất số 321, tờ bản đồ số 14, tại Ấp X3, xã A3, huyện B, tỉnh Long An theo Mạnh trích đo địa chính số 260-2021 của Công ty TNHH đo đạc nhà đất H1 ngày 04/5/2021 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện B duyệt ngày 07/5/2021.

(Vị trí, tứ cận, loại đất, chiều dài và chiều rộng các phần đất trên được thể hiện theo Mạnh trích đo địa chính số 260-2021 của Công ty TNHH đo đạc nhà đất H1 ngày 04/5/2021 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện B duyệt ngày 07/5/2021, được đính kèm theo Bản án).

3. Chi phí đo đạc, định giá và xem xét thẩm định tại chỗ là 13.100.000 đồng (Mười ba triệu một trăm nghìn đồng), nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ và đã nộp xong. Chi phí thẩm định tại chỗ giai đoạn xét xử phúc thẩm là 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng) ông T2 phải chịu và đã nộp xong.

4. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Lê Mộng T2 phải chịu 600.000 đồng (Sáu trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Khấu trừ số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí ông T2 đã nộp theo biên lai số 0008727 ngày 24/5/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Long An. Ông T2 còn phải nộp tiếp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng).

Ông Trần Văn B và bà Nguyễn Thị K không phải chịu án phí. Hoàn trả cho ông B1, bà K số tiền 600.000 đồng (Sáu trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí theo các biên lai số 0002472 ngày 29/10/2020 và số 0011788 ngày 01/6/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Long An.

8. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lê Mộng T2 phải chịu là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng). Khấu trừ số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) ông T2 đã nộp theo biên lai số 0012134 ngày 27/9/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Long An.

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

10. Về hướng dẫn thi hành 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 quy định tại các Điều 6, 7 và 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:

- TANDCC tại TP.Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện B;
- Chi cục THADS huyện B;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, án văn.

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

Đặng Văn Nhữn