

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 179/2020/DS-PT
Ngày 09 - 7 - 2020
V/v tranh chấp về dân sự -
Ranh giới QSD đất và Hợp
đồng chuyển nhượng QSD đất

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Liên Hiệp

Các Thẩm phán:

Ông Sỹ Danh Đạt

Bà Nguyễn Thị Vĩnh

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Diễm Hương, Thư ký Tòa án.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp: Ông Nguyễn Văn Tón, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 28/5/2020, ngày 30/6/2020, ngày 06/7/2020 và ngày 09/7/2020 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 65/2020/TLPT- DS ngày 07 tháng 02 năm 2020 về Tranh chấp “V/v Tranh chấp về dân sự – Ranh giới quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 91/2019/DS-ST ngày 13 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện L bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 137/2020/QĐ-PT ngày 07 tháng 4 năm 2020 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Lê Ngọc T, sinh năm 1960 (Có mặt);

Địa chỉ: Số nhà 958A/5, ấp H, xã V, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư PHạm Hoàng Đ, Công ty Luật hợp danh Anh Em Luật sư – Chi nhánh Đồng Tháp thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đồng Tháp (Có mặt).

Bị đơn: Nguyễn Thị D, sinh năm 1941;

Người đại diện theo ủy quyền của bà D: Bà Ngô Thị X, sinh năm 1970 (Có mặt). Văn bản ủy quyền vào ngày 14/01/2019.

Cùng địa chỉ: Số nhà 07, ấp K, xã T1, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Đặng Hoài V1 – Văn phòng Luật sư Đặng Hoài V1 và Đồng sự –thuộc Đoàn Luật sư thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Phạm Thị D, sinh năm 1956;

2. Lê Minh S, sinh năm 1978;

Cùng địa chỉ: Số nhà 958A/5, ấp H, xã V, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của bà D và anh S: Ông Lê Ngọc T, sinh năm 1960 (Có mặt). Văn bản ủy quyền vào ngày 20/10/2016.

3. Ngô Thị X, sinh năm 1970 (Có mặt);

4. Ngô Xuân Q, sinh năm 1978;

5. Đào Thị Mộng T1, sinh năm 1990;

6. Ngô Xuân T3, sinh năm 1979;

Người đại diện theo ủy quyền của ông Q, chị T1, ông T3: Bà Ngô Thị X, sinh năm 1970 (Có mặt). Văn bản ủy quyền vào ngày 11/01/2019 và ngày 14/01/2019.

Cùng địa chỉ: Số nhà 07, ấp K, xã T1, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

7. Ngô Xuân C, sinh năm 1969;

Địa chỉ: Số nhà 367, ấp Hòa Khánh, xã V, huyện L, tỉnh Đồng Tháp;

Địa chỉ liên hệ: ấp B, xã N, huyện P, tỉnh Kiên Giang.

8. Ngô Xuân H4, sinh năm 1973;

Địa chỉ: Số nhà 586/A, ấp K, xã T1, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của ông C, ông H4: Bà Ngô Thị X, sinh năm 1970 (Có mặt). Văn bản ủy quyền vào ngày 14/01/2019 và ngày 16/01/2019.

9. Phan Thành T4, sinh năm 1968 (Có mặt);

Địa chỉ: Số nhà 1295/TL, ấp L1, xã T1, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

10. Ngân hàng Thương mại cổ phần Ngoại Thương Việt Nam, Chi nhánh Đồng Tháp.

Đại diện theo pháp luật: Ông Phan Duy P1, chức vụ: Giám Đốc (Vắng mặt).

Địa chỉ trụ sở: Số 66, đường 30/4, Phường 1, thành phố C1, tỉnh Đồng Tháp.

Người làm chứng:

1. Ông Phan Thành P2, sinh năm 1964 (Có mặt);

Địa chỉ: Số nhà 42, ấp K, xã T1, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

2. Ông Đỗ Văn M, sinh năm 1963 (Có mặt).

Địa chỉ: Số nhà 10/aTK, ấp K, xã T1, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

- Kháng cáo: Ông Lê Ngọc T là nguyên đơn và bà Nguyễn Thị D là bị đơn của vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN

* Theo Đơn khởi kiện vào ngày 07/12/2016, Đơn khởi kiện (bổ sung) vào ngày 13/01/2017 của ông Lê Ngọc T, Biên bản ghi lời khai của đương sự vào ngày 09/10/2019 của Tòa án nhân dân huyện L đối với ông Lê Ngọc T, trong quá trình thu thập chứng cứ, tại phiên hòa giải và tại phiên tòa, ông T trình bày:

Vào năm 2005, hộ ông Lê Ngọc T, Phạm Thị D, Lê Minh S có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị D. Hộ ông T và bà D thống nhất chuyển nhượng diện tích đất 3.544m² thuộc thửa đất số 1348, tờ bản đồ số 2, đất tọa lạc xã T1, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

Hai bên có làm giấy tay “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” vào ngày 26/12/2005 có ông T, bà D và Ngô Thị X (con bà D) ký tên. Diện tích đất được ghi nhận tại Hợp đồng ngày 26/12/2005 là 3.544,7m² cụ thể:

+ Diện tích thứ 1: Chiều ngang 33 mét x chiều dài 31.15 mét = 1.027,95m² với giá trị 215.000 đồng/m², thành tiền là 221.009.250 đồng.

+ Diện tích thứ 2: Chiều ngang 51.52 mét x chiều dài 48.85 mét = 2.516,752m² với giá trị 110.000 đồng/m², thành tiền là 276.842.720 đồng.

Tổng giá trị diện tích đất 3.544,7m² là 497.851.970 đồng.

Ông T đã giao đủ tiền cho bà Nguyễn Thị D và hộ ông T đã nhận diện tích đất chuyển nhượng sử dụng.

Khi chuyển nhượng có địa chính đo đạc đất thực tế nên ông T đã thực hiện trình tự, thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Vào ngày 20/4/2006, Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Lê Ngọc T, diện tích đất 3.544m² thuộc thửa đất số 1348, tờ bản đồ số 2, mục đích sử dụng đất: Đất trồng lúa. Đất tọa lạc ấp K, xã T1, huyện L, tỉnh Đồng Tháp. Hộ ông T đã cho ông Phan Thành T4 thuê diện tích đất nói trên để trồng quýt đường, các loại cây ăn trái khác đến năm 2025.

Khi địa chính đo đạc diện tích đất chuyển nhượng đã xác định ranh giới quyền sử dụng đất của hộ ông T và hộ bà D có các trụ đá mà hai bên thống nhất cắm. Vào tháng 07/2016, hộ bà D tiến hành xây dựng tường rào bê tông cốt thép kiên cố lấn qua ranh đất của hộ ông T nên hai bên phát sinh tranh chấp. Ông T có đơn đề nghị ngăn chặn và Ủy ban nhân dân xã T1 đã tiến hành lập 02 Biên bản về việc tạm ngừng thi công, xây dựng tường rào nhưng hộ bà D không chấp hành. Hộ bà D đã xây tường rào kiên cố: Chiều cao 02 mét, chiều dài 24 mét bằng gạch đất nung bao quanh diện tích đất mà ông T chuyển nhượng của bà D. Ông T có đơn khởi kiện bà Nguyễn Thị D, nhiều lần Ủy ban nhân dân xã T1 đã mời bà D cùng thành viên hộ bà D hòa giải tranh chấp nhưng bà D và gia đình bà D không đến nên việc hòa giải không có kết quả. Hộ bà D đã tiến hành xây dựng tường rào cho đến khi hoàn thành với kết cấu: Tường 10cm, chiều cao 03 mét, chiều dài 120.2 mét.

Hộ ông T đã khởi kiện và qua đo đạc thực tế, hộ ông T chỉ còn sử dụng diện tích đất là $2.984,8\text{m}^2$, còn lại diện tích đất 566.4m^2 do hộ bà D đã lấn chiếm bằng việc xây tường rào kiên cố. Do hộ bà D xây dựng tường rào kiên cố nên người thuê đất của hộ ông T là ông T4 không có lối đi ra ngoài. Ông T4 phải thuê đất của người khác để sử dụng lối đi. Điều này ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông T, ông T4. Ngoài ra, vào năm 2016 trên diện tích đất tranh chấp 566.4m^2 hộ bà D đã trồng cây sau khi xây dựng tường rào, số cây trồng gồm: 14 cây dừa lớn, 04 cây dừa nhỏ, 01 cây quýt đường.

Hiện nay, giấy chứng nhận quyền sử dụng diện tích đất chuyển nhượng (Bản chính) ông T đang quản lý, không còn thể chấp tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, chi nhánh Đồng Tháp.

Nay ông T xác định ranh giới quyền sử dụng đất giữa hộ ông T và hộ bà D trong phạm vi các mốc M1 - M2 - M3 - M4 - M5 - M6 theo Mẫu trích đo địa chính số 131-2017 ngày 24/10/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L. Ông T yêu cầu hộ bà D phải di dời toàn bộ cây trồng, tường rào kiên cố nói trên để trả lại đất bị lấn chiếm cho hộ ông T.

Hộ ông Lê Ngọc T không đồng ý với yêu cầu của bà Nguyễn Thị D yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ ông T và hộ bà Nguyễn Thị D là giao dịch vô hiệu. Bởi vì, hộ ông T đã trả đầy đủ giá trị đất chuyển nhượng, thực hiện trình tự, thủ tục chuyển nhượng theo quy định và đã được Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 20/4/2006 và sử dụng đất chuyển nhượng ổn định từ năm 2006.

* Tại Văn bản trình bày ý kiến (Theo thông báo của Tòa án huyện L) vào ngày 18/12/2017 và Văn bản ý kiến vào ngày 14/6/2018 của bà Nguyễn Thị D; Đơn yêu cầu phản tố (Về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất) vào ngày 12/3/2019 và Đơn yêu cầu phản tố bổ sung (Về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất) vào ngày 25/3/2019 của bà Nguyễn Thị D; Trong quá trình thu thập chứng cứ, tại phiên hòa giải và tại phiên tòa, bà D có bà Ngô Thị X đại diện theo ủy quyền trình bày:

Vào năm 2005, hộ bà Nguyễn Thị D có chuyển nhượng cho hộ ông Lê Ngọc T diện tích đất 3.544m^2 thuộc thửa 1348, tờ bản đồ số 2, đất tọa lạc ấp K, xã T1, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

Vào ngày 26/12/2005, hộ bà D và ông T đã thỏa thuận bằng giấy tay là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Diện tích đất $3.544,7\text{m}^2$ được thỏa thuận cụ thể như sau:

+ Diện tích đất thứ nhất: Chiều ngang 33 mét, chiều dài 31.15 mét = $1.027,95\text{m}^2$, với giá trị 215.000 đồng/ m^2 , thành tiền là 221.009.250 đồng.

+ Diện tích đất thứ hai: Chiều ngang 51.52 mét, chiều dài 48.85 mét = $2.516,752\text{m}^2$, với giá trị 110.000 đồng/ m^2 , thành tiền là 276.842.720 đồng.

Bà D và bà X (Là con ruột bà D) có đọc lại nội dung hợp đồng, thống nhất theo thỏa thuận thể hiện tại hợp đồng và đã ký tên vào hợp đồng. Sau khi thỏa thuận và ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng, hộ bà D đã nhận đủ giá trị

đất tổng cộng là 497.851.970 đồng và giao diện tích đất chuyển nhượng cho hộ ông T sử dụng từ năm 2006. Khi địa chính tiến hành đo đạc, bên bà D và ông T có tiến hành cắm mốc ranh.

Bà D xác định: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/12/2005 do hộ bà D và ông T thỏa thuận so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà Ủy ban nhân dân huyện L cấp cho hộ ông Lê Ngọc T vào ngày 20/4/2006 không trùng khớp diện tích. Cụ thể:

+ Diện tích đất thể hiện tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có chiều ngang, chiều dài khác với thỏa thuận ban đầu của hai bên nhưng diện tích đất hộ ông T được cấp 3.544m² là không đúng.

+ Bên bà D tự tính chiều ngang, chiều dài đất thể hiện tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hộ ông T thuộc thửa số 1348, diện tích cụ thể phải là 4.138,8m².

Ngoài ra, các thành viên trong hộ bà D không ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng giữa ông T và hộ bà D theo trình tự, thủ tục quy định (Tờ thỏa thuận đại diện hộ chuyển quyền sử dụng đất ngày 20/3/2006 có chữ ký của các thành viên trong hộ bà D là chữ ký giả) nên việc hộ ông T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không đúng.

Bà D đã khiếu nại vụ việc này đến Ủy ban nhân dân xã T1, Ủy ban nhân dân huyện L, các cá nhân làm sai lệch diện tích đất và nhiều cơ quan khác nhưng đến nay chưa giải quyết xong. Tuy nhiên, hộ bà D không khởi kiện đến Tòa án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông T. Sau thời gian khiếu nại mà không được giải quyết và để bảo vệ đất của gia đình nên vào năm 2016, hộ bà D đã tiến hành xây dựng tường rào (tường 10cm), chiều cao 03 mét, chiều dài 120.2 mét để ngăn cách với diện tích đất hộ ông T đang sử dụng. Việc hộ bà D xây tường rào không có sự đồng ý của ông T, không xin phép xây dựng nhưng hộ bà D đã xây dựng đúng với ranh đất đã thỏa thuận trước đây với ông T. Ông T không đồng ý việc hộ bà D xây tường rào nên đã khiếu nại đến Ủy ban nhân dân xã T1. Ủy ban nhân dân xã T1 có đến giải quyết, có lập biên bản không cho hộ bà D tiếp tục xây dựng nhưng hộ bà D không đồng ý ký biên bản. Bởi vì, bà X cho rằng: Diện tích đất xây tường rào thuộc quyền sử dụng của gia đình bà D nên việc bà D xây dựng tường rào không ai có quyền ngăn cản.

Đối với lối đi của diện tích đất chuyển nhượng: Khi thỏa thuận chuyển nhượng đất, hộ bà D thống nhất cho ông T mượn tạm lối đi từ đất chuyển nhượng đi trực tiếp ra Quốc lộ 54. Nhưng do ông T đã làm sai hợp đồng nên hộ bà D xây tường rào chắn hết lối đi đã cho ông T mượn.

Bà D khẳng định: Do hộ ông T không thực hiện đúng hợp đồng chuyển nhượng nên bà D yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng: Hộ ông T trả lại đất và hộ bà D trả lại tiền cho hộ ông T.

Hộ bà D không đồng ý toàn bộ yêu cầu của ông T. Hộ bà D xác định: Tường rào do hộ bà D xây dựng vào năm 2016 đã đủ đất đã chuyển nhượng cho ông T vào năm 2005. Diện tích đất do Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ thể hiện các mốc ranh đều do ông T xác định là không đúng ranh giới giữa

đất của hộ bà D và hộ ông T nhưng hộ bà D không yêu cầu Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ lại.

Bà Nguyễn Thị D yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/12/2005 giữa ông T và bà D đối với diện tích đất 3.544m² thuộc thửa đất số 1348 tờ bản đồ số 02, mục đích sử dụng đất: Đất trồng lúa, đất tọa lạc ấp K, xã T1, huyện L, tỉnh Đồng Tháp được Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Lê Ngọc T là giao dịch dân sự vô hiệu.

Hộ ông T trả lại diện tích đất chuyển nhượng cho hộ bà D. Hộ bà D đồng ý trả lại cho hộ ông T giá trị đất chuyển nhượng với số tiền tổng cộng là 497.851.970 đồng.

* Ý kiến, trình bày và đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông Lê Ngọc T và không chấp nhận yêu cầu phản tố và kháng cáo của bà Nguyễn Thị D, bởi các căn cứ như sau:

Ông Lê Ngọc T với hộ bà Nguyễn Thị D thỏa thuận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/12/2005, nội dung hợp đồng có ghi rõ chiều ngang, chiều dài và diện tích chuyển nhượng là 3.544,7m², theo thỏa thuận các số liệu, số đo do hai bên mua bán tự đo nên chỉ là số liệu tham khảo, diện tích đất chính xác sẽ căn cứ vào số liệu do địa chính đo, thiết lập để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vào ngày 20/4/2006, Ủy ban nhân dân huyện L đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp cho hộ ông Lê Ngọc T diện tích 3.544m² là phù hợp với diện tích đất được thể hiện tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/12/2005. Hộ bà D đã trồng cây lên đất của ông T và xây hàng rào kiên cố bao quanh diện tích đất của ông T đã làm ảnh hưởng đến cây trồng trên đất, cụ thể là một số cây do ông T4 (Là người thuê đất của ông T) trồng đã chết. Ngoài ra, hàng rào của hộ bà D đã làm cho ông T4 không có lối đi ra Quốc lộ 54 mà bà D đã thỏa thuận.

Như vậy, ông Lê Ngọc T xác định ranh giới giữa đất của hộ ông T và đất của hộ bà Nguyễn Thị D trong phạm vi các mốc M1 đến M2, M3, M4, M5, M6 theo Mảnh trích đo địa chính số 131-2017 ngày 24/10/2017 là phù hợp.

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của ông T. Buộc hộ bà Nguyễn Thị D di dời toàn bộ cây trồng, tường rào, vật kiến trúc khác ra khỏi diện tích đất có ranh tranh chấp trong phạm vi các mốc M1 đến M2, M3, M4, M5, M6, M7, M8, M9, M10, M11, M12, M13, đến M1 với diện tích 566.4m² để giao trả đất lại cho hộ ông Lê Ngọc T.

Đối với yêu cầu kháng cáo và phản tố của bà Nguyễn Thị D yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/12/2005 là không có căn cứ. Bởi vì, hộ ông T đã trả đủ tiền, thực hiện thủ tục chuyển nhượng đất đúng quy định và nhận đất sử dụng ổn định từ năm 2006. Bà X cho rằng: Hộ ông T sử dụng đất không đúng với diện tích đất chuyển nhượng, ông T chỉ trả cho bà D được số tiền 87.000.000 đồng, số tiền còn lại ông T chưa thanh toán đầy đủ cho

bà D là mâu thuẫn với lời trình bày của bà X và chứng cứ thể hiện tại hồ sơ. Từ năm 2006 đến nay, bà D chỉ khiếu nại về hành vi của cán bộ địa chính, không có khởi kiện ông T về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo và yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị D.

Từ phân tích nói trên, đề nghị Hội đồng xét xử: Sửa bản án sơ thẩm và chấp nhận kháng cáo của ông Lê Ngọc T.

* Ý kiến, trình bày và đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo và yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị D và không chấp nhận khởi kiện và kháng cáo của ông Lê Ngọc T, bởi các căn cứ như sau:

- Hợp đồng chuyển nhượng một phần thửa số 1021 ngày 26/12/2005 có chủ thể tham gia giao kết hợp đồng không đúng quy định pháp luật về hộ gia đình và người đại diện hộ gia đình.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00329/B2 ngày 14/6/1994, thửa đất 1021 được cấp cho cả hộ gia đình bà Nguyễn Thị D. Trong hộ gia đình bà D gồm: Bà D, ông Ngô Văn N4 (Chồng bà D) và các con của bà D, ông N4. Vì vậy, các thành viên của hộ gia đình đều có quyền ngang nhau. Vì vậy, khi thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và bà D mà không có ý kiến hoặc văn bản thỏa thuận của các thành viên hộ gia đình bà D là không phù hợp. Đồng thời, diện tích đất nói trên là tài sản chung của bà D và ông N4 nên khi bà D thực hiện hợp đồng không có ý kiến, sự thống nhất của ông N4 là không đúng pháp luật.

- Hình thức hợp đồng không đúng theo quy định của Bộ luật dân sự năm 2005 và Luật đất đai năm 2003. Do đó không được pháp luật công nhận và không có giá trị pháp lý đối với các bên.

Bởi vì, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà D và ông T không có công chứng chứng thực đã vi phạm quy định về hình thức của hợp đồng.

- Thủ tục hành chính để chuyển nhượng một phần của thửa đất 1021 chưa được thực hiện đầy đủ và đúng quy định của Luật đất đai năm 2003 và các văn bản hướng dẫn thi hành.

+ Chưa tiến hành đo vẽ.

+ Chưa thực hiện thủ tục tách thửa trước khi chuyển nhượng.

Việc chuyển nhượng một phần thửa đất 1021 từ khi bắt đầu đến khi kết thúc không chỉ sai về chủ thể lẫn hình thức hợp đồng mà tiếp sau đó còn sai về trình tự, thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

+ Ông T không có chứng cứ để chứng minh đã thanh toán xong giá trị đất chuyển nhượng cho bà D. Bà D chỉ thừa nhận ông T chỉ trả được số tiền 87.000.000 đồng.

Từ đó, đề nghị Hội đồng xét xử tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/12/2005 giữa bà D và ông T là giao dịch dân sự vô hiệu.

Trường hợp, Hội đồng xét xử không tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà D và ông T là vô hiệu thì đề nghị hủy Bản án sơ thẩm do vi phạm:

- Tòa cấp sơ thẩm giải quyết vượt quá phạm vi yêu cầu của người khởi kiện đối với diện tích đất và giải quyết không hết yêu cầu của người khởi kiện.

- Tòa cấp sơ thẩm đã không đưa đầy đủ người tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, cụ thể là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L.

- Tòa cấp sơ thẩm vi phạm trong việc xác minh, thu thập và đánh giá chứng cứ.

- Tòa cấp sơ thẩm đã có sai lầm trong việc áp dụng pháp luật dẫn đến việc ra bản án không đúng, gây thiệt hại đến quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự.

* Tại Quyết định bản án sơ thẩm số 91/2019/DS – ST, ngày 13/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện L đã tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu của hộ ông Lê Ngọc T, Phạm Thị D, Lê Minh S về việc yêu cầu hộ bà Nguyễn Thị D trả cho hộ ông Lê Ngọc T phần đất lấn chiếm diện tích 559,2m².

Buộc hộ bà Nguyễn Thị D, Ngô Thị X, Ngô Xuân Q, Ngô Xuân C, Ngô Xuân H4, Ngô Xuân T3, Đào Thị Mộng T1 trả giá trị đất cho hộ ông Lê Ngọc T, Phạm Thị D, Lê Minh S diện tích 559,2m² thuộc một phần thửa đất số 1348 tờ bản đồ số 02, do hộ ông Lê Ngọc T đứng tên quyền sử dụng đất là 78.578.784 đồng (Bảy mươi tám triệu, năm trăm bảy mươi tám nghìn, bảy trăm tám mươi bốn đồng). Hộ bà Nguyễn Thị D, Ngô Thị X, Ngô Xuân Q, Ngô Xuân C, Ngô Xuân H4, Ngô Xuân T3, Đào Thị Mộng T1 được sử dụng phần đất từ mốc M1 đến M2, M3, M4, M5, M6, M7, M8, M9, M10, M11, M12, M13, đến M1 diện tích 566.4 m², mục đích sử dụng đất LUC, thuộc một phần thửa đất số 1348, 1349 cùng tờ bản đồ số 02, đất tọa lạc tại xã T1, huyện L, tỉnh Đồng Tháp, cùng các cây trồng vật kiến trúc có trên đất.

Xác định ranh giới quyền sử dụng đất giữa đất của hộ ông Lê Ngọc T tại thửa đất số 1348 với đất của hộ bà Nguyễn Thị D tại thửa 1020, 1027, 1349 là đường thẳng nối qua các mốc từ mốc M1, M13, M12, M11, M10, M9, theo Mảnh trích đo địa chính số 131-2017, ngày 24/10/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L, đất tọa lạc tại xã T1, huyện L, tỉnh Đồng Tháp. Ranh đất được sử dụng theo chiều thẳng đứng tính từ lòng đất đến không gian.

Các đương sự đến Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để kê khai, đăng ký, điều chỉnh cấp đổi giấy chứng nhận QSD đất theo quy định của pháp luật.

(Vị trí, hiện trạng, tứ cận, số đo của thửa đất số 1348, tờ bản đồ số 02(299), đất LUC do hộ ông Lê Ngọc T đứng tên quyền sử dụng đất và thửa

1020, 1027, 1349 tờ bản đồ 02 (299, đất LUC, CLN do hộ bà Nguyễn Thị D đứng tên quyền sử dụng đất, có biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và Mạnh trích đo địa chính số 131-2017 ngày 24/10/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L kèm theo).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án mà bên phải thi hành án chưa thi hành xong số tiền trên, thì hàng tháng còn phải chịu tiền lãi bằng 50% mức lãi suất theo quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án đến khi thi hành án xong.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của hộ bà Nguyễn Thị D về yêu cầu hủy (tuyên vô hiệu) hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/12/2005.

3. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của ông T về bồi thường thiệt hại phần đất lấn chiếm đến ngày khởi kiện là 1,5 năm, số tiền là: 7.227.450đ và mở lối đi ra quốc lộ 54 có chiều ngang 5m, chiều dài 15m thuộc thửa đất 1349 do bà Nguyễn Thị D đứng tên quyền sử dụng đất.

4. Về án phí và tạm ứng án phí:

Hộ ông Lê Ngọc T, Phạm Thị D, Lê Minh S phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp là 1.941.866 đồng theo biên lai thu số 09731, ngày 23/02/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện L. Hộ ông Lê Ngọc T được nhận lại tiền án phí dân sự sơ thẩm là 1.641.866 đồng.

Hộ bà Nguyễn Thị D, Ngô Thị X, Ngô Xuân Q, Ngô Xuân C, Ngô Xuân H4, Ngô Xuân T3, Đào Thị Mộng T1 phải nộp 600.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0008678, ngày 02/5/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện L. Hộ bà Nguyễn Thị D, Ngô Thị X, Ngô Xuân Q, Ngô Xuân C, Ngô Xuân H4, Ngô Xuân T3, Đào Thị Mộng T1 phải nộp thêm tiền án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng.

5. Lệ phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

Buộc hộ ông Lê Ngọc T, Phạm Thị D, Lê Minh S phải chịu 5.226.500 đồng tiền lệ phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, ông Lê Ngọc T đã tạm nộp và chi xong.

Buộc hộ bà Nguyễn Thị D, Ngô Thị X, Ngô Xuân Q, Ngô Xuân C, Ngô Xuân H4, Ngô Xuân T3, Đào Thị Mộng T1 phải nộp 5.226.500 đồng tiền lệ phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, do ông Lê Ngọc T đã tạm nộp và đã chi xong. Nên hộ hộ bà Nguyễn Thị D, Ngô Thị X, Ngô Xuân Q, Ngô Xuân C, Ngô Xuân H4, Ngô Xuân T3, Đào Thị Mộng T1 phải hoàn trả lại cho ông Lê Ngọc T 5.226.500 đồng.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, vào ngày 22/11/2019, ông Lê Ngọc T kháng cáo một phần bản án sơ thẩm. Vào ngày 26/11/2019, bà Nguyễn Thị D kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 26/02/2020, ông Lê Ngọc T kháng cáo bổ sung và yêu cầu Tòa cấp phúc thẩm tiến hành định giá lại diện tích đất tranh chấp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, được kiểm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời phát biểu của kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

- Ông Lê Ngọc T kháng cáo một phần bản án sơ thẩm. Ông T yêu cầu bà D tháo dỡ, di dời cây trồng và tường rào bê tông. Ông T không đồng ý nhận giá trị đối với diện tích đất tranh chấp là 566.4m² thuộc thửa 1348, tờ bản đồ số 2, mục đích sử dụng đất: Đất trồng lúa, đất tọa lạc tại xã T1, huyện L, tỉnh Đồng Tháp. Đồng thời, ông T còn yêu cầu định giá lại đối với giá trị đất đang tranh chấp theo giá thị trường.

- Bà Nguyễn Thị D kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm và không đồng ý tiếp tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho hộ ông Lê Ngọc T.

Qua chứng cứ thể hiện tại hồ sơ, lời trình bày của các bên đương sự tại phiên tòa cho thấy:

[1] Nguồn gốc đất:

Nguồn gốc diện tích đất thuộc thửa 1020, 1021, 1027 cùng tờ bản đồ số 2, mục đích sử dụng: CDK, LM, T là của ông, bà bên chồng bà D để lại. Gia đình của bà Nguyễn Thị D đã sử dụng ổn định, lâu dài. Diện tích đất tranh chấp thuộc một phần của thửa đất số 1021 (Nay là thửa đất số 1348).

Vào ngày 18/3/1994, bà Nguyễn Thị D có đơn xin đăng ký quyền sử dụng ruộng đất. Ngày 14/6/1994, bà Nguyễn Thị D được Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng với tổng diện tích đất là 9.038m² thuộc thửa đất số 1020 (diện tích 3.415m² mục đích sử dụng: CDK), thửa đất số 1021 (diện tích 5.398m² mục đích sử dụng: LM), thửa đất số 1027 (diện tích 225m² mục đích sử dụng: T), cùng tờ bản đồ số 2. Đất tọa lạc tại xã T1, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

[2] Nội dung tranh chấp:

Vào ngày 26/12/2005, bà D và ông T thỏa thuận bằng giấy tay “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” với diện tích đất 3.544,7m² được thỏa thuận cụ thể như sau:

+ Diện tích đất thứ nhất: Chiều ngang 33 mét, chiều dài 31.15 mét = 1.027,95m², với giá trị 215.000 đồng/m², thành tiền là 221.009.250 đồng.

+ Diện tích đất thứ hai: Chiều ngang 51.52 mét, chiều dài 48.85 mét = 2.516,752m², với giá trị 110.000 đồng/m², thành tiền là 276.842.720 đồng.

Các bên gồm: Bà D, bà Ngô Thị X (Là con ruột bà D) và ông T có đọc lại nội dung của hợp đồng, thống nhất theo thỏa thuận và cùng ký tên vào hợp đồng. Sau khi thỏa thuận và ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng nói trên, bà D đã nhận đủ giá trị đất tổng cộng là 497.851.970 đồng và giao diện tích đất 3.544m² cho ông T sử dụng từ năm 2006. Khi địa chính tiến hành đo đạc đất chuyển nhượng, bà D và ông T đã tiến hành cắm mốc ranh giữa đất hai bên.

- Ông Lê Ngọc T trình bày: Vào ngày 20/4/2006, Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Lê Ngọc T, diện tích đất 3.544m² thuộc thửa đất số 1348, tờ bản đồ số 2, mục đích sử dụng đất: Đất trồng lúa, đất tọa lạc ấp K, xã T1, huyện L, tỉnh Đồng Tháp. Hộ ông T đã cho ông Phan Thành T4 thuê diện tích đất nói trên để trồng quýt đường và các loại cây ăn trái khác đến năm 2025.

Vào tháng 07/2016, hộ bà D tiến hành xây dựng tường rào bê tông, cốt thép kiên cố lấn qua ranh đất của hộ ông T. Ông T không đồng ý nên có Đơn đề nghị ngăn chặn yêu cầu Ủy ban nhân dân xã T1 xem xét và giải quyết. Ủy ban nhân dân xã T1 đã lập 02 Biên bản về việc tạm ngừng thi công, xây dựng tường rào nhưng hộ bà D không chấp hành mà xây dựng cho đến khi hoàn thành. Hộ bà D đã xây dựng: Tường rào (tường 10cm), chiều cao 03 mét, chiều dài 120.2 mét bao quanh diện tích đất mà ông T chuyển nhượng của bà D. Sau đó, ông T có Đơn khởi kiện và yêu cầu chính quyền địa phương giải quyết, Ủy ban nhân dân xã T1 nhiều lần mời hòa giải nhưng bà D và gia đình bà D không đến nên việc hòa giải không có kết quả.

Vì vậy, ông T yêu cầu hộ bà D di dời, tháo dỡ cây trồng, tường rào, vật kiến trúc khác để trả lại diện tích đất bị lấn chiếm cho ông T và ranh giới quyền sử dụng đất giữa hộ ông T và hộ bà D.

- Bà Nguyễn Thị D, có bà Ngô Thị X đại diện theo ủy quyền xác định: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/12/2005 do hộ bà D và ông T thỏa thuận so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà Ủy ban nhân dân huyện L cấp cho hộ ông Lê Ngọc T vào ngày 20/4/2006 không trùng khớp diện tích. Cụ thể:

+ Diện tích đất thể hiện tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có chiều ngang, chiều dài khác với thỏa thuận ban đầu của hai bên nhưng diện tích đất hộ ông T được cấp 3.544m² là không đúng.

+ Bà X (Là con ruột bà D) tự tính chiều ngang, chiều dài thể hiện tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp thuộc thửa số 1348, diện tích cụ thể phải là 4.138,8m².

+ Thành viên trong hộ của bà D không ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng giữa ông T và hộ bà D theo trình tự, thủ tục quy định (Tờ thỏa thuận đại diện hộ chuyển quyền sử dụng đất ngày 20/3/2006 có chữ ký của các thành viên trong hộ bà D là chữ ký giả) nên việc hộ ông T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không đúng.

Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 06/7/2020, bà X còn trình bày: Ông T chỉ trả cho bà D giá trị đất chuyển nhượng với số tiền 87.000.000 đồng (Tám mươi bảy triệu đồng), số tiền còn lại ông T chưa thanh toán.

Bà D đã khiếu nại vụ việc này đến Ủy ban nhân dân xã T1, Ủy ban nhân dân huyện L, các cá nhân làm sai lệch diện tích đất và nhiều cơ quan khác nhưng đến nay chưa giải quyết xong. Trong khi đó, ông T còn muốn lấn chiếm đất của bà D. Vào năm 2016, để bảo vệ đất của gia đình, bà D và hộ bà D đã tiến hành xây dựng tường rào kiên cố để ngăn cách với đất của hộ ông T đang sử dụng.

Bà D, có bà X đại diện theo ủy quyền xác định: Hộ bà D đã sử dụng đúng diện tích đất, đúng ranh giới quyền sử dụng đất của gia đình, không lấn chiếm ranh đất của hộ ông T. Ngoài ra, do hộ ông T sử dụng diện tích đất nhiều hơn diện tích đất chuyển nhượng, thủ tục và trình tự cấp quyền sử dụng đất cho hộ ông T không đúng quy định của pháp luật. Vì vậy, bà D yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với hộ ông T.

[3] Xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị D:

3.1. Xét Đơn xin hoãn phiên tòa ngày 28/5/2020 của bà Ngô Thị X:

Vào ngày 26/11/2019, bà Nguyễn Thị D kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm và không đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho hộ ông Lê Ngọc T.

Vào ngày 28/5/2020, bà Ngô Thị X có Đơn xin hoãn phiên tòa phúc thẩm vì bà X bị bệnh.

Qua trình bày của bà X tại phiên tòa, bà có đơn xin hoãn phiên tòa vào ngày 28/5/2020 với tư cách là người đại diện theo ủy quyền của bà D và là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Bởi vì, bà X không tham dự phiên tòa được thì bà D cũng không tham dự được. Do đó, Hội đồng xét xử xem xét: Tuy Đơn xin hoãn phiên tòa vào ngày 28/5/2020 của bà X chưa đầy đủ về hình thức, thiếu sót về nội dung nhưng do điều kiện khách quan nên bà X không tham dự phiên tòa được, vì vậy Hội đồng xét xử chấp nhận việc vắng mặt của bà D tại phiên tòa ngày 28/5/2020 là hợp lệ.

3.2. Xét kháng cáo của bà D:

- Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 06/7/2020, bà Nguyễn Thị D có bà X đại diện theo ủy quyền trình bày: Ông T chỉ trả cho bà D giá trị đất với số tiền 87.000.000 đồng (Tám mươi bảy triệu đồng) là chưa phù hợp với Đơn yêu cầu phản tố (Về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất) ngày 12/3/2019 và Đơn yêu cầu phản tố bổ sung (Về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất) ngày 25/3/2019 thể hiện tại Trang 2, dòng thứ 11 tính từ trên xuống của Đơn yêu cầu phản tố và Đơn yêu cầu phản tố bổ sung “- *Giá chuyển nhượng của hợp đồng là 497.851.970đ, đã trả tiền hết*” và Trang 2 dòng thứ 5, 6, 7 tính từ dưới lên “...*Hộ ông Lê Ngọc T trả lại đất với diện tích 3.544m² cho hộ bà Nguyễn Thị D. Hộ bà Nguyễn Thị D hoàn trả số tiền 497.851.970đ cho hộ ông Lê Ngọc T.*”. Ngoài ra, lời trình bày của bà X tại các phiên tòa sơ thẩm và Đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị D hoàn toàn không

có nội dung: Ông T chưa thanh toán đầy đủ giá trị đất chuyển nhượng cho bà D nên dẫn đến việc bà D yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Theo bà D, có bà X đại diện theo ủy quyền trình bày: Căn cứ vào Văn bản số 17/UBND ngày 30/6/2006 của Ủy ban nhân dân xã T1 V/v Trả lời đơn khiếu nại chuyển nhượng quyền sử dụng đất thể hiện nội dung “Ngày 26 tháng 6 năm 2006, UBND xã T1 có nhận đơn khiếu nại của bà có liên quan đến sơ đồ đo đạc chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và việc mời ông Lê Ngọc T, HKTT xã V, huyện L, tỉnh Đồng Tháp lên xác định mua bán để tính số tiền còn lại cho dứt điểm việc mua bán”. Nhưng bà X cũng xác nhận, từ tháng 06/2006 đến nay bà Nguyễn Thị D không khiếu nại nội dung nói trên đến Ủy ban nhân dân xã V, huyện L, cũng không khởi kiện ông Lê Ngọc T đến Tòa án về việc chưa thanh toán giá trị đất chuyển nhượng hoặc yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà D và ông T là giao dịch dân sự vô hiệu do ông T vi phạm nghĩa vụ thanh toán hợp đồng.

- Vào ngày 14/6/1994, Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị D với tổng diện tích đất là 9.038m², không thể hiện việc cấp cho hộ bà Nguyễn Thị D. Khi hai bên thỏa thuận chuyển nhượng đất vào ngày 26/12/2005 cũng do cá nhân bà D (Cùng con gái là bà X) và ông T cùng ký tên vào hợp đồng. Thủ tục tách trực tiếp một phần thửa đất số 1021 thành thửa đất số 1348 cho hộ ông T là thủ tục từ tên cá nhân của bà D, hoàn toàn không qua thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà D. Chỉ riêng việc tách một phần thửa 1021 thành thửa 1349, thì Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Nguyễn Thị D.

Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà D và hộ ông T theo quy định là do cá nhân của bà D thực hiện, không liên quan đến hộ gia đình.

- Đối với diện tích đất 5.398m² bà Nguyễn Thị D được cấp thuộc thửa đất số 1021 vào ngày 14/6/1994 thể hiện:

$$5.398\text{m}^2 - \text{đất bị thu hồi làm Quốc lộ 54 là } 796\text{m}^2 = 4.602\text{m}^2$$

Diện tích đất còn lại là 4.602m² – (3.544m² (thửa đất số 1348 đã cấp cho hộ ông T) và 1.058m² thuộc thửa đất số 1349 cấp cho hộ bà D). Như vậy, bà D không còn diện tích nào tại thửa 1021.

Qua lời trình bày của bà D: Hộ ông T đang sử dụng diện tích đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp là 4.138,8m² (theo sự tính toán thủ công của bà X có chênh lệch diện tích đất 594m²). Nhưng hiện trạng diện tích đất tranh chấp được đo đạc thực tế là 2.984,8m² (thiếu diện tích 559.9m²) so với diện tích đất hai bên thỏa thuận chuyển nhượng là 3.544,7m². Nếu cộng diện tích đất 2.984,8m² với diện tích đất hộ bà D xây tường rào kiên cố là 566.4m² và chỉ thừa diện tích đất là 6.5m².

- Sau khi kiểm tra diện tích đất được đo đạc thực tế thể hiện tại Mạnh trích đo địa chính số 131-2017, các số liệu của diện tích đất thể hiện như sau:

+ Chiều ngang trước giáp thửa 1199, cạnh 33.13 mét.

+ Chiều ngang sau giáp thửa 1022, 1023, 1024, cạnh 49.08 mét.

+ Chiều dài (diện tích đất thứ nhất) giáp diện tích đất còn lại của bà D, cạnh 30.96 mét. Chiều dài còn lại giáp thửa 1011, cạnh 25.10 mét.

+ Chiều dài (diện tích đất thứ hai) giáp diện tích đất còn lại của bà D, cạnh 44.47 mét. Chiều dài còn lại giáp thửa 1010, cạnh 41.71 mét.

So với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/12/2005 giữa bà D và ông T thì diện tích đất hiện nay hộ ông T sử dụng chỉ có cạnh chiều ngang giáp thửa 1199 thừa 0.13 mét nhưng các cạnh chiều ngang, chiều dài còn lại ít hơn. Từ đó cho thấy, lời trình bày và kháng cáo của bà Nguyễn Thị D là không có căn cứ và không phù hợp.

- Bên cạnh đó, theo thỏa thuận tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà D và ông T vào ngày 26/12/2005 đã thể hiện:

+ Chiều ngang, chiều dài của diện tích đất chuyển nhượng được thể hiện cụ thể (Là hình chữ nhật) nhưng thực tế đất của bà D có nhiều góc, cạnh không phù hợp với thỏa thuận ngày 26/12/2005 (Đất có hiện trạng như hình lục giác, không phải là hình chữ nhật như thỏa thuận). Qua đối chiếu với diện tích đất thực tế, bà D là người chuyển nhượng đã thỏa thuận chiều ngang, chiều dài đất tại hợp đồng không chính xác.

+ Tại Công văn số 07/CV.UB ngày 27/4/2006 của Ủy ban nhân dân xã T1, huyện L V/v trả lời khiếu nại chuyển nhượng quyền sử dụng đất, phần thứ nhất đã xác định: Diện tích đất chuyển nhượng đã được gia đình bà D và ông T xác định ranh cụ thể và được địa chính xã đo đạc cụ thể. Gia đình bà D lại cất nhà và sinh sống giáp với diện tích đất chuyển nhượng, ông T không thể lấn chiếm đất của bà D trong khi các trụ, mốc ranh đã được hai bên xác định cụ thể.

+ Diện tích đất thứ 1 có thể hiện giáp với Quốc lộ 54, tuy nhiên thực tế khi bà D và ông T thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất nói trên, một phần diện tích đất của bà D đã có bản án có hiệu lực của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp số 69/2009/DSPT ngày 27/02/2009 giải quyết tranh chấp ranh đất giữa bà Lê Thị Bạc và bà Nguyễn Thị D: Buộc bà Nguyễn Thị D giao trả diện tích đất thuộc tờ bản đồ số 02, thửa 1199 giáp Quốc lộ 54 cho bà Bạc (Nay thửa đất số 1199 thuộc quyền sử dụng của ông Trương Thành Luông). Điều này phù hợp với Công văn số 323/CNVPĐKĐĐ ngày 22/5/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L V/v phúc đáp yêu cầu cung cấp thông tin: *Theo Mạnh trích đo địa chính số 131-2017, ngày 24/10/2017 thì đường thẳng từ mốc M8 - M7 đến mốc M6 là đường ranh tiếp giáp giữa thửa đất số 1348 và thửa đất số 1199 tờ bản đồ 299 số 02.*

Từ những phân tích nói trên cho thấy: Về hình thức, giá trị đất, đo đạc diện tích đất thực tế, việc cắm mốc ranh, giao nhận và sử dụng đất chuyển nhượng giữa ông T và bà D đã hoàn thành từ năm 2006. Hộ ông T đã được Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cho ông T4 thuê đất để sử dụng. Diện tích đất chuyển nhượng nói trên đã được sử dụng ổn định, không có tranh chấp.

Vì vậy, bà Nguyễn Thị D và hộ bà D yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà D và ông T vào ngày 26/12/2005 là giao dịch dân sự vô hiệu là không có căn cứ chấp nhận.

3.3 Xét kháng cáo của ông Lê Ngọc T:

- Trước khi khởi kiện bà Nguyễn Thị D, vào ngày 15/7/2016 và ngày 20/9/2016 ông Lê Ngọc T có Đơn đề nghị ngăn chặn (V/v xây hàng rào, nhổ ranh) gửi đến Ủy ban nhân dân xã T1 yêu cầu gia đình bà D ngừng thi công, xây dựng tường rào. Bởi vì, ông T cho rằng gia đình bà D đã nhổ trụ ranh và xây dựng tường rào ranh chưa có ý kiến và sự thống nhất của hộ ông T.

+ Tại Biên bản (V/v xác định và tạm ngưng thi công xây dựng) vào ngày 16/7/2016 của Ủy ban nhân dân xã T1 đã yêu cầu gia đình bà D tạm ngưng thi công vì theo lời gia đình bà D là đang tranh chấp quyền sử dụng đất chưa xác định xong. Nhưng ý kiến của gia đình bà D: *“Đất của gia đình bà thì bà vẫn tiếp tục làm để bảo vệ đất”*. Đồng thời, đại diện cho gia đình bà D cũng không đồng ý ký tên vào biên bản nói trên.

+ Tại Biên bản khảo sát việc xây dựng trên đất đang tranh chấp giữa ông Lê Ngọc T và bà Nguyễn Thị D vào ngày 20/9/2016 của Ủy ban nhân dân xã T1. Nhưng hộ bà D không đến thực địa, gia đình bà D đang thuê người xây dựng hàng rào trụ bê tông cốt thép. Tường rào hiện trạng lúc này xây dựng chưa xong có chiều cao 02 mét, chiều dài 24 mét bằng gạch đất nung. Đoàn khảo sát của Ủy ban nhân dân xã đã yêu cầu gia đình bà D tạm ngưng xây dựng vì đất đang tranh chấp, Tòa án nhân dân huyện L đang thụ lý giải quyết.

Tuy nhiên, gia đình bà D đã cố ý tiếp tục xây dựng cho đến khi hoàn thành tường rào kiên cố: Tường 10cm, chiều cao 03 mét, chiều dài 120.2 mét.

+ Ông Lê Ngọc T có Đơn khởi kiện bà Nguyễn Thị D nhưng khi Ủy ban nhân dân xã T1 mời bà D và gia đình bà D tham dự hòa giải, bà D cũng như gia đình của bà D không nhận giấy mời, không tham dự hòa giải.

Việc gia đình bà D cố ý xây dựng tường rào bê tông cốt thép khi chưa xác định ranh cụ thể để xây dựng và chưa được sự thống nhất của hộ ông T. Bà D cho rằng: Hộ gia đình bà D xây dựng đúng mốc ranh đã thỏa thuận trước đây, đúng với diện tích đất đã chuyển nhượng cho ông T và thuộc quyền sử dụng của gia đình bà D nhưng qua đo đạc hiện trạng đất của ông T thiếu diện tích và việc xác nhận của cấp có thẩm quyền thì việc gia đình bà D xây tường rào bê tông kiên cố nói trên là không đúng và không phù hợp.

Khi chính quyền địa phương tiến hành lập biên bản đề nghị gia đình bà D tạm ngưng xây dựng, chờ giải quyết của Tòa án nhưng gia đình bà D không chấp hành. Qua lời trình bày của đại diện hộ bà D về việc xây dựng tường rào, từ khi xây dựng chiều dài tường rào là 24 mét đến 120.2 mét cho thấy hộ bà D không tuân thủ quy định của pháp luật, cố ý xây dựng tường rào kiên cố lấn chiếm ranh giới quyền sử dụng đất của hộ ông T.

Tòa cấp sơ thẩm đã nhận định: Tường rào do gia đình bà D xây dựng kiên cố, có giá trị lớn hơn giá trị diện tích đất thuộc quyền sử dụng của hộ ông T

nên chỉ buộc hộ bà D trả giá trị đất bị lấn chiếm cho ông T là chưa phù hợp và chưa xem xét, đánh giá đúng bản chất của vụ việc đã xảy ra.

Từ nhận xét nói trên, Hội đồng xét xử xét thấy: Ông T kháng cáo và yêu cầu bà D tháo dỡ, di dời tường rào bê tông, cây trồng và không đồng ý nhận giá trị đối với diện tích đất tranh chấp là 566.4m^2 thuộc thửa 1348, tờ bản đồ số 2, mục đích sử dụng đất: Đất trồng lúa, đất tọa lạc tại xã T1, huyện L, tỉnh Đồng Tháp là có căn cứ và phù hợp nên chấp nhận.

[4] Qua xem xét hiện trạng diện tích đất có ranh tranh chấp giữa ông T và bà D cụ thể như sau:

Trong phạm vi các mốc: M1 – M13 – M12 – M11 – M10 – M9 và giáp với các thửa đất số 1011, 998, 1010, 1022, 1023 đến mốc M1 có diện tích đất là $2.984.8\text{m}^2$.

Trong phạm vi các mốc: M1 – M2 – M3 – M4 – M5 – M6 – M7 – M10 – M11 – M12 – M13 – M1 có diện tích đất là 426.8m^2 .

Trong phạm vi các mốc: M7 – M8 – M9 – M10 – M7 có diện tích đất là 139.6m^2 .

Tổng diện tích nói trên là $3.551,2\text{m}^2$.

Như vậy, tổng diện tích đất thực tế ông T sử dụng và diện tích đất có ranh giới tranh chấp nhiều hơn diện tích đất chuyển nhượng của bà D ($3.544,7\text{m}^2$) là 6.5m^2 . Nhưng tại phiên tòa phúc thẩm bà D, có bà X đại diện theo ủy quyền không yêu cầu Hội đồng xét xử xem xét, giải quyết đối với diện tích đất chênh lệch 6.5m^2 mà thống nhất tranh chấp và giải quyết bằng một vụ án dân sự khác theo quy định của pháp luật.

Do đó, Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét và giải quyết.

[5] Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm, bà Nguyễn Thị D, có bà X đại diện theo ủy quyền có Đơn yêu cầu thu thập chứng cứ vào ngày 04/5/2020, Đơn yêu cầu thu thập chứng cứ (Bổ sung) ngày 07/5/2020, Đơn yêu cầu thu thập chứng cứ (Bổ sung) ngày 18/5/2020, Đơn yêu cầu giám định chữ ký của bà D và thành viên hộ bà D.

Nhưng các chứng cứ mà bà D và bà X yêu cầu thu thập đã thể hiện tại hồ sơ vụ án được thu thập bởi Tòa cấp sơ thẩm. Bên cạnh đó, bà D và bà X không cung cấp đầy đủ chữ ký mẫu của bà D và thành viên hộ bà D theo quy định nên Hội đồng xét xử không thể tiến hành giám định chữ ký theo yêu cầu của bà D.

[6] Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn có đề nghị Hội đồng xét xử: Trường hợp không tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà D và ông T là vô hiệu thì hủy Bản án sơ thẩm do vi phạm:

- Tòa cấp sơ thẩm giải quyết vượt quá phạm vi yêu cầu của người khởi kiện đối với diện tích đất và giải quyết không hết yêu cầu của người khởi kiện.

- Tòa cấp sơ thẩm đã không đưa đầy đủ người tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, cụ thể là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L.

- Tòa cấp sơ thẩm vi phạm trong việc xác minh, thu thập và đánh giá chứng cứ.

- Tòa cấp sơ thẩm đã có sai lầm trong việc áp dụng pháp luật dẫn đến việc ra bản án không đúng, gây thiệt hại đến quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự.

Xét thấy: Trong quá trình giải quyết vụ án của Tòa cấp sơ thẩm, khi giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn có thể hiện tại các phiên hòa giải, phiên tòa sơ thẩm ý kiến về việc trả giá trị diện tích đất tranh chấp mà ông T yêu cầu hộ bà D trả lại. Tuy nhiên, ông T không đồng ý.

Việc xem xét, giải quyết của Tòa cấp sơ thẩm về ranh giới, diện tích đất tranh chấp trong phạm vi khởi kiện, khởi kiện bổ sung của ông T, tuy có thay đổi hình thức thực hiện nghĩa vụ nhưng không xem việc thay đổi này là việc Tòa cấp sơ thẩm giải quyết vượt quá yêu cầu khởi kiện của đương sự.

Qua nghiên cứu và xem xét hồ sơ vụ án cho thấy: Đối với việc đưa người tham gia tố tụng và thu thập, xem xét, đánh giá chứng cứ của Tòa cấp sơ thẩm là không vi phạm tố tụng.

Việc áp dụng pháp luật của Tòa cấp sơ thẩm tuy không đúng nhưng khi áp dụng các điều luật được quy định tại các Điều 401, 697, 698, 699, 700, 701, 702 của Bộ luật Dân sự năm 2005 và Luật đất đai năm 2003 cũng không làm thay đổi bản chất và nội dung của vụ án, cụ thể:

“Điều 401. Hình thức hợp đồng dân sự

1. Hợp đồng dân sự có thể được giao kết bằng lời nói, bằng văn bản hoặc bằng hành vi cụ thể, khi pháp luật không quy định loại hợp đồng đó phải được giao kết bằng một hình thức nhất định.

2. Trong trường hợp pháp luật có quy định hợp đồng phải được thể hiện bằng văn bản có công chứng hoặc chứng thực, phải đăng ký hoặc xin phép thì phải tuân theo các quy định đó.

Hợp đồng không bị vô hiệu trong trường hợp có vi phạm về hình thức, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.”

[7] Những thiếu sót của Tòa án cấp sơ thẩm:

- Áp dụng và viện dẫn pháp luật chưa phù hợp.

- Giá trị đất chuyển nhượng do ông T đã thanh toán cho bà D diện tích đất 566.4m² vào năm 2005 nhưng Tòa cấp sơ thẩm không xem xét và giải quyết khi không chấp nhận yêu cầu của ông T.

- Buộc hộ bà D trả giá trị đất tranh chấp cho hộ ông T số tiền 78.578.784 đồng nhưng không xem xét đến giá trị thị trường của diện tích đất tranh chấp từ năm 2005 và thời điểm tranh chấp hiện nay.

Đối với những sai sót nói trên, Tòa cấp sơ thẩm cần khắc phục và rút kinh nghiệm.

Từ những nhận xét và phân tích nói trên, Hội đồng xét xử: Sửa bản án sơ thẩm.

Do sửa bản án sơ thẩm nên ông T, bà D không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại Khoản 2 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Xét lời trình bày và đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là phù hợp và có căn cứ nên chấp nhận.

Xét lời trình bày và đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là chưa phù hợp và không có căn cứ nên không chấp nhận.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu về việc tuân thủ pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án đảm bảo đúng quy định của pháp luật và đề xuất hướng giải quyết sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và không chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ và phù hợp nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Khoản 2 Điều 148, Điều 217, Điều 293, Khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Điều 401, 697, 698, 699, 700, 701 và Điều 702 của Bộ luật dân sự 2005 và điểm c Khoản 1 Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Điều 105, Điều 123, Điều 127 và Điều 136 của Luật đất đai năm 2003;

Luật Phí và lệ phí số 97/2015/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2015 và điểm đ Khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

- Chấp nhận kháng cáo của ông Lê Ngọc Thành.
- Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị D.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 91/2019/DS-ST ngày 13 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện L.

1. Chấp nhận yêu cầu của ông Lê Ngọc T yêu cầu xác định ranh giới quyền sử dụng đất giữa hộ ông T và hộ bà D trong phạm vi các mốc M1 - M2 - M3 - M4 - M5 - M6 theo Mảnh trích đo địa chính số 131-2017 ngày 24/10/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L và yêu cầu hộ bà D phải di dời, tháo dỡ toàn bộ cây trồng, tường rào kiên cố để trả lại đất cho hộ ông T.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị D yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà D và ông T vào ngày 26/12/2005 là giao dịch dân sự vô hiệu.

3. Xác định ranh giới quyền sử dụng đất giữa hộ ông Lê Ngọc T và hộ bà Nguyễn Thị D như sau:

- Từ mốc M1 đo đến mốc M2 giáp thửa 1024, cạnh 7.63 mét.
- Từ mốc M2 đo đến mốc M3 giáp thửa 1024, cạnh 13.98 mét.
- Từ mốc M3 đo đến mốc M4 giáp đất của hộ bà D, cạnh 44.47 mét.
- Từ mốc M4 đo đến mốc M5 giáp đất của hộ bà D, cạnh 6.59 mét.
- Từ mốc M5 đo đến mốc M6 giáp của hộ bà D, cạnh 30.96 mét.

Nối tất cả các mốc gồm: M1 – M2 – M3 – M4 – M5 – M6 là ranh đất giữa hộ ông Lê Ngọc T và hộ bà Nguyễn Thị D. Đất tọa lạc tại ấp K, xã T1, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

(Kèm theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 24/10/2017 của Tòa án nhân dân huyện L và Mảnh trích đo địa chính số 131-2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L ngày 24/10/2017).

Ông Lê Ngọc T và bà Nguyễn Thị D cùng thành viên 02 hộ gia đình là những người sử dụng đất được sử dụng không gian và lòng đất theo chiều thẳng đứng từ ranh giới của thửa đất phù hợp với quy định của pháp luật và không được làm ảnh hưởng đến việc sử dụng đất của người khác.

4. Buộc hộ bà Nguyễn Thị D (gồm: bà Nguyễn Thị D, bà Ngô Thị X, ông Ngô Xuân Q, ông Ngô Xuân C, ông Ngô Xuân H4, ông Ngô Xuân T3, bà Đào Thị Mộng T1) có trách nhiệm di dời, tháo dỡ toàn bộ cây trồng (gồm: 14 cây dừa lớn, 04 cây dừa nhỏ, 01 cây quýt đường), tường rào kiên cố có kết cấu: tường 10cm, chiều cao 03 mét, chiều dài 120.2 mét trong phạm vi các mốc M1 – M13 – M12 – M11 – M10 – M9 – M8 – M7 – M6 – M5 – M4 – M3 – M2 – M1.

Hộ ông Lê Ngọc T và hộ bà Nguyễn Thị D được quyền đến Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh lại quyền sử dụng đất và đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

(Kèm theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 24/10/2017 của Tòa án nhân dân huyện L và Mảnh trích đo địa chính số 131-2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L ngày 24/10/2017).

5. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Lê Ngọc T yêu cầu bà D bồi thường thiệt hại diện tích đất lấn chiếm với số tiền là 7.227.450 đồng và mở lối đi ra Quốc lộ 54 có chiều ngang 05 mét, chiều dài 15 mét thuộc thửa đất số 1349 do hộ bà Nguyễn Thị D đứng tên.

6. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tổng cộng là 10.453.000 đồng (Mười triệu bốn trăm năm mươi ba nghìn đồng) hộ bà Nguyễn Thị D phải chịu. Số tiền 10.453.000 đồng do ông Lê Ngọc T đã tạm ứng và chi xong nên hộ bà Nguyễn Thị D (gồm: bà Nguyễn Thị D, bà Ngô Thị X, ông Ngô Xuân Q, ông Ngô Xuân C, ông Ngô Xuân H4, ông Ngô Xuân T3, bà Đào Thị

Mộng T1) có trách nhiệm trả lại cho ông T số tiền 10.453.000 đồng (Mười triệu bốn trăm năm mươi ba nghìn đồng).

7. Về án phí:

- Bà Nguyễn Thị D được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Ngô Thị X, ông Ngô Xuân Q, ông Ngô Xuân C, ông Ngô Xuân H4, ông Ngô Xuân T3, bà Đào Thị Mộng T1 mỗi người phải chịu 568.000 đồng (Năm trăm sáu mươi tám nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Lê Ngọc T được nhận lại tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 1.941.000 đồng (Một triệu chín trăm bốn mươi một nghìn đồng (làm tròn)) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 09731 ngày 23/02/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

Bà Nguyễn Thị D được nhận lại tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0008678 ngày 02/5/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

Ông Lê Ngọc T được nhận lại tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001883 ngày 25/11/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

Bà Nguyễn Thị D được nhận lại tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001886 ngày 02/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a, 7b và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:

- Phòng GD-KT TAND Tỉnh
- VKSND Tỉnh;
- Tòa án ND H.L;
- Chi cục THADS H.L;
- Đường sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS.

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

Phạm Thị Liên Hiệp