

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH HẬU GIANG**

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

Bản án số: 65/2018/DS-PT

Ngày: 18/6/2018

V/v: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH HẬU GIANG
Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:**

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trịnh Thị Bích Hạnh

Các Thẩm phán: Ông Dương Quốc Tuấn
Ông Phạm Văn Hùng

Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Ông Nguyễn Lê Nam - Cán bộ Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Đồng Khởi - Kiểm sát viên trung cấp.

Ngày 18 tháng 6 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang công khai xét xử phúc thẩm vụ án thụ lý số: 10/2018/TLPT-DS ngày 06 tháng 02 năm 2018 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 19/2017/DS-ST ngày 20/9/2017 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành A bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 138/2018/QĐ-PT ngày 16 tháng 4 năm 2018 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn*: Ông Trần Ph (Trần Văn Ph)

Địa chỉ: Số 406, ấp Tân Phú, thị trấn T, huyện A, tỉnh Hậu Giang.

2. *Bị đơn*: Ông Huỳnh Thành Đ

Địa chỉ hộ khẩu: số 12A3, đường 30/4, phường K, quận N, thành phố Cần Thơ.

Chỗ ở hiện nay: số 408, ấp Tân Phú, thị trấn T, huyện A, tỉnh Hậu Giang.

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

3.1. Bà Nguyễn Thu B (vợ ông Ph)

Địa chỉ: số 406, ấp Tân Phú, thị trấn T, huyện A, tỉnh Hậu Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của bà B: Ông Trần Ph (Trần Văn Ph)

Địa chỉ: số 406, ấp Tân Phú, thị trấn T, huyện A, Hậu Giang. (Giấy ủy quyền ngày 16/8/2017).

3.2. Bà Trần Thị D (vợ ông Đ)

Địa chỉ hộ khẩu: số 12A3, đường 30/4, phường K, quận N, thành phố Cần Thơ.

Chỗ ở hiện nay: số 408, ấp Tân Phú, thị trấn T, huyện A, tỉnh Hậu Giang.

3.3. Ông Nguyễn Văn Â

Địa chỉ: ấp Thanh Mỹ A, xã P, huyện A, tỉnh Hậu Giang.

3.4. Ông Huỳnh Thành L1 (ba ông Đ), sinh năm: 1948.

3.5. Bà Phạm Thị A (mẹ ông Đ), sinh năm: 1947.

3.6. Ông Huỳnh Thành L2 (anh ông Đ), sinh năm: 1967.

Cùng địa chỉ: Tổ 7, ấp Thành Tâm, xã L, huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

3.7. Bà Huỳnh Thị Kim L3 (em ông Đ), sinh năm: 1972.

Chỗ ở hiện nay: Khu vực 5, phường L, quận R, thành phố Cần Thơ.

3.8. Bà Huỳnh Thị Kim T (em ông Đ), sinh năm: 1978

Địa chỉ: ấp Tân Phú, thị trấn T, huyện A, tỉnh Hậu Giang.

3.9. Ủy ban nhân dân huyện A, tỉnh Hậu Giang

Địa chỉ: ấp Nhơn Thuận 1A, thị trấn M, huyện A, tỉnh Hậu Giang.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Thanh L4 – Chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện A, tỉnh Hậu Giang.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Hoàng L5 – Chức vụ: Phó trưởng phòng tài nguyên và môi trường huyện A, tỉnh Hậu Giang.

(Giấy ủy quyền số 980/GUQ-UBND ngày 11/5/2018)

Do có kháng cáo của ông Trần Ph.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ thì nội dung vụ kiện như sau:

Nguyên đơn ông Trần Ph trình bày: Nguồn gốc đất ông nhận chuyển nhượng của ông ba L6 vào năm 1993, năm 1994 ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong đó có 200m² đất thổ cư và 904m² đất LNK, nhưng ông không xác định được đất thổ cư nằm vị trí nào. Đến năm 2001 do hoàn cảnh khó khăn ông chuyển nhượng lại cho ông Huỳnh Thành Đ chiều ngang 5m, chiều dài 48m, tổng diện tích 240m², loại đất vườn với giá 20 cây vàng 9999 tương đương 99.000.000đồng, hai bên thỏa thuận mua bán đất vườn không bán đất thổ cư. Đối với các giấy tờ do Trung tâm công nghệ thông tin tỉnh Hậu Giang cung cấp, ông thừa nhận các chữ ký tên trong đơn xin chuyển nhượng bán kết quả lao động ngày 08/10/2001, hợp đồng chuyển nhượng bán kết quả lao động ngày 05/10/2001, tờ khai nộp thuế ngày 30/10/2001, biên bản thẩm tra xác minh ngày 06/10/2001,...là chữ ký của ông. Tuy nhiên, thời điểm bán đất ông Đ cấu kết với địa chính là ông Â làm hồ sơ gian dối, ông Â đưa ông ký các giấy tờ trên nhưng không có ghi nội dung, ông có hỏi ông Â vì sao không có nội dung thì ông Â nói về nhà sẽ ghi sau, sau khi hoàn tất hồ sơ ông Đ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì có trả lại giấy chứng nhận quyền dụng đất bản gốc cho ông, nhưng ông không xem lại nội dung và đem cất vào tủ. Đến khi giải phóng mặt bằng quốc lộ 1A gọi ông lên nhận tiền bồi thường, ông mới phát hiện ông bị mất 100m² đất thổ cư, khi đó ông không khiếu nại lên cơ quan nhà nước có thẩm quyền mà chỉ gửi thư cho ông Đ và yêu cầu ông Đ trả cho ông 100m² thổ cư nhưng đến nay ông Đ vẫn không trả. Nay ông yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Huỳnh Thành Đ trả lại cho ông 100m² thổ cư thuộc thửa 1211, tọa lạc ấp Tân Phú, thị trấn T, huyện A, tỉnh Hậu Giang nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ Huỳnh Thành Đ.

Đối với phần diện tích đất đo đạc thực tế ngày 26/4/2017 có chiều ngang trước là 5,10m, chiều ngang sau là 5,20m, trong khi thực tế ông chỉ chuyển nhượng cho ông Đ chiều ngang 5m, ông không yêu cầu giải quyết trong cùng vụ án này, ông sẽ yêu cầu giải quyết trong vụ án khác.

- *Bị đơn ông Huỳnh Thành Đ trình bày:* Vào năm 2001, ông có nhận chuyển nhượng một phần đất của ông Ph chiều ngang 5m x chiều dài 48m, với giá 20 cây vàng 9999 thành tiền khoảng 100.000.000đồng, vị trí đất tọa lạc tại ấp Tân Phú, xã T (nay là thị trấn T), huyện A, tỉnh Hậu Giang. Thời điểm nhận chuyển nhượng đất hai bên có thỏa thuận rõ trong hợp đồng chuyển nhượng là chuyển nhượng 100m²

đất thổ cư và đất lâu năm khác, việc mua bán đất giữa ông và ông Ph là tự nguyện. Đến tháng 12/2001 ông được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sử dụng ổn định đến nay không có ai tranh chấp, khi ông xây dựng tường rào và trồng cây Cau thì ông Ph cũng không ngăn cản. Khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông, Nhà nước không định vị vị trí đất thổ cư nằm ở đâu nên ông cũng không xác định được 100m² thổ cư nằm vị trí nào trong diện tích 155m². Nay ông Ph yêu cầu ông trả 100m² thổ cư ông không đồng ý, ông yêu cầu Tòa án căn cứ vào các giấy tờ chuyển nhượng đất giữa ông và ông Ph năm 2001 giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Đối với phần diện tích đất đo đạc thực tế ngày 26/4/2017 có chiều ngang trước là 5,10m, chiều ngang sau là 5,20m, chiều ngang trước và ngang sau có dư diện tích đất so với thực tế chuyển nhượng của ông Ph nhưng phần đất dư đó chưa xác định được là dư bên phần đất ông Ph hay dư bên đất của hộ giáp ranh còn lại nên không yêu cầu giải quyết trong cùng vụ án này.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị D trình bày:

Bà thống nhất với phần trình bày của chồng bà là ông Huỳnh Thành Đ, phần đất này ông Đ mua trước khi bà và ông Đ kết hôn nên quyền quyết định là của ông Đ, bà không bổ sung ý kiến gì. Đối với yêu cầu của ông Ph yêu cầu trả 100m² thổ cư bà không đồng ý.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thu B trình bày:

Vào năm 2001, ông Đ có đến nhà bà hỏi mua của vợ chồng bà phần đất chiều ngang 5m, chiều dài đến cuối đất, với giá 01m ngang chạy dài hết đất là 04 cây vàng 9999, tổng cộng chiều ngang 05m chạy dài hết đất là 20 cây vàng 9999 tương đương số tiền 100.000.000đồng và đã giao tiền ngay trong đêm ngày 05/10/2001, chỉ bán đất vườn không bán đất thổ cư. Nay yêu cầu ông Đ trả cho vợ chồng bà 100m² thổ cư.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Á trình bày: Ông nguyên là cán bộ địa chính xã T(nay là thị trấn T), huyện A, ông chỉ là người thực hiện chức năng đo đạc, thẩm tra xác minh, khi đo đạc đều có tứ cận ký giáp ranh, có sự chứng kiến và chữ ký xác nhận của ông Ph, có trưởng ấp ký xác nhận và hồ sơ cũng đã được xã ký xác nhận, sau khi làm các thủ tục ở xã thì chuyển lên huyện để huyện xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đ. Việc thỏa

thuận chuyển nhượng giữa ông Ph và ông Đ là do hai bên tự thỏa thuận. Ông không có tự ghi nội dung, diện tích, loại đất chuyển nhượng vào các thủ tục trên như ông Ph trình bày. Nay việc tranh chấp giữa ông Ph và ông Đ ông không có ý kiến gì.

- *Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan* ông Huỳnh Thành L1, bà Phạm Thị A, ông Huỳnh Thành L2, bà Huỳnh Thị Kim L3, bà Huỳnh Thị Kim T là thành viên hộ ông Huỳnh Thành Đ trình bày: Nguồn gốc số tiền ông Đ mua đất của ông Trần Ph là tiền ông Đ đi làm có được, các thành viên trong gia đình không có đóng góp tiền vào việc mua đất, nên quyền quyết định đối với phần đất trên là của ông Đ, các ông, bà không có ý kiến gì.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan* Ủy ban nhân dân huyện A, tỉnh Hậu Giang có người đại diện theo ủy quyền ông Ngô Văn M trình bày: Về trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với ông Huỳnh Thành Đ là đúng trình tự, thủ tục. Về việc tranh chấp quyền sử dụng đất giữa ông Ph và ông Đ, Ủy ban nhân dân huyện A không có ý kiến. Việc tranh chấp trên do Tòa án giải quyết.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 19/2017/DS-ST ngày 20/9/2017 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành A tuyên xử như sau:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Ph (Trần Văn Ph) về việc yêu cầu ông Huỳnh Thành Đ trả lại 100m² thổ cư, thuộc thửa 1211, tờ bản đồ số 6B, tọa lạc tại ấp Tân Phú, thị trấn T, huyện A, tỉnh Hậu Giang do Ủy ban nhân dân huyện A, tỉnh Hậu Giang cấp cho hộ Huỳnh Thành Đ.

2. Phần đất có chiều ngang trước 5,10m (dư 0,10m) và chiều ngang sau 5,20m (dư 0,20m), diện tích dư ra so với thỏa thuận chuyển nhượng ban đầu 5m. Ông Ph và ông Đ không yêu cầu giải quyết trong cùng vụ án này. Tách ra giải quyết thành vụ án khác khi có yêu cầu.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí; chi phí thẩm định, định giá tài sản; quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án của các đương sự theo luật định.

Ngày 08/11/2017 ông Trần Ph có đơn kháng cáo.

Nội dung kháng cáo: Ông Ph yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông.

Tại phiên tòa ông Trần Ph giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang trình bày quan điểm: Tòa án và Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng các trình tự, thủ tục

tổ tụng theo quy định của pháp luật. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận kháng cáo của ông Trần Ph, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Ông Trần Ph yêu cầu ông Huỳnh Thành Đ trả lại 100m² đất thổ cư vì ông cho rằng chỉ chuyển nhượng cho ông Đ đất cây lâu năm, không có đất thổ cư. Ông Đ không đồng ý vì cho rằng khi chuyển nhượng, ông Ph có chuyển nhượng cho ông 100m² đất thổ cư, mục đích là ông cất nhà ở. Hai bên phát sinh tranh chấp, ông Ph khởi kiện đến Tòa án. Cấp sơ thẩm thụ lý và giải quyết theo loại kiện “tranh chấp quyền sử dụng đất” là có căn cứ đúng thẩm quyền.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 08/11/2017, nguyên đơn Trần Ph có đơn kháng cáo quá hạn luật định nhưng được Hội đồng xét kháng cáo quá hạn Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang chấp nhận nên được xem là hợp lệ.

Nội dung kháng cáo: Ông Ph yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông

Qua thẩm vấn công khai tại phiên tòa và xem xét các chứng cứ trong hồ sơ Hội đồng xét xử xét thấy:

Năm 2001 ông Trần Ph có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Huỳnh Thành Đ với diện tích 240m² với giá 20 cây vàng 24k, thành tiền là 99.000.000 đồng. Hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên đã hoàn thành, ông Đ đã nhận đất sử dụng và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 04/12/2001 đến ngày ngày 24/3/2015 thì ông Đ được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00926. Tuy nhiên, ông Trần Ph cho rằng ông chỉ chuyển nhượng toàn bộ 240m² đất cây lâu năm cho ông Đ mà không có chuyển nhượng 100m² đất thổ cư, việc trong hợp đồng chuyển nhượng có ghi chuyển nhượng đất thổ cư là do ông Đ cấu kết với địa chính xã khi làm thủ tục chuyển nhượng để chiếm đất thổ cư của ông, nên yêu cầu ông Đ phải trả lại cho ông 100m² đất thổ cư trong diện tích 240m² đất ông đã chuyển nhượng cho ông Đ.

Xét kháng cáo của ông Ph yêu cầu buộc ông Đ phải trả lại 100m² đất thổ cư, Hội đồng xét xử thấy là không có căn cứ. Bởi lẽ: Thực tế, các bên không tranh chấp về diện tích chuyển nhượng và vị trí đất chuyển nhượng, ông Ph vẫn thừa nhận vị

trí đất mà ông Đ đang sử dụng đúng là đất ông đã chuyển nhượng cho ông Đ và cũng thừa nhận mục đích ông Đ nhận chuyển nhượng đất là để cất nhà ở, ông chỉ tranh chấp về loại đất đã chuyển nhượng. Theo hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ph và ông Đ năm 2001 thể hiện ông Ph có chuyển nhượng cho ông Đ 240m² đất, trong đó có 100m² đất thổ cư, còn lại là đất cây lâu năm. Ông Ph cũng thừa nhận các chữ ký trong hồ sơ chuyển nhượng đất từ ông sang cho ông Đ là do ông ký, nhưng ông cho rằng khi ký hợp đồng thì hợp đồng không có ghi nội dung, phần nội dung do ông A là địa chính ghi sau khi ông đã ký, không đúng với việc chuyển nhượng thực tế. Tuy nhiên, ông Ph không cung cấp được bất cứ chứng cứ nào để chứng minh cho lời trình bày này của mình. Ông A cũng không thừa nhận là có ghi nội dung trong hợp đồng chuyển nhượng, ông A cho rằng hợp đồng là do các bên tự làm, ông không biết, ông chỉ làm thủ tục lập biên bản thẩm tra xác minh khi có đơn xin đăng ký và hồ sơ chuyển nhượng của các bên nộp tại địa chính xã. Tòa án cấp phúc thẩm cũng đã tiến hành cho ông Ph, ông Đ, ông A và ông B là trưởng ấp tại thời điểm các bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối chất với nhau, nhưng cũng không xác định được ai là người đã ghi nội dung trong hợp đồng chuyển nhượng.

Từ khi nhận chuyển nhượng thì ông Đ đã nhận đất sử dụng cho đến nay và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định pháp luật. Mặt khác khi nhà nước thực hiện dự án mở rộng quốc lộ 1A vào năm 2002 có thu hồi đất của ông Ph và ông Đ thì ông Ph đã phát hiện ông chỉ còn 100m² đất thổ cư và ông Đ được quyền sử dụng 100m² đất thổ cư, nhưng ông Ph cũng không khiếu nại gì về vấn đề này. Ông Ph cho rằng thời điểm đó ông có gửi thư yêu cầu ông Đ phải trả lại đất thổ cư cho ông, nhưng cũng không có chứng cứ gì chứng minh cho điều này và năm 2015 khi cấp đổi lại giấy quyền sử dụng đất của ông Đ, ông Ph cũng không có khiếu nại hay yêu cầu Ủy ban thu hồi hay hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Đ.

Từ những căn cứ trên cho thấy, ông Ph có ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông Đ và đã biết được việc ông Đ có nhận chuyển nhượng đất thổ cư, nhưng vẫn không khiếu nại gì, ông Đ đã sử dụng ổn định, đúng vị trí và diện tích từ khi nhận chuyển nhượng cho đến nay, được cấp quyền sử dụng đất. Ông Ph cho rằng có việc ghi thêm thông tin về loại đất chuyển nhượng, nhưng không có căn cứ để

chứng minh, nên việc ông Ph yêu cầu ông Đ trả lại 100m² đất thổ cư là không có căn cứ.

Tại phiên tòa hôm nay, ông Ph kháng cáo, nhưng không cung cấp được chứng cứ gì mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình nên không có cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận.

Từ những phân tích trên và xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ để Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Ph.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Tuyên xử: Không chấp nhận kháng cáo của ông Trần Ph

Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Ph (Trần Văn Ph) về việc yêu cầu ông Huỳnh Thành Đ trả lại 100m² thổ cư, thuộc thửa 1211, tờ bản đồ số 6B, tọa lạc tại ấp Tân Phú, thị trấn T, huyện A, tỉnh Hậu Giang do Ủy ban nhân dân huyện A, tỉnh Hậu Giang cấp cho hộ Huỳnh Thành Đ.

Phần đất có chiều ngang trước 5,10m (dư 0,10m) và chiều ngang sau 5,20m (dư 0,20m), diện tích dư ra so với thỏa thuận chuyển nhượng ban đầu 5m. Ông Ph và ông Đ không yêu cầu giải quyết trong cùng vụ án này. Tách ra giải quyết thành vụ án khác khi có yêu cầu.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trần Ph phải chịu 6.250.000đồng, khấu trừ tiền tạm ứng án phí ông Ph đã nộp 1.500.000 đồng theo biên lai thu số 0010912 ngày 11/4/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành A, tỉnh Hậu Giang thành án phí. Ông Ph phải nộp thêm 4.750.000 đồng.

Về chi phí thẩm định, đo đạc, định giá và trích lục hồ sơ cấp sơ thẩm: ông Trần Ph (Trần Văn Ph) phải chịu 2.825.000 đồng, ông Ph đã nộp xong.

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Ph phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng). Khấu trừ số tiền 300.000đ ông Ph đã nộp theo biên lai thu số 0014499 ngày 28/12/2017 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành A thành án phí.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án

hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7A và 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án, ngày 18/6/2018.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Hậu Giang
- TAND huyện Châu Thành A
- Chi cục THADS h. Châu Thành A
- Các đương sự
- Lưu hồ sơ.

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

Trịnh Thị Bích Hạnh