

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 269/2021/DS-PT.

Ngày: 24-12-2021.

*V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng
tặng cho quyền sử dụng đất và 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: Bà Phùng Thị Cẩm Hồng

Các Thẩm phán:

1. Ông Đặng Văn Nhữn

2. Ông Nguyễn Thiện Tâm

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Chiêu Linh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Ông Huỳnh Phạm Khánh - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 21 và 24 tháng 12 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 451/2020/TLPT-DS ngày 19 tháng 10 năm 2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 98/2020/DS-ST ngày 03 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện C bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 249/2021/QĐ-PT ngày 06 tháng 12 năm 2021, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Lê Thị Ngọc T, sinh năm: 1981.

Địa chỉ: ấp T, xã P, huyện C, tỉnh Long An. (có mặt)

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Hồng K, sinh năm: 1976.

Địa chỉ: ấp T, xã P, huyện C, tỉnh Long An. (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông K: Luật sư Nguyễn Văn B
- Văn phòng Luật sư Q, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Long An.

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

- 3.1. Ông Nguyễn Văn B1, sinh năm: 1952. (có mặt)
 - 3.2. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm: 1960. (vắng mặt)
 - 3.3. Ông Võ Văn Đ, sinh năm: 1957. (vắng mặt)
 - 3.4. Ông Nguyễn Văn B2, sinh năm: 1974. (vắng mặt)
 - 3.5. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm: 1973. (vắng mặt)
 - 3.6. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm: 1978. (vắng mặt)
- Cùng địa chỉ: ấp T, xã P, huyện C, tỉnh Long An.
- 3.7. Ủy ban nhân dân xã P, huyện C.

Người đại diện hợp pháp: Bà Võ Thị Như T - Chức vụ: Chủ tịch.

Địa chỉ: ấp T, xã P, huyện C, tỉnh Long An. (vắng mặt)

- 3.8. Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Tuấn T - Chủ tịch.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Hoài T1 - Chức vụ: Trưởng Phòng Tài nguyên - Môi trường.

Địa chỉ: khu phố D, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An. (vắng mặt).

4. *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Nguyễn Hồng K.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn là bà Lê Thị Ngọc T trình bày:

Năm 1996, vợ chồng ông Nguyễn Văn B2 và bà Nguyễn Thị N có nhận chuyển nhượng của vợ chồng bà Nguyễn Thị H và ông Võ Văn Đ phần đất có diện tích 190,5m² thuộc một phần thửa đất số 1236, tờ bản đồ số 04, diện tích 242m², loại đất ở nông thôn. Các bên có lập văn bản viết tay có tiêu đề “Giấy sang nhượng đất” lập ngày 19/11/1996 đã được Ủy ban nhân dân xã P chứng thực chữ ký của các bên trong văn bản này vào ngày 04/3/1997. Sau khi nhận chuyển nhượng, vợ chồng ông B2 - bà N đã xây dựng nhà ở trên phần đất này. Năm 2000, vợ chồng bà Lê Thị Ngọc T và ông Nguyễn Văn T có nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông B2 - bà N phần đất diện tích 190,5m² và ngôi nhà xây dựng trên đất với giá là 20.000.000 đồng (vợ chồng bà T đã ly hôn năm 2014). Khi giao dịch chuyển nhượng với vợ chồng ông B2, bà N thì hai bên không có làm giấy tờ, nhưng ông B2 và bà N có đưa cho bà T và ông T văn bản viết tay có tiêu đề “Giấy sang nhượng đất” lập ngày 19/11/1996 và đã được Ủy ban nhân dân xã P chứng thực chữ ký của các bên trong văn bản này vào ngày 04/3/1997. Đến năm 2005, vợ chồng bà T xây dựng lại ngôi nhà có kết cấu: Móng, cột đà bê tông cốt thép, tường xây gạch, nền lát gạch men, mái tole thiếc và các công trình phụ như hiện tại mà bà T đang quản lý, sử dụng.

Năm 2001, bà T có đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng phần đất nhận chuyển nhượng, nhưng đến

nay vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bởi vì, khi bà T đăng ký cấp giấy đối với phần đất nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông B2, bà N, thì khi đó phần đất này ông B1 đã đứng tên quyền sử dụng từ năm 1998. Trước đây, ông B1 có nhận chuyển nhượng một phần đất có diện tích là 242m², thuộc thửa đất số 468, tờ bản đồ số 04, loại đất ở nông thôn của vợ chồng bà H, ông Đ, phần đất này tiếp giáp với phần đất của bà T đang sử dụng. Tuy nhiên, quá trình làm thủ tục chuyển quyền thì có sự nhầm lẫn, nên phần đất bà T sử dụng có diện tích 190,5m², thuộc một phần diện tích đã cấp giấy cho ông B1 từ năm 1998, tại thửa đất 1236, tờ bản đồ số 04, diện tích 242m², loại đất ở nông thôn.

Đến năm 2008, ông B1 tặng cho lại cho con ruột là ông Nguyễn Hồng K đứng tên quyền sử dụng đất thửa đất số 1236, trong đó có 01 phần diện tích diện tích 190,5m² mà bà T đang sử dụng, trên đó có căn nhà và các công trình phụ của bà T.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà T xác định lại yêu cầu khởi kiện:

- Bà T yêu cầu Tòa án hủy một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 31/3/2008 giữa Ông Nguyễn Văn B1 và ông Nguyễn Hồng K đối với phần đất có diện tích là 190,5m², thuộc một phần thửa đất số 1236, tờ bản đồ số 04, loại đất ở nông thôn, tọa lạc tại ấp T, xã P, huyện C, tỉnh Long An, do Ủy ban nhân dân xã P chứng thực ngày 31/3/2008.

- Bà T yêu cầu Tòa án xác định phần đất có diện tích là 190,5m², thuộc một phần thửa đất số 1236, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại ấp T, xã P, huyện C, tỉnh Long An theo Mảnh trích đo địa chính số 81 của Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Đo đạc Nhà đất T đo vẽ được duyệt ngày 12/5/2020 là thuộc quyền sử dụng của bà T.

Bà T rút các yêu cầu khởi kiện, bao gồm:

- Yêu cầu hủy một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 31/3/2008 giữa Ông Nguyễn Văn B1 và ông Nguyễn Hồng K đối với phần đất có diện tích là 17,5m², thuộc một phần thửa đất số 1236, tờ bản đồ số 04, loại đất ở nông thôn, tọa lạc tại ấp T, xã P, huyện C, tỉnh Long An, do Ủy ban nhân dân xã P chứng thực ngày 31/3/2008.

- Yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1236, tờ bản đồ số 04, diện tích yêu cầu hủy là 208m², loại đất ở nông thôn, đất tọa lạc tại ấp T, xã P, huyện C, tỉnh Long An do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Nguyễn Hồng K vào ngày 30/7/2008.

- Yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1236, tờ bản đồ số 04, diện tích yêu cầu hủy là 208m², loại đất ở nông thôn, tọa lạc tại ấp T, xã P, huyện C, tỉnh Long An do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho Ông Nguyễn Văn B1 vào ngày 20/7/1999.

- Yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 468, tờ bản đồ số 04, diện tích yêu cầu hủy là 208m², loại đất ở nông thôn, tọa lạc tại ấp T, xã P, huyện C, tỉnh Long An do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho bà Nguyễn Thị H vào ngày 30/12/1996.

- Yêu cầu hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 09/6/1998 giữa bà Nguyễn Thị H và Ông Nguyễn Văn B1 đối với thửa đất số 468, tờ bản đồ số 04, diện tích yêu cầu hủy là 208m², loại đất ở nông thôn, tọa lạc tại ấp T, xã P, huyện C, tỉnh Long An do Ủy ban nhân dân xã P chứng thực ngày 12/6/1998.

Bị đơn là ông Nguyễn Hồng K trình bày:

Ông Nguyễn Hồng K là con của Ông Nguyễn Văn B1. Ngày 31/3/2008, ông B1 có ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất với ông K, ông B1 tặng cho ông K thửa đất số 1236, tờ bản đồ số 04, diện tích 242m², loại đất ở nông thôn. Hợp đồng này được Ủy ban nhân dân xã P chứng thực ngày 31/3/2008 và ông K được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 30/7/2008.

Ông K xác định phần đất có diện tích đo đạc thực tế là 190,5m², loại đất ở nông thôn, tọa lạc tại ấp T, xã P, huyện C, tỉnh Long An mà bà T quản lý sử dụng trên đó có nhà và các công trình phụ của bà T thì từ trước đến nay ông B1 và ông K không có sử dụng phần đất này mà do phía bà T sử dụng và ông K cũng không có tranh chấp gì với bà T. Hiện tại, phần đất mà ông B1 nhận chuyển nhượng từ bà H vào năm 1998, thì trên phần đất này đang có ngôi nhà của ông B1 và ông K đang ở và cũng không có bị bà T lấn ranh giới đất. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giữa ông B1 và ông K là đúng trình tự, thủ tục pháp luật. Nên ông K không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ông Nguyễn Văn B1 trình bày:

Ông Nguyễn Văn B1 và bà Nguyễn Thị H có xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/6/1998 đối với phần đất có diện tích 242m², thuộc một phần thửa đất 468, tờ bản đồ số 04, loại đất ở nông thôn, tọa lạc tại ấp T, xã P, huyện C, tỉnh Long An. Hợp đồng này được Ủy ban nhân dân xã P chứng thực ngày 12/6/1998. Đến ngày 20/7/1999, ông B1 được đứng tên quyền sử dụng phần đất tại thửa đất số 1236, tờ bản đồ số 04, diện tích 242m², loại đất ở nông thôn.

Đến ngày 31/3/2008, ông B1 có ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất với ông K, ông B1 tặng cho ông K thửa đất số 1236, tờ bản đồ số 04, diện tích 242m², loại đất ở nông thôn. Hợp đồng này được Ủy ban nhân dân xã P chứng thực ngày 31/3/2008 và ông K được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 30/7/2008.

Ông B1 xác định phần đất có diện tích đo đạc thực tế là 190,5m², loại đất ở nông thôn, tọa lạc tại ấp T, xã P, huyện C, tỉnh Long An mà bà T quản lý sử dụng trên đó có nhà và các công trình phụ của bà T thì bà H không có chuyển nhượng cho ông B1 phần đất này và từ trước đến nay thì ông B1 cũng không có sử dụng phần đất này mà do phía bà T sử dụng.

Hiện tại, phần đất mà ông B1 nhận chuyển nhượng từ bà H vào năm 1998, thì trên phần đất này đang có ngôi nhà của ông B1 và ông K đang ở và cũng không có bị bà T lấn ranh giới đất. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông K là đúng trình tự, thủ tục pháp luật. Nên ông B1 cũng không đồng ý với

yêu cầu khởi kiện của bà T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn T trình bày:

Trước đây, ông T và bà T là vợ chồng. Đến năm 2014, ông T và bà T thuận tình ly hôn, nhưng tài sản chung thì chưa phân chia. Phần đất có diện tích là 190,5m², thuộc một phần thửa đất số 1236, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại ấp T, xã P, huyện C, tỉnh Long An là tài sản chung của ông T và bà T trong thời kỳ hôn nhân. Năm 2000, ông T và bà T nhận chuyển nhượng phần đất này và ngôi nhà cất trên đất từ ông B2 là anh ruột của ông T, với giá là 20.000.000 đồng và đã trả tiền đủ cho ông B2. Sau đó, đến năm 2005 ông T và bà T có tiến hành sửa chữa nhà đã mua, xây dựng lại ngôi nhà chính có hiện trạng như hiện tại. Khi mua bán với ông B2 thì các bên không có làm giấy tờ, nhưng ông B2 có đưa cho vợ chồng ông T tờ giấy tay mà ông B2 nhận chuyển nhượng từ vợ chồng bà H, ông Đ vào năm 1996.

Ngày 12/7/2018, giữa ông T và bà T có lập văn bản viết tay có tiêu đề “Đơn thỏa thuận phân chia tài sản nhà đất sau ly hôn” đề ngày 12/7/2018, đề tự phân chia tài sản. Theo văn bản này thì ông T đã đồng ý để lại cho bà T toàn quyền sử dụng phần đất có diện tích là 190,5m², thuộc một phần thửa đất số 1236 và ngôi nhà cất trên đất. Cho nên, nếu yêu cầu của bà T được Tòa án chấp nhận, ông T đồng ý để cho bà T đứng tên quyền sử dụng phần đất có diện tích là 190,5m², thuộc một phần thửa đất số 1236, loại đất ở nông thôn, tờ bản đồ số 04 tọa lạc tại ấp T, xã P, huyện C mà bà T đang tranh chấp với ông K. Ông T không có ý kiến hay tranh chấp gì đối với phần đất này, vì phần đất này đã chia cho bà T nên bà T toàn quyền quyết định.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn B2 và bà Nguyễn Thị N cùng trình bày:

Năm 1996, vợ chồng ông Nguyễn Văn B2 và bà Nguyễn Thị N có nhận chuyển nhượng từ vợ chồng bà H, ông Đ phần đất có diện tích 190,5m² mà hiện tại bà T đang cất nhà ở. Các bên có lập văn bản viết tay có tiêu đề “Giấy sang nhượng đất” lập ngày 19/11/1996 và đã được Ủy ban nhân dân xã P chứng thực chữ ký của các bên trong văn bản này vào ngày 04/3/1997. Sau khi nhận chuyển nhượng thì vợ chồng ông B2, bà N xây dựng nhà ở trên phần đất này. Năm 2000, vợ chồng ông B2, bà N có chuyển nhượng toàn bộ phần đất và ngôi nhà cất trên đất cho vợ chồng bà T, ông T với giá là 20.000.000 đồng. Khi giao dịch chuyển nhượng thì hai bên không có làm giấy tờ, nhưng ông B2 có đưa cho bà T và ông T văn bản viết tay có tiêu đề “Giấy sang nhượng đất” lập ngày 19/11/1996 và đã được Ủy ban nhân dân xã P chứng thực chữ ký của các bên trong văn bản này vào ngày 04/3/1997.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Võ Văn Đ trình bày:

Năm 1996, ông và vợ là bà Nguyễn Thị H có chuyển nhượng cho vợ chồng ông B2, bà N phần đất mà hiện tại bà T đang cất nhà ở, có diện tích đo đạc thực tế là 190,5m². Các bên có lập văn bản viết tay có tiêu đề “Giấy sang nhượng đất” ngày 19/11/1996 và đã được Ủy ban nhân dân xã P chứng thực chữ ký của các bên trong văn bản này vào ngày 04/3/1997. Sau khi nhận chuyển nhượng thì vợ chồng ông B2, bà N cất nhà ở trên phần đất này. Sau đó, vợ chồng ông B2, bà N

có chuyển nhượng toàn bộ phần đất và ngôi nhà cất trên đất cho vợ chồng bà T, ông T.

Năm 1998, vợ chồng bà H, ông Đ có chuyển nhượng cho ông B1 phần đất có diện tích 242m², thuộc một phần thửa đất số 468, tờ bản đồ số 04, loại đất thổ tiếp giáp với phần diện tích đất mà bà T đang quản lý sử dụng và đang tranh chấp với ông K. Nhưng khi làm thủ tục chuyển quyền thì có sự nhầm lẫn nên không đúng với vị trí thực tế chuyển nhượng cho ông B1. Bà Nguyễn Thị H có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Ủy ban nhân dân xã P trình bày tại Văn bản số 652/UBND-TP ngày 21/8/2020 như sau: Bà T yêu cầu Tòa án hủy một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 31/3/2008 giữa Ông Nguyễn Văn B1 và ông Nguyễn Hồng K đối với phần đất có diện tích là 190,5m², thuộc một phần thửa đất số 1236, tờ bản đồ số 04, loại đất ở nông thôn, tọa lạc tại ấp T, xã P, huyện C, tỉnh Long An, do Ủy ban nhân dân xã P chứng thực ngày 31/3/2008 thì Ủy ban nhân dân xã P yêu cầu giải quyết theo quy định của pháp luật và đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt.

Vụ án được Tòa án nhân dân huyện C tiến hành hòa giải nhưng các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 98/2020/DS-ST ngày 03/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện C.

Căn cứ khoản 3, khoản 9 Điều 26; Điều 34; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 244, Điều 227, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Áp dụng Điều 166, Điều 170 của Luật đất đai năm 2013 và Điều 26 của Nghị quyết số 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.

Tuyên xử:

Đình chỉ các yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Ngọc T, bao gồm:

- Yêu cầu hủy một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 31/3/2008 giữa Ông Nguyễn Văn B1 và ông Nguyễn Hồng K đối với phần đất có diện tích là 17,5m², thuộc một phần thửa đất số 1236, tờ bản đồ số 04, loại đất ở nông thôn, tọa lạc tại ấp T, xã P, huyện C, tỉnh Long An, do Ủy ban nhân dân xã P chứng thực ngày 31/3/2008.

- Yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1236, tờ bản đồ số 04, diện tích yêu cầu hủy là 208m², loại đất ở nông thôn, tọa lạc tại ấp T, xã P, huyện C, tỉnh Long An do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Nguyễn Hồng K vào ngày 30/7/2008.

- Yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1236, tờ bản đồ số 04, diện tích yêu cầu hủy là 208m², loại đất ở nông thôn, tọa lạc tại ấp T, xã P, huyện C, tỉnh Long An do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho Ông Nguyễn Văn B1 vào ngày 20/7/1999.

- Yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 468, tờ bản đồ số 04, diện tích yêu cầu hủy là 208m², loại đất ở nông thôn, tọa lạc tại ấp T, xã P, huyện C, tỉnh Long An do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho bà Nguyễn Thị H vào ngày 30/12/1996.

- Yêu cầu hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 09/6/1998 giữa bà Nguyễn Thị H và Ông Nguyễn Văn B1 đối với thửa đất số 468, tờ bản đồ số 04, diện tích yêu cầu hủy là 208m², loại đất ở nông thôn, tọa lạc tại ấp T, xã P, huyện C, tỉnh Long An do Ủy ban nhân dân xã P chứng thực ngày 12/6/1998.

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Ngọc T.

Hủy một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 31/3/2008 giữa Ông Nguyễn Văn B1 và ông Nguyễn Hồng K đối với phần diện tích 190,5m² thuộc một phần thửa đất số 1236, tờ bản đồ số 04, loại đất ở nông thôn, tọa lạc tại ấp T, xã P, huyện C, tỉnh Long An, do Ủy ban nhân dân xã P chứng thực ngày 31/3/2008.

Xác định phần đất có diện tích 190,5m² thuộc một phần thửa đất số 1236, tờ bản đồ số 04, loại đất ở nông thôn, tọa lạc tại ấp T, xã P, huyện C, tỉnh Long An thuộc quyền sử dụng của bà T.

Bà Lê Thị Ngọc T được tiếp tục sử dụng phần đất có diện tích 190,5m² thuộc một phần thửa đất số 1236, tờ bản đồ số 04, loại đất ở nông thôn, tọa lạc tại ấp T, xã P, huyện C, tỉnh Long An.

Ông Nguyễn Hồng K không được quyền ngăn cản bà Lê Thị Ngọc T thực hiện quyền của người được xác lập quyền sử dụng đất theo bản án, quyết định của Tòa án.

Bà Lê Thị Ngọc T được quyền liên hệ đến cơ quan quản lý đất đai có thẩm quyền để tiến hành làm thủ tục đứng tên quyền sử dụng phần diện tích 190,5m², thuộc một phần thửa đất số 1236, tờ bản đồ số 04, loại đất ở nông thôn, tọa lạc tại ấp T, xã P, huyện C, tỉnh Long An.

Ông Nguyễn Hồng K có trách nhiệm liên hệ cơ quan quản lý đất đai có thẩm quyền để tiến hành điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phù hợp với thực tế sử dụng.

Cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biên động hoặc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

Vị trí, tứ cận phần đất tranh chấp theo Mảnh trích đo địa chính số 81 do Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Nhà đất T đo vẽ và đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 12/5/2020.

Về chi phí đo đạc, định giá, thẩm định: Bà Lê Thị Ngọc T tự nguyện chịu và đã nộp đủ số tiền 14.500.000 đồng.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Hồng K phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng.

Trả lại cho bà Lê Thị Ngọc T số tiền tạm ứng án phí là 600.000 đồng, theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0003510 ngày 28/6/2019 và 0002584 ngày 12/8/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C.

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

Bản án sơ thẩm chưa có hiệu lực pháp luật.

Ngày 7/9/2020 ông Nguyễn Hồng K kháng cáo yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Long An đo lại phần đất tranh chấp, xác định diện tích đất 190,5m² thửa 1236 thuộc quyền sử dụng của ông K.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn bà Lê Thị Ngọc T không rút đơn khởi kiện, bị đơn ông Nguyễn Hồng K không rút đơn kháng cáo, các bên đương sự không đề nghị thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án, xác định không cung cấp thêm chứng cứ mới và không yêu cầu thu thập thêm chứng cứ.

Bị đơn ông Nguyễn Hồng K xác định lại yêu cầu kháng cáo là không yêu cầu đo đạc lại, đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm vì Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết vụ án chưa triệt để, làm ảnh hưởng đến quyền lợi và lợi ích hợp pháp của ông.

Nguyên đơn bà Lê Thị Ngọc T trình bày: Không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của ông K.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông Nguyễn Văn B1 trình bày: Ông cũng không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà T. Vì quyền sử dụng đất này ông nhận chuyển nhượng từ bà H, ông Đ và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 1998 không ai tranh chấp, đến năm 2008 ông chuyển nhượng cho ông K (con ông) quản lý sử dụng đến nay.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Nguyễn Hồng K trình bày: Quyền sử dụng đất ông B1 đang quản lý sử dụng ổn định và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quá trình sử dụng đất không có ai tranh chấp. Xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T là không có căn cứ vì ông B1 sử dụng thửa đất 1236, còn thửa đất của bà T không có số thửa, khi đo đất tranh chấp không tiến hành đo hai thửa đất để xác định cụ thể bà T và ông K sử dụng cụ thể thửa đất nào. Tòa sơ thẩm lại quyết định chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T, còn quyền sử dụng đất của ông K không xem xét là chưa đảm bảo quyền lợi của ông K. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông K. Hủy một phần bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, Thẩm phán và Hội đồng xét xử tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Căn cứ vào chứng cứ thể hiện tại hồ sơ, lời trình bày của các bên đương sự trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa. Xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ chưa đầy đủ, giải quyết vụ án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không tiến hành đo thửa đất của ông K là không đảm bảo quyền lợi của ông K, do đó dẫn đến việc giải quyết vụ án chưa toàn diện gây thiệt hại cho ông K. Từ những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Hồng K hủy một phần bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Về thủ tục tố tụng: Kháng cáo của ông Nguyễn Hồng K được thực hiện đúng theo quy định tại Điều 272, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[1.1] Các đương sự gồm bà Nguyễn Thị H, ông Võ Văn Đ, ông Nguyễn Văn B2, bà Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Văn T, Ủy ban nhân dân xã P và Ủy ban nhân dân huyện C vắng mặt nhưng có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt những người này.

[2] Xét đối với yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Hồng K thấy rằng:

[2.1] Ông B1 và bà H xác nhận ngày 09/6/1998 có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 242m², thuộc một phần thửa đất 468, tờ bản đồ số 04, loại đất ở nông thôn, tọa lạc tại ấp T, xã P, huyện C, tỉnh Long An cho Ông Nguyễn Văn B1. Hợp đồng này được Ủy ban nhân dân xã P chứng thực ngày 12/6/1998. Ngày 20/7/1999, ông B1 được đứng tên quyền sử dụng phần đất tại thửa đất 1236, diện tích 242m², tờ bản đồ số 04, loại đất ở nông thôn, đến năm 2008 ông B1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất này cho ông K. Ngoài ra ngày 19/11/1996 ông Đ và bà H có chuyển nhượng bằng giấy tay cho ông B2 và bà N diện tích đất ngang 7m, dài 35m không thể hiện số thửa đất. Năm 2000 ông B2 và bà N chuyển nhượng quyền sử dụng đất lại cho bà T bằng cách giao cho bà T giấy tay trước đó bà N và ông B2 nhận chuyển nhượng từ bà H và ông Đ.

[2.2] Ngoài ra, bà T, ông K, ông B1 xác định quyền sử dụng đất của bà T và ông K hiện tại nằm liền kề nhau, trên đất của bà T và ông K đã xây dựng nhà ở kiên cố và ổn định, không ai lấn quyền sử dụng đất của ai. Tuy nhiên do quá trình sử dụng đất bà T chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, khi bà T đi kê khai đăng ký để xin được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thì địa chính xác định thửa đất của bà T sử dụng là thửa 1236 đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông K.

[2.3] Căn cứ vào hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông B1 thể hiện tại bản xác minh của UBND huyện C ngày 22/7/1998 nguồn gốc thửa đất số 1236 được tách ra từ thửa 468 và theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 9/6/1998 giữa bà Nguyễn Thị H và Ông Nguyễn Văn B1 thể hiện chuyển nhượng thửa đất số 468 diện tích 242m², loại đất thô.

[2.4] Như vậy, có căn cứ xác định việc Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng của thửa đất số 1236 là có sự nhầm lẫn về vị trí. Cụ

thể: Năm 1998, phần diện tích 190,5m² thuộc quyền sử dụng của ông B2 và bà N nhưng lại cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông B1. Đến năm 2000, ông B2, bà N chuyển nhượng lại cho bà T và ông T. Đến năm 2008, khi ông B1 làm thủ tục tặng cho ông K thửa đất số 1236 thì cũng không có tiến hành đo đạc thực tế, nên ông B1 chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 1236 cho ông K, trong đó có phần diện tích 190,5m² bà T đang sử dụng đã xây dựng nhà ở.

[2.5] Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác định thực tế thửa đất của ông K đang sử dụng ở vị trí nào, diện tích là bao nhiêu, có nhầm với thửa nào khác không, cần phải xem xét cụ thể diện tích đất của bà H, ông Đ chuyển nhượng cho ông B1 và vợ chồng bà T (nhận chuyển nhượng lại từ bà N, ông B2) đã điều chỉnh giảm diện tích từ sổ của bà H chưa và cần phải tiến hành đo thực tế diện tích đất của ông K đang quản lý sử dụng và phải có cơ quan chức năng xác định số thửa đất của ông K đang quản lý sử dụng là thửa đất nào. Nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà T, hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông K để cho bà T kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà không xem xét đến quyền sử dụng đất của ông K là chưa đảm bảo quyền lợi cho ông K, dẫn đến giải quyết vụ án chưa toàn diện.

[3] Từ những nhận định trên xét thấy: Cần phải thu thập thêm chứng cứ làm rõ các vấn đề nêu trên. Tòa án cấp sơ thẩm khi giải quyết vụ án còn có nhiều thiếu sót nên tại Tòa án cấp phúc thẩm Hội đồng xét xử không thể khắc phục được nên cần phải hủy một phần bản án sơ thẩm giao toàn bộ hồ sơ về Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

[4] Phát biểu của kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An là có căn cứ.

[5] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời gian kháng cáo, kháng nghị.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng: Sẽ được giải quyết khi Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Hồng K không phải chịu án phí do kháng cáo được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tuyên xử:

1. Hủy một phần bản án dân sự sơ thẩm số 98/2020/DS-ST ngày 03/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Long An.

2. Chuyển hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Long An để giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng: Sẽ được giải quyết khi Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

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

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn trả cho ông Nguyễn Hồng K số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đồng theo biên lai thu số 0002686 ngày 07 tháng 9 năm 2020 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện C./.

Nơi nhận:

- TAND Cấp Cao tại TPHCM;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện C;
- Chi cục THA huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Phùng Thị Cẩm Hồng

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Trần Tấn Quốc - Nguyễn Thiện Tâm

Phùng Thị Cẩm Hồng

