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: 567/2022/DS-PT
Ngày: 24-8-2022
V/v "Tranh chấp 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 Trần Văn Mười

Các thẩm phán: Ông Nguyễn Đắc Minh

Ông Dương Tuấn Vinh

***- Thư ký phiên toà*:** Bà Lê Thị Thủy Tiên – Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Mậu Hưng - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 18 và 24 tháng 8 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 thụ lý số: 173/2022/DSPT-TL ngày 26 tháng 5 năm 2022 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2022/DS-ST ngày 23 tháng 02 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1450/2022/QĐ-PT ngày 27 tháng 7 năm 2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

- Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1987 (Có mặt).

- Bà Đặng Kim N, sinh năm 1986 (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ cư trú: Xã Tạ An K, huyện Đầm D, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của ông B, bà N: Ông Nguyễn Thành S, sinh năm 1980; Địa chỉ cư trú: Xã Lý Văn L, thành phố Cà M, tỉnh Cà Mau (Có mặt).

2. Bị đơn:

- Ông Nguyễn Minh C, sinh năm 1943 (Vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông C: Ông Nguyễn S N1, sinh năm 1972 (Có mặt)

Cùng địa chỉ cư trú: Xã Tạ An K, huyện Đầm D, tỉnh Cà Mau.

- Ông Trần Văn U (Vắng mặt); Địa chỉ cư trú: Xã Tân D, huyện Đầm D, tỉnh Cà Mau.

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

- Bà Bùi Ngọc M, sinh năm 1950 (Xin xét xử vắng mặt); Địa chỉ cư trú: Xã Tạ An K, huyện Đầm D, tỉnh Cà Mau.

- Anh Nguyễn Bê S1, sinh năm 1982 (Có mặt).

- Chị Nguyễn Cẩm T, sinh năm 1982 (Xin xét xử vắng mặt).

- Ủy ban nhân dân huyện Đầm Dơi (Xin xét xử vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Thị trấn Đầm D, huyện Đầm D, tỉnh Cà Mau.

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Nguyễn Văn B, bà Đặng Kim N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các ý kiến trình bày của nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan tại phiên toà và trong quá trình giải quyết vụ án như sau:

Đại diện nguyên đơn là ông Nguyễn Thành S trình bày: Đất tranh chấp có nguồn gốc là của Bùi Văn T1 chuyển nhượng cho bà Lâm Mỹ C1, bà C1 chuyển nhượng cho ông Hà Hữu N2, năm 2013 ông N2 chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị U1, năm 2014 bà U1 chuyển nhượng lại cho ông B, bà N. Phần đất có diện tích 332,5m^2 (đất nền nhà, kích thước 5m x 66,5m) tọa lạc tại khóm 1, thị trấn Đầm Dơi, huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau. Phần đất có tứ cận: phía nam giáp đất bà Nguyễn Tuyết H, phía bắc giáp đất ông Trần Văn U, phía tây giáp đất ông Bùi Văn T1, phía đông giáp lộ xe.

Ngày 07/01/2014, ông B và bà N được cấp quyền sử dụng đất và sử dụng đất đúng vị trí chuyển nhượng. Vài tháng sau thì ông Nguyễn Minh C được cấp quyền sử dụng đất nhưng lại cấp chồng lấn lên phần đất của ông B, bà N.

Năm 2017, giữa vợ chồng ông B với ông C phát sinh tranh chấp do mặt bằng đất khi sang nhượng thấp, ông B và bà N có bồi đắp thêm, ông C ngăn cản và cho rằng đất này của ông C, đồng thời ông C xây hàng rào trên phần đất của ông B, bà N. Ông B, bà N có yêu cầu chính quyền địa phương và UBND huyện Đầm Dơi giải quyết. UBND huyện Đầm Dơi đã thành lập đoàn kiểm tra và có kết luận cho rằng do ông T1 đã sang nhượng đất cho nhiều người nhưng việc cấp quyền sử dụng đất lại không có đo đạc cụ thể mà chỉ dựa vào sự chỉ ranh của ông T1 nên dẫn đến việc cấp quyền sử dụng đất cho ông B, bà N, ông C và những hộ dân khác bị chồng lấn.

Nay ông B, bà N yêu cầu ông C tháo dỡ hàng rào trả lại phần đất 332,5m^2 (ngang 5m x dài 66,5m), yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX662298 do UBND huyện Đầm Dơi cấp cho ông Nguyễn Minh C ngày

18/12/2014 đối với thửa đất số 27, tờ bản đồ số 20 và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh Nguyễn Bê S1 số CK379092 cấp ngày 08/8/2017 cũng tại thửa số 27, tờ bản đồ số 20, diện tích 305m^2.

Đối với ông U, do trước đây ông B, bà N cho rằng ông U lấn chiếm đất nhưng nay xét thấy do UBND huyện Đầm Dơi cấp quyền sử dụng bị chồng lấn nên rút lại phần yêu cầu khởi kiện đối với ông U.

Bị đơn là ông Nguyễn Minh C trình bày:

Nguồn gốc đất là do ông nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Chí T2 vào năm 2010 ngang 10m x dài 70m, đến năm 2014 ông tiếp tục nhận chuyển nhượng từ ông Trần Minh C2 và bà Võ Hồng T3 với diện tích 355m^2 (ngang 5m, dài 67m), tọa lạc tại khóm 1, thị trấn Đầm Dơi, huyện Đầm Dơi, sau khi sang nhượng thì ông quản lý đúng vị trí khi chuyển nhượng. Đến ngày 18/12/2014 thì ông được cấp quyền sử dụng tổng diện tích 960m^2.

Phần đất này là của ông Bùi Văn T1 sang nhượng cho 09 hộ dân khác nhau và những người này đã được cấp quyền sử dụng đất: ông Lê Minh T4 thửa 519, ông Hồ Chí T5 thửa 507, bà Lâm Mỹ C1 thửa số 508, ông Trương Văn K thửa số 530, bà Phạm Việt M1 thửa 502, bà Phố Thị T6 thửa 501, ông Ngô Minh L thửa 549 và Nguyễn Tuyết H thửa 548. Ngoài ra ông T1 còn sang nhượng 1 phần cho con ruột là Bùi Thanh G. Việc cấp quyền sử dụng đất cho những người này là có sai sót do không đo đạc cụ thể.

Việc nguyên đơn cho rằng bị đơn ngăn cản ông B, bà N bồi đắp đất là không có, mà là khi ông xây dựng hàng rào trên đất của ông thì ông B, bà N kéo người xuống ngăn cản không cho ông xây dựng. Việc ông xây dựng hàng rào đã được UBND huyện Đầm Dơi, UBND thị trấn Đầm Dơi, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đầm Dơi cấp phép. Phía ông B, bà N không có san lấp mặt bằng hay bồi đắp gì thêm, phần đất vẫn giữ nguyên hiện trạng từ trước đến nay.

Ông C cho rằng vị trí đất của ông B, bà N có nguồn gốc là của bà Lâm Mỹ C1, thửa đất này cách phần đất của ông 15m.

Hiện nay ông C đang đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 960m^2, phần còn lại con ruột ông C là Nguyễn Bê S1 đang đứng tên phần đất ngang 5m, dài 67m, phần này là nhận chuyển nhượng của ông Thái D vào năm 2017. Lý do mua phần đất này là vì khi ông C và ông Thái D tranh chấp được UBND huyện Đầm Dơi giải quyết buộc ông C trả lại thửa 548 cho ông Thái D để nhận thửa 549 (mỗi thửa là 1 nền nhà ngang 5m), anh S1 tiến hành mua lại thửa 548 của ông D và khi mua có đo đạc, có ông D chỉ vị trí.

Ông C không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không đồng ý tháo hàng rào trả đất vì ông không có lấn đất của nguyên đơn, hiện trạng đất của ông và đất ông B, bà N không nằm liền kề nhau mà cách nhau khoảng 15m, do UBND thị trấn Đầm Dơi cấp nhầm thửa nên bị trùng lên đất của ông C. Nay ông C phản tố yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP493132 do UBND huyện Đầm

Dơi cấp cho ông Nguyễn Văn B, bà Đặng Kim N ngày 07/01/2014 tại thửa số 28, tờ bản đồ số 20.

Tại công văn số 323 ngày 27/01/2021 của UBND huyện Đầm Dơi cũng cho rằng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông B, bà N chồng lên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông C chứ không phải giây của ông C chồng lên giấy của ông B.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Bê S1 trình bày:

Phần đất anh đang đứng tên là nhận chuyển nhượng của ông Thái D tại thửa 548, sau khi giải quyết tranh chấp tại UBND thị trấn Đầm Dơi là ông C trả lại thửa 548 cho ông D nên ông D bán lại cho anh, kích thước ngang 5m, dài 61m, diện tích 305m^2. Tổng cộng phần đất của ông C là 04 nền nhà ngang 20m, chiều dài các nền không bằng nhau, trong đó anh S1 đứng tên 01 nền, còn lại ông C đứng tên 03 nền tổng diện tích là 960m^2. Trong 04 nền này thì có 01 nền mà UBND huyện Đầm Dơi cấp quyền sử dụng cho ông B, bà N trùng lên đất của ông C là thửa 549 (theo bản đồ 299), nay là thửa số 27, 28, Anh S1 không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2022/DS-ST ngày 23 tháng 02 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau đã tuyên xử:

Căn cứ vào các Điều 26, 34, 37, 147, 227 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Các Điều 163, 164, 166 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 166, 170, 203 Luật đất đai; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn B và bà Đặng Kim N yêu cầu ông Nguyễn Minh C tháo dỡ hàng rào trả lại phần đất 332,5m^2 (ngang 5m x dài 66,5m), yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX662298 do UBND huyện Đầm Dơi cấp cho ông Nguyễn Minh C ngày 18/12/2014 đối với thửa đất số 27, tờ bản đồ số 20 và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh Nguyễn Bê S1 số CK379092 cấp ngày 08/8/2017 cũng tại thửa số 27, tờ bản đồ số 20, diện tích 305m^2.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với ông Trần Văn U.

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Minh C yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP493132 do Ủy ban nhân dân huyện Đầm Dơi cấp cho ông Nguyễn Văn B, bà Đặng Kim N ngày 07/01/2014 tại thửa số 28, tờ bản đồ số 20.

4. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP493132 do Ủy ban nhân dân huyện Đầm Dơi cấp cho ông Nguyễn Văn B, bà Đặng Kim N ngày 07/01/2014 tại thửa số 28, tờ bản đồ số 20.

Ông Nguyễn Minh C có quyền liên hệ đến cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục cấp quyền sử dụng đất.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 07/3/2022 nguyên đơn ông Nguyễn Văn B, bà Đặng Kim N có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu sửa án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn có ông Nguyễn Thành S vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Ông S cho rằng Kết luận thanh tra số 24 ngày 21/5/2018 của Ủy ban nhân dân huyện Đầm Dơi đã rõ, chủ đất đầu tiên chuyển nhượng toàn bộ đất mặt tiền sau đó ông T1 đăng ký thêm 1 diện tích nữa. Sự chênh lệch 2 hệ bản đồ là do có sai về số liệu (1,8m và 3,3m) nên khi Bản án sơ thẩm yêu cầu khôi phục hệ bản đồ cũ là sai lệch với thực tế, không phù hợp hiện trạng. Hệ bản đồ năm 2012 đã được sử dụng ổn định cho tất cả các hộ khác. Việc cấp GCN QSDĐ của ông C và anh S1 trùng nhau, theo trả lời của UBND huyện là sổ thửa của ông C không trùng với ông B, mà là anh S1 với ông C mới trùng nhau tại thửa số 27. GCN QSDĐ của ông B được cấp trước 1 năm, giáp ranh với ông Phát là phù hợp với bản đồ năm 2012. Thời điểm ông N2 nhận chuyển nhượng của bà C1 thì đã đo đạc đúng vị trí. Ông T1 bán cho bà C1 và các hộ khác chỉ điều chỉnh sổ mục kê không điều chỉnh trên bản đồ. Bà U1 chuyển thổ cư nên đã được đo đạc, ông B nhận chuyển nhượng từ bà U1 là đúng và ngay tình, ông B đã được cấp GCN QSDĐ. Khi giải quyết tranh chấp giữa ông Thái D và anh S1 bị lệch nên mất 1 nền, tại thửa 27 không liên quan đến thửa đất của ông B. Ông C và anh S1 chưa từng được cấp GCN QSDĐ đối với diện tích đất này. Trường hợp này không phải thu hồi giấy vì đã chuyển nhượng qua nhiều người, đã thực hiện nghĩa vụ. Ông B san lắp ngày 10/8/2017 còn hàng rào có sau. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét ông B là trường hợp chuyển nhượng ngay tình, đã thực hiện nghĩa vụ chuyển thổ cư, đề nghị được giữ nguyên hiện trạng và GCN QSDĐ.

Ông Nguyễn Văn B trình bày bổ sung: Ông B dọn cỏ trên đất tranh chấp trước khi anh S1 xây hàng rào.

Phía bị đơn ông Nguyễn Minh C có người đại diên theo ủy quyền có ông Nguyễn S N1 không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của các nguyên đơn, đề nghị Hội đồng xét xử bác đơn kháng cáo, giữ nguyên quyết định án sơ thẩm.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Bê S1 trình bày: Bản đồ 299 sai lệch do cơ quan quản lý nhà nước chứ không phải lỗi cá nhân. Phần đất sai lệch không có liên quan. Ngày 11/7/2017 tranh chấp giữa ông C và ông Thái D kết thúc bằng Biên bản hòa giải nên ngày sau đó mới được lập hồ sơ trích đo rồi mới làm hàng rào. Ông B được cấp GCN QSDĐ tại thửa tranh chấp thì cơ quan chức năng đã xác định là cấp sai trong kết luận thanh tra, đã có hướng điều chỉnh thửa 549 sang tên ông C. Thửa 549 nguồn gốc mua từ ông Luông ở đâu thì thửa của ông C ở đó. Còn đất của ông B ở đâu thì phải xác định theo thửa của bà U1 mới

đúng. Từ đó anh S1 không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của các nguyên đơn, đề nghị Hội đồng xét xử bác đơn kháng cáo, giữ nguyên quyết định án sơ thẩm.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

Về thủ tục tố tụng: Ở giai đoạn xét xử phúc thẩm những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ Luật tố tụng dân sự và tuân thủ đúng pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án.

Về nội dung vụ án: Đại diện viện kiểm sát cũng phân tích các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, xét yêu cầu kháng cáo, ông C và anh S1 được cấp trùng thửa 27, tại Bản án sơ thẩm và các kết luận nêu GCN QSDĐ của ông C là thửa 27 không phải thửa 28 mà ông B tranh chấp. Khi thực hiện hồ sơ chuyển nhượng của ông T1 cho 9 hộ thì không chỉnh lý bản đồ nên sai sót. Ông B bị ảnh hưởng thì có quyền khởi kiện thành vụ án khác. Việc không đưa ông C2, bà T3 vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án không ảnh hưởng đến việc giải quyết nội dung nên cấp sơ thẩm không đưa vào tham gia là có căn cứ. Theo hồ sơ vụ án có cơ sở xác định thửa 549 ông T1 chuyển nhượng cho ông L; ông L chuyển nhượng cho ông C2, bà T3; ông C2, bà T3 chuyển nhượng cho ông C và ông C được cấp GCN QSDĐ thửa 549 nay là thửa 28, còn thửa 548 nay là thửa số 27 là của ông Thái D sang nhượng cho anh S1 là con ông C nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự xử bác yêu cầu kháng cáo của các nguyên đơn Nguyễn Văn B và bà Đặng Kim N, giữ nguyên quyết định bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn B và bà Đặng Kim N trong hạn luật định và hợp lệ nên được Hội đồng xét xử xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung vụ án:

Bên nguyên đơn ông B, bà N yêu cầu ông C tháo dỡ hàng rào trả lại phần đất 332,5m^2 (ngang 5m x dài 66,5m), yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX662298 do UBND huyện Đầm Dơi cấp cho ông Nguyễn Minh C ngày 18/12/2014 đối với thửa đất số 27, tờ bản đồ số 20 và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh Nguyễn Bê S1 số CK379092 cấp ngày 08/8/2017 cũng tại thửa số 27, tờ bản đồ số 20, diện tích 305m^2.

Bên phía bị đơn ông Nguyễn Minh C và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Bê S1 không đồng ý theo yêu cầu của nguyên đơn, do không có lấn chiếm đất của nguyên đơn, thực tế hiện trạng đất của ông và đất ông B, bà N không nằm liền kề nhau mà cách nhau khoảng 15m, do UBND thị trấn Đầm Dơi cấp nhầm thửa nên bị trùng lên đất của ông C. Nay ông C có phản tố yêu cầu hủy giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất số BP493132 do UBND huyện Đầm Dơi cấp cho ông Nguyễn Văn B, bà Đặng Kim N ngày 07/01/2014 tại thửa số 28, tờ bản đồ số 20.

[2.1] Về nguồn gốc đất:

Nguồn gốc phần đất tranh chấp theo nguyên đơn xác định là của ông Bùi Văn T1 chuyển nhượng cho bà Lâm Mỹ C1, bà C1 chuyển nhượng cho ông Hà Hữu N2, năm 2013 ông N2 chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị U1, năm 2014 bà U1 chuyển nhượng lại cho ông B, bà N. Phần đất có diện tích 332,5m^2 (đất nền nhà, kích thước 5m x 66,5m) tọa lạc tại khóm 1, thị trấn Đầm Dơi, huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau.

Nguồn gốc phần đất theo bị đơn xác định năm 2014 ông C nhận chuyển nhượng từ ông Trần Minh C2 và bà Võ Hồng T3 (ông C2, bà T3 nhận chuyển nhượng đất của ông Ngô Minh L, và ông L nhận chuyển nhượng từ ông Bùi Văn T1) tại thửa số 549 với diện tích 355m^2. Ngày 18/12/2014 ông C được cấp quyền sử dụng đất.

[2.2] Xét kháng cáo của các nguyên đơn:

Hội đồng xét xử căn cứ vào các tài liệu chứng cứ đã thu thập có trong hồ sơ vụ án nhận thấy: Phần đất tranh chấp mà nguyên đơn được cấp giấy chứng nhận có nguồn gốc từ ông Bùi Văn T1 chuyển nhượng cho bà Lâm Mỹ C1, sau đó bà C1 chuyển nhượng cho ông Trần Văn U một phần là 350m^2 và ông Hà Hữu N2 diện tích 332,5m^2. Quá trình chuyển nhượng từ bà C1 sang cho ông U và ông N2 trong khi thực hiện chỉnh lý biến động có dẫn đến sai sót vị trí cụ thể:

Theo biên bản xác định ranh giới thửa đất ngày 24/6/2009 thì phần đất này có vị trí có phía Nam giáp với bà Nguyễn Tuyết H trong khi vị trí phần đất này tại giấy chứng nhận của ông T1 khi chuyển nhượng cho bà Lâm Mỹ C1 có phía Nam giáp với bà Phố Thị T6. Sau khi nhận chuyển nhượng thì ông N2 chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị U1 và bà U1 chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông B, bà N. Như vậy, nguồn gốc phần đất mà ông B và bà N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chính là vị trí phần đất của bà Lâm Mỹ C1 nhận chuyển nhượng của ông T1 vào năm 1999 mới đúng vị trí. Tuy nhiên, giấy chứng nhận của phía nguyên đơn được cấp lại nằm ở vị trí thửa số 549 nay là thửa số 28 tờ bản đồ số 20 (sai vị trí) - là phần đất đã xác định được là của ông Nguyễn Minh C nhận chuyển nhượng từ ông C2 và bà T3. Về nguồn gốc phần đất thửa số 549 của ông C được cấp chính là phần đất ông T1 chuyển nhượng cho ông L năm 1998 sau đó ông L chuyển nhượng cho bà T3 và ông C2, ông C đã nhận chuyển nhượng đất này từ bà T3, ông C2 và được cấp giấy chứng nhận ngày 18/12/2014.

Đối với việc phần đất tại thửa số 548 nay là thửa 27 tờ bản đồ số 20 thuộc giấy chứng nhận của ông Nguyễn Minh C có trùng với quyền sử dụng đất của ông B và bà N được cấp như yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn hay không, Hội đồng xét xử thấy rằng: Phần đất thửa số 548 có nguồn gốc của bà Nguyễn Tuyết H nhận chuyển nhượng từ ông Bùi Văn T1 diện tích 350m^2. Sau đó bà Hồng chuyển nhượng lại cho ông Thái D năm 2008, năm 2017 ông D chuyển nhượng lại cho anh Nguyễn Bê S1 và anh S1 được cấp giấy chứng nhận vào ngày 08/8/2017 (anh S1 là con ông C). Như vậy, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 493804 của ông Nguyễn Minh C sau khi cấp đổi cấp lại là giấy chứng nhận số BX 662298 không trùng với giấy

chứng nhận của ông B và bà N mà trùng với giấy đã cấp cho ông Nguyễn Bê S1 số CK 379092 cấp ngày 08/8/2017 diện tích 305,0m^2.

Hội đồng xét xử xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm chỉ căn cứ theo báo cáo số 173 ngày 22/5/2017 của Ủy ban nhân dân huyện Đầm Dơi, báo cáo số 18 ngày 17/5/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất, Kết luận thanh tra số 24 ngày 21/5/2018 của Ủy ban nhân dân huyện Đầm Dơi, Công văn số 323 ngày 27/01/2021 của Ủy ban nhân dân huyện Đầm Dơi đã xác định được như sau: Thửa đất 0549 nay là thửa số 28 là phần đất của ông Nguyễn Minh C, thửa đất số 0548 nay là thửa số 27 là của ông Thái D sang nhượng cho ông S1 là con ông C. **Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông B nhận chuyển nhượng có vị trí tại thửa số 508 cách phần đất của ông C khoản 15m đến 20m** nên vị trí đất của ông B được cấp quyền sử dụng hiện nay ở vị trí thửa 549 là không đúng vị trí.

Nguyên nhân sai lệch vị trí theo xác minh thanh tra tại kết luận số 24 ngày 21/5/2018 là do khi thực hiện hồ sơ chuyển nhượng của ông T1 cho 09 hộ dân thời điểm năm 1998-1999 phần chỉnh lý biến động chỉ thực hiện chỉnh lý sổ mục kê mà không chỉnh lý trên bản đồ, dẫn đến khi trích đo hồ sơ chuyển nhượng thiếu chính xác, sai sót vị trí.

Do đó, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xét thấy cấp sơ thẩm còn có những thiếu sót khi giải quyết vụ án như sau:

- Về tố tụng, cấp sơ thẩm không đưa người chủ đất ông Bùi Văn T1 và những người mua đất của ông T1 cũng như những người mua đất sau đó vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, để xác định khi mua bán các bên có đến vị trí đất mua bán có giao nhận đất và có ký giap ranh 4 cận hay không. Đồng thời, ông Nguyễn Minh C có nhận chuyển nhượng đất của ông Trần Minh C2 và bà Võ Hồng T3 tại thửa 549 nhưng cấp sơ thẩm không đưa ông C2, bà T3 vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan cũng là thiếu sót.

- Về nội dung: Theo báo cáo của UBND huyện Đầm Dơi thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông B, bà N nhận chuyển nhượng có vị trí tại thửa số 508 cách phần đất của ông C khoản 15m đến 20m. Như vậy vị trí của thửa đất 508 của của ông B, bà N ở vị trí nào, có còn hay không, hay đã cấp cho người khác, vấn đề này chưa được cấp sơ thẩm xác minh, làm rõ. Bên cạnh đó, án sơ thẩm cũng xác định nguyên đơn ông Nguyễn Văn B, bà Đặng Kim N được cấp quyền sử dụng đất trước bị đơn ông Nguyễn Minh C, nhưng vị trí được cấp quyền sử dụng của nguyên đơn không đúng vị trí phần đất ban đầu đã cấp cho bà Lâm Mỹ C1 mà phần đất này ông Nguyễn Minh C đã quản lý là đúng với vị trí đất ông C nhận chuyển nhượng. Những sai sót trên tại hồ sơ đã thể hiện do cán bộ Văn phòng đăng ký và Ủy ban nhân dân huyện Đầm Dơi thực hiện và các cơ quan này cũng đã thừa nhận. Do vậy, quyền lợi của nguyên đơn bị xâm phạm là có thật nên bản án sơ thẩm tuyên xử bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là chưa đảm bảo quyền lợi của các đương sự, cũng như chưa giải quyết toàn diện vụ án.

Từ những cơ sở phân tích nêu trên, Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng về tố tụng vẫn đến nội dung giải quyết vụ án mà Tòa án cấp phúc thẩm không

thể khắc phục được. Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm nghĩ nên cần phải hủy bản án sơ thẩm, giao toàn bộ hồ sơ về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lai theo quy định của pháp luật.

Do bản án sơ thẩm bị hủy nên Hội đồng xét xử không xem xét yêu cầu kháng cáo của các nguyên đơn ông Nguyễn Văn B và bà Đặng Kim N.

Quan điểm của vị đại diện Viện kiểm sát không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

[3] Về chi phí tố tụng, án phí dân sự sơ thẩm sẽ được xem xét giải quyết khi Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý lại vụ án.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do bản án bị hủy nên người có kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015; Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1/. Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2022/DS-ST ngày 23/02/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau. Giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử lại theo trình tự sơ thẩm.

2/. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn B, bà Đặng Kim N không phải chịu án phí. Hoàn lại cho ông Nguyễn Văn B, bà Đặng Kim N mỗi người số tiền 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0000029, 0000030 cùng ngày 11/3/2022 tại Cục thi hành án dân sự tỉnh Cà Mau.

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

Nơi nhận:
–Tòa án nhân dân tối cao;
– VKSNDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
– TAND tỉnh Cà Mau;
– VKSND tỉnh Cà Mau;
– Cục THADS tỉnh Cà Mau;
– Các đương sự (8);
– Lưu: hồ sơ (2),VP (5), 20b (LTTT).

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)

Trần Văn Mười