

Bản án số: **135 /2022/DS-PT**

Ngày: 26-12-2022

V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất

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

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Quang Ninh

Các Thẩm phán: Bà Đinh Thị Quý Chi

Ông Bùi Văn Bình

Thư ký phiên tòa: Bà Hồ Thị Nga – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tham gia phiên tòa:
Ông Hà Văn Hiến – Kiểm sát viên và Kiểm sát viên dự khuyết bà Nguyễn Thị T1 Huyền.

Trong các ngày 19 và 26 tháng 12 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 118/2022/TLPT ngày 25/10/2022 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2022/DS-ST ngày 06 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã L, tỉnh Bình Phước bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 143/2022/QĐPT-DS ngày 30 tháng 11 năm 2022, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Giang Lưu L, sinh năm 1981 (có mặt)

Địa chỉ: Tổ 1, ấp L, xã P, thị xã L, tỉnh Bình Phước.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Chị Nguyễn Thị Thùy D, sinh năm 1998 (có mặt)

HKTT: Thôn 22, xã N, huyện K, tỉnh Đắk Lắk

Địa chỉ: 164A, Hoàng Văn Thụ, phường 9, quận N, TP.Hồ Chí Minh

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:

Luật sư Nguyễn Văn Hưng – Văn phòng Luật sư Nguyễn Hưng và cộng sự

Địa chỉ: 164A, Hoàng Văn Thụ, phường 9, quận N, TP.Hồ Chí Minh (có mặt).

Bị đơn: 1. Ông Trương Minh T, sinh năm 1977 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Tổ 7, ấp L, xã P, thị xã L, tỉnh Bình Phước

2. Bà Trương Thị Mai T1, sinh năm 1980 (có mặt)

Địa chỉ: Tổ 1, ấp L, xã P, thị xã L, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện theo ủy quyền của Ông Trương Minh T: Bà Lê Thị Kim T2, sinh năm 1981 (có mặt).

Địa chỉ: Tổ 3, ấp L, xã P, thị xã L, tỉnh Bình Phước.

Người kháng cáo: Nguyên đơn Ông Giang Lưu L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, các tài liệu chứng cứ kèm theo đơn và lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Năm 2021 Ông Giang Lưu L được tặng cho thửa đất số 1147, tờ bản đồ số 39, diện tích 1.623,8m², địa chỉ tổ 1, ấp L, xã P, thị xã L. Nguồn gốc thửa đất là của bà Giang Thị T3, khi bà T3 còn sống thửa đất không có ranh mốc và bà T3 già yếu nên cũng không biết rõ ranh mốc đất. Cuối năm 2021 ông L tiến hành đo đạc lại thửa đất thì phát hiện Bà Trương Thị Mai T1 đã xây dựng nhà, đào hầm phốt lân sang thửa đất của ông L diện tích 59,5m²; Ông Trương Minh T sử dụng đất lấn qua thửa đất của ông L 60,4 m². Việc bà T1, ông T trình bày là ông Bùi Văn T4 mua đất của bà Giang Thị T3 rồi bán lại cho ông T5 là không có căn cứ; việc mua bán đất giữa Bà Trương Thị Mai T1 và bà Giang Thị T3 cũng không có giá trị pháp lý. Ông L yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc Bà Trương Thị Mai T1 trả lại cho ông L diện tích 59,5m²; buộc Ông Trương Minh T trả lại cho ông L diện tích 60,4m²; buộc bà T1 phải tháo dỡ các công trình xây dựng trên đất tranh chấp để trả đất cho ông L.

Về yêu cầu phản tố của Bà Trương Thị Mai T1. Ông Giang Lưu L đồng ý trả lại cho chị T1 6,7m² đất phía bên hông nhà bà T1 như bà T1 yêu cầu.

Bà Trương Thị Mai T1 và Bà Lê Thị Kim T2 trình bày: Năm 2007 ông Trương Bạch T6 (tên thường gọi là Cường) là cha của bà T1 và Ông Trương Minh T có nhận chuyển nhượng của ông Bùi Văn T4 thửa đất số 283, tờ bản đồ số 39 tại tổ 1, ấp L, xã P. Ngoài thửa đất số 283 thì ông T4 còn chuyển nhượng thêm cho ông T5 diện tích đất 5m x 12m giáp ranh phía sau của thửa đất số 283, diện tích đất 5m x 12m này ông T4 đã mua của bà Giang Thị T3 trước đó. Năm 2009 ông T5 tách thửa đất làm hai và tặng cho lại cho hai con là Trương Minh T và Trương Thị Mai T1 (bao gồm cả diện tích đất 5m x 12m mà ông T4 mua của bà T3 rồi chuyển nhượng cho ông T5). Năm 2010 bà T1 xây dựng nhà ở trên thửa đất mà ông T5 cho bà, do thửa đất ngắn nên bà T1 đã cùng với ông T mua thêm của bà T3 diện tích đất 5m x 12m nằm liền kề với diện tích đất mà ông T4 đã mua của bà T3 trước đây. Việc mua thêm đất của bà T3 có lập giấy mua bán, giấy này có xác nhận của ban ấp L. Cả hai phần đất mua thêm này vẫn nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Giang Thị T3. Năm 2021 bà T3 chết, mảnh đất của bà T3 được chuyển

quyền sử dụng cho Ông Giang Lưu L là cháu của bà T3(ông L sống chung với bà T3 từ nhỏ). Ông L thấy thiếu đất nên kiện bà T1 và ông T để đòi đất.

Bà T1, ông T không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Ông Giang Lưu L về việc yêu cầu bà T1 phải trả lại 59,5m² đất và ông T phải trả lại 60,4m² đất vì đất này ông T, bà T1 đã mua và trả tiền đầy đủ, sử dụng ổn định từ năm 2010 đến nay.

Bà Trương Thị Mai T1 có yêu cầu phản tố đối với Ông Giang Lưu L, yêu cầu ông L trả lại cho bà T1 6,7m² đất nằm bên hông nhà bà T1 mà hiện nay ông L đang sử dụng.

Những người làm chứng xin vắng mặt tại phiên tòa, tại các biên bản lấy lời khai họ trình bày:

Lời trình bày của ông Trần Duy H: Năm 2010 (ông H không nhớ rõ ngày tháng), thời điểm đó ông H đang làm Trưởng ấp L thì có bà Giang Thị T3 và cô Trương Thị Mai T1 mang giấy mua bán đất tới nhà ông H nhờ xác nhận việc mua bán đất giữa hai người. Ông H kiểm tra giấy thì thấy diện tích đất mua bán giữa bà T3 và cô T1 ghi là 5m x 12m nhưng số 5m có dấu hiệu đã bị sửa chữa. Ông H có hỏi thì hai người này khẳng định là bà T3 bán cho cô T1 diện tích 5m x 12m nên ông H đồng ý ký xác nhận cho họ. Nhà ông H ở gần nhà cô T1 và bà T3 nên ông H biết rõ việc mua bán đất này, vị trí đất mà cô T1 mua của bà T3 nằm giáp ranh phía sau đất nhà cô T1. Ông H nghe cô T1 nói là mua đất này của bà T3 để làm công trình phụ (hồ ga, nhà vệ sinh).

Nguồn gốc thửa đất của bà T1 đang quản lý sử dụng hiện nay là đất của bà T3, bà T3 bán cho người khác và sau này cô T1 mua lại của ông T4 và sử dụng đất đến nay. Bà Giang Thị T3 không có con, Ông Giang Lưu L là cháu con của em ruột bà T3 là Giang Lưu T7. Bà T3 nuôi Ông Giang Lưu L từ nhỏ. Ông L chung sống cùng với bà T3 trên thửa đất đang tranh chấp với cô T1 và ông T cho đến khi bà T3 chết vào năm 2021.

Lời trình bày của ông Vũ Xuân T8: Ông T8 hiện nay đang là Trưởng ấp L, xã P, thị xã L. Vào thời điểm tháng 5/2021 có đoàn cán bộ đo đạc đến đo đạc lại diện tích đất thực tế đang sử dụng của các hộ dân ấp L. Khi đó Ông T8 là người dẫn đoàn đi đo, khi đo đến khu vực nhà cô Trương Thị Mai T1, Ông Trương Minh T thì Ông T8 có gọi ông T, cô T1 và bà Giang Thị T3 tới thực địa để xác định ranh mốc thực tế mà các bên đang sử dụng để tiến hành đo đạc (thời điểm đo đạc bà T3 vẫn còn sống). Khi đo đạc thì các chủ đất gồm bà T3, ông T, bà T1 không có tranh chấp gì về ranh giới, mốc giới các thửa đất mà họ đang sử dụng. Cán bộ đo đạc khi đo có đánh dấu mốc giới bằng sơn màu đỏ theo như sự thống nhất của các bên giáp ranh.

Trước khi đo các hộ dân đã phô tô giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để nộp cho đoàn đo đạc. Ông T8 không biết cụ thể diện tích đất của các hộ này trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là bao nhiêu, cũng không biết diện tích đất thực tế mà các hộ này đang sử dụng có đúng với diện tích mà họ đã được cấp trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay không.

Khoảng tháng 6 hoặc tháng 7 năm 2021 thì bà Giang Thị T3 chết, thừa đất của bà T3 chuyển quyền sử dụng qua cho người cháu là Giang Lưu Long thì giữa ông L với cô T1, ông T mới xảy ra tranh chấp.

Lời trình bày Ông Trương Bạch T6 (Cường): Khoảng năm 2006 hoặc 2007 (không nhớ cụ thể là ngày tháng năm nào) ông T5 có nhận chuyển nhượng của ông Bùi Văn T4 một thửa đất tại ấp L, xã P, thị xã L. Do thời gian đã lâu nên ông T5 không nhớ thửa đất số bao nhiêu, tờ bản đồ số mấy, cũng không nhớ diện tích của thửa đất, chỉ biết thửa đất này có chiều ngang mặt đường là 12m. Khi nhận chuyển nhượng thì thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng cấp cho người khác chứ không phải ông T4, ông T4 mua lại rồi chuyển nhượng cho ông T5 rồi làm thủ tục chuyển nhượng từ người chủ đất cũ sang cho ông T5. Khi nhận chuyển nhượng thửa đất này của ông T4 thì giữa ông T5 và ông T4 còn thỏa thuận là ông T4 chuyển nhượng cho ông T5 một khoảng đất phía sau, tiếp giáp với cạnh hướng tây của thửa đất mà ông T5 nhận chuyển nhượng. Khoảng đất này có chiều ngang 12m, chiều dài 5m, ông T4 nói là khoảng đất này mới mua của bà T3, chưa làm thủ tục chuyển nhượng đất.

Sau khi nhận chuyển nhượng đất từ ông T4 thì ông T5 sử dụng cả phần đất có trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cả khoảng đất mua thêm phía sau (chưa làm thủ tục chuyển nhượng). Khoảng 2 – 3 năm sau thì ông T5 tặng cho thửa đất này cho hai con của ông T5 là Trương Minh T và Trương Thị Mai T1, T và T1 tách thửa đất làm hai phần, mỗi đứa sử dụng một phần. Khoảng đất phía sau cũng chia đôi mỗi đứa một nửa theo chiều dọc của thửa đất.

Năm 2010 Trương Thị Mai T1 cất nhà trên lô đất mà ông T5 cho. Khi đào móng nhà thì có bà Giang Thị T3 là chủ sử dụng đất phía sau ra thống nhất ranh giới để cho thợ đào móng nhà. Khi đó do thửa đất có chiều dài hơi ngắn nên T1 hỏi mua thêm của bà T3 một khoảng đất phía sau có chiều ngang 12m, chiều sâu 5m tiếp giáp với khoảng đất nằm ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông T4 đã bán cho ông T5. Bà T3 đồng ý bán và hai bên thỏa thuận giá mua bán là 15.000.000đ (mười lăm triệu đồng). Khi bà T3 đồng ý bán thì T1 mới đào móng nhà lui về phía sau phần đất mới thỏa thuận mua của bà T3. Ông T5 là người trực tiếp đứng ra chỉ cho thợ đào móng nhà cho T1 nên ông T5 chứng kiến việc thỏa thuận mua bán đất giữa bà T3 và cô T1 như đã trình bày ở trên.

Lời trình bày của anh Vũ Thanh Q: Khi cô T1 xây nhà thì ông C (bố của cô T1) có thuê anh Q đào móng nhà. Khi đó ông C và bà T3 có xác định ranh mốc đất giữa hai bên để ông C cắm cọc mốc, giăng dây cho anh Q đào móng. Ban đầu ông C định đào móng nhà hết chiều dài thửa đất của cô T1 (theo như cọc mốc mà ông C và bà T3 đã thống nhất) nhưng khi anh Q đang đào thì ông C và bà T3 rời cọc mốc phía sau đất của cô T1 ra thêm 5 mét nữa. Anh Q không biết giữa ông C và bà T3 thỏa thuận mua bán 5 mét đất phía sau này như thế nào, chỉ nghe ông C nói là mua

thêm của bà T3 5 mét để làm nhà tắm phía sau nhà. Trong 5 mét đất này thì ông C yêu cầu ông Quế đào móng thêm 2,5 mét còn lại thì để đất trống.

Trước khi đào móng thì anh Q với ông C có đo đất để xác định chiều dài của móng nhà nhưng thời gian đã lâu nên anh Q không nhớ chiều dài là bao nhiêu mét. Anh Q cũng không được coi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không biết chiều dài của thửa đất là bao nhiêu. Anh Q biết rõ căn nhà của cô T1 hiện nay vẫn còn nguyên hiện trạng như khi xây dựng mà ông C thuê anh Q đào móng nhà.

Lời trình bày của anh Võ Ngọc T1: Anh T1 là hàng xóm với Bà Trương Thị Mai T1 và bà Giang Thị T3. Vào năm 2021 (không nhớ rõ ngày tháng) có đoàn cán bộ đo đạc đến đo đạc lại diện tích đất thực tế đang sử dụng của các hộ dân ấp L. Khi đó các hộ dân trong đó có anh T1 ra chỉ ranh giới đất cho cán bộ đo đạc, lúc đó anh T1 chứng kiến bà Giang Thị T3 cũng chỉ ranh đất của bà T3 để đo đạc. Bà T3 chỉ ranh giới giữa đất của bà T3 và đất của cô T1 tại ngay vị trí cọc mốc phía sau nhà cô T1. Theo như ranh mốc mà bà T3 chỉ thì phần đất có hầm bioga (phía sau nhà cô T1) thuộc về đất của cô T1. Sau khi tiến hành đo đạc đất xong một thời gian ngắn thì bà Giang Thị T3 mới chết.

Lời trình bày của bà Phạm Thị D1: Bà D1 là hàng xóm với Bà Trương Thị Mai T1 và bà Giang Thị T3, Bà D1 có nhà, đất giáp ranh với đất của bà Giang Thị T3 (nay đã chuyển quyền sử dụng cho Ông Giang Lưu L). Về nguồn gốc thửa đất của cô Mai T1 trước kia là đất của bà Giang Thị T9 (bà T9 là em ruột bà T3 – nay bà T9 đã chết), bà T9 cho con gái là Tạ Thị H1 cất nhà ở. Chị H1 ở trên đất một thời gian thì chuyển nhượng cho một người tên Mai A; bà Mai A tiếp tục chuyển nhượng cho ông T4 rồi ông T4 chuyển nhượng cho ông C (ông C là cha ruột của chị Mai T1 và Ông Trương Minh T), sau đó ông C chia cho chị Mai T1 và ông T mỗi người một nửa (chiều ngang mỗi người 6m mặt đường, chiều sâu thì Bà D1 không rõ). Khi ông T4 nhận chuyển nhượng đất của bà Mai A thì do chiều sâu của thửa đất hơi ngắn nên ông T4 có mua thêm của bà Giang Thị T3 5m chiều sâu và 12m chiều ngang giáp ranh phía sau thửa đất mà ông T4 mới mua của bà Mai A. Khi ông T4 hỏi mua đất của bà T3 thì có tôi ở đó nên tôi chứng kiến việc trao đổi mua bán đất, ông T4 mua phần đất này của bà T3 với giá 15.000.000đ (mười lăm triệu đồng) nhưng lúc đó tôi không thấy bà T3 và ông T4 làm giấy tờ mua bán đất, ông T4 trả tiền mua đất cho bà T3 15.000.000đ (mười lăm triệu đồng) ngay trước mặt tôi.

Trong thời gian cô Mai T1 cất nhà trên thửa đất này thì cô T1 có thỏa thuận mua thêm của bà T3 5m chiều sâu và 12m chiều ngang giáp ranh phía sau đất của cô T1 và ông T. Việc mua thêm đất của cô T1 có tôi chứng kiến, giá mua là 15.000.000đ (mười lăm triệu đồng), hai bên có làm giấy mua bán đất viết tay, có tôi ký tên làm chứng, sau khi làm giấy mua bán thì có mang giấy mua bán này tới nhà ông Trần Duy H là Trưởng ấp L để ông H ký tên xác nhận việc mua bán.

Lời trình bày của ông Bùi Văn T4: Tại Biên bản lấy lời khai ngày 01/6/2022 ông T4 khai: Khoảng năm 2002 (không nhớ cụ thể là ngày tháng năm nào) ông T4 có nhận chuyển nhượng của bà Lan A1 một thửa đất tại ấp L, xã P, thị xã L. Do thời gian đã lâu nên ông T4 không nhớ thửa đất số bao nhiêu, tờ bản đồ số mấy, cũng không nhớ diện tích của thửa đất. Khi nhận chuyển nhượng thì thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông T4 nhận chuyển nhượng nhưng không làm thủ tục sang tên thửa đất, sau khi nhận chuyển nhượng được mấy tháng thì ông T4 tiếp tục chuyển nhượng thửa đất cho ông C (không biết họ tên cụ thể). Khi chuyển nhượng đất cho ông C thì ông T4 chuyển nhượng nguyên thửa theo như giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà Nhà nước đã cấp. Ông T4 không mua thêm đất của bà Giang Thị T3 và cũng không chuyển nhượng cho ông C diện tích đất ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp.

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 02/8/2022 ông T4 khai: Khi ông T4 nhận chuyển nhượng thửa đất, thì bà Giang Thị T3 có cho ông T4 một ít đất phía sau và ông T4 có cho bà T3 một ít tiền, ông T4 không bán phần đất mà bà T3 đã cho ông T4. Ông T4 thừa nhận nội dung đoạn ghi âm mà bà T1 giao nộp ghi lại nội dung trao đổi giữa ông T4 và bà T1 khi bà T1 nhờ ông T4 ra làm chứng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2022/DS-ST ngày 06 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã L, tỉnh Bình Phước tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ông Giang Lưu L về việc buộc Bà Trương Thị Mai T1 trả lại cho ông L 59,5m² đất thuộc thửa đất số 1147, tờ bản đồ số 39, tại ấp L, xã P, thị xã L, tỉnh Bình Phước.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ông Giang Lưu L về việc buộc Ông Trương Minh T trả lại cho ông L 60,4m² đất thuộc thửa đất số 1147, tờ bản đồ số 39, tại ấp L, xã P, thị xã L, tỉnh Bình Phước. (có bản đo đạc đất tranh chấp kèm theo)

2. Công nhận sự thỏa thuận giữa Ông Giang Lưu L và Bà Trương Thị Mai T1 về việc Ông Giang Lưu L trả lại cho Bà Trương Thị Mai T1 6,7m² đất thuộc thửa đất số 715, tờ bản đồ số 39, địa chỉ tại ấp L, xã P, thị xã L, tỉnh Bình Phước. Có tứ cận và số đo các cạnh như sau: Phía Đông bắc giáp thửa đất số 1147 của Ông Giang Lưu L, cạnh dài 21,31m; phía Tây nam giáp với phần đất còn lại của thửa đất số 715 của Bà Trương Thị Mai T1, cạnh dài 21,38m; phía Tây bắc giáp thửa đất số 1147 của Ông Giang Lưu L, cạnh dài 0,51m. (có bản đo đạc đất tranh chấp kèm theo)

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, các đương sự có nghĩa vụ liên hệ với các cơ quan quản lý đất đai ở địa phương để điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đúng với thực tế sử dụng.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 14/9/2022 nguyên đơn Ông Giang Lưu L có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn và đại diện ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo.

Các bên đương sự giữ nguyên yêu cầu và không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người bảo vệ, quyền lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử:

Xem xét về thủ tục tố tụng của cấp sơ thẩm như khi tiến hành việc xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản có ra quyết định hay không, quyết định đưa vụ án ra xét xử không có tên của Kiểm sát viên tham gia phiên Tòa và Hội đồng xét xử ngày 06/9/2022 có sự thay đổi Hội thẩm nhân dân so với quyết định đưa vụ án ra xét xử.

Trường hợp Tòa cấp phúc thẩm không thể khắc phục được các lỗi vi phạm về tố tụng nêu trên thì đề nghị Hội đồng xét xử hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2022/DS-ST ngày 06 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã L, tỉnh Bình Phước.

Trường hợp khắc phục được các lỗi vi phạm về tố tụng nêu trên thì đề nghị Hội đồng xét xử tuyên:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn Ông Giang Lưu L, sửa bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thị xã L, chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ông Giang Lưu L Tuyên xử:

Buộc Bà Trương Thị Mai T1 trả lại cho ông L diện tích đất lấn chiếm là 59,5m² và buộc Ông Trương Minh T trả lại cho ông L diện tích đất lấn chiếm là 60,4m² thuộc thửa đất số 1147, tờ bản đồ số 39 (Theo sơ đồ đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã L ngày 27/12/2021);

Buộc bà T1 phải tháo dỡ các công trình xây dựng và buộc ông T phải tháo dỡ bỏ toàn bộ mốc ranh hàng rào trên phần đất tranh chấp để trả đất cho ông L.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước:

- Về việc tuân thủ pháp luật tố tụng: Từ khi thụ lý đến khi xét xử phúc thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung giải quyết vụ án: Đề nghị HĐXX căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của BLTTDS không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn; giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 23/2022/DS-ST ngày 06 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã L, tỉnh Bình Phước.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của Ông Giang Lưu L làm trong thời gian luật định, hình thức và nội dung phù hợp các tại các Điều 272, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự là hợp lệ nên được chấp nhận.

[2] Xét kháng cáo của Ông Giang Lưu L và ý kiến của người bảo vệ, quyền lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Về tố tụng:

- Về thành phần Hội đồng xét xử ngày 06/9/2022 có sự thay đổi Hội thẩm nhân dân so với quyết định đưa vụ án ra xét xử. Tuy nhiên theo các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện việc thay đổi thành phần Hội đồng xét xử có quyết định thay đổi người tiến hành tố tụng (BL124A).

- Đối với Quyết định đưa vụ án ra xét xử không có tên của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa là có thiếu sót của cấp sơ thẩm. Tuy nhiên, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa được phân công theo Quyết định số 31/QĐ-VKS-DS ngày 19/8/2022 của Viện trưởng viện kiểm sát nhân dân TX. Bình Long (BL 129A). Mặt khác quá trình giải quyết vụ án sau khi nhận quyết định xét xử và tại phiên tòa sơ thẩm đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cũng không có ý kiến gì về thành phần Hội đồng xét xử cũng như Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

- Đối với biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và biên bản định giá ngày 28/7/2022 không thể hiện căn cứ vào quyết định xem xét thẩm định tại chỗ, quyết định định giá tài sản và thành lập Hội đồng định giá tài sản nào là có thiếu sót của cấp sơ thẩm. Tuy nhiên, theo các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện trước khi tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ và định giá Tòa án cấp sơ thẩm đã ban hành các quyết định nêu trên (BL 109. 110).

Như vậy, việc thiếu sót nêu trên của cấp sơ thẩm không làm ảnh hưởng đến nội dung giải quyết vụ án cũng như quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự nên yêu cầu hủy án của người bảo vệ, quyền lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.2] Về nội dung:

Xét nguồn gốc diện tích đất đang tranh chấp: Theo lời trình bày của nguyên đơn thì diện tích đất tranh chấp nằm trong thửa đất số 1147, tờ bản đồ số 39 diện tích 1.623,8m² tọa lạc tại ấp L, xã P do Ông Giang Lưu L được ông Giang Lưu T7 tặng cho quyền sử dụng đất vào ngày 28/10/2021. Thửa đất trên trước đó ông Tuyên được nhận thừa kế quyền sử dụng đất này từ bà Giang Thị T3 vào ngày 24/9/2021. Khi chuyển quyền sử dụng đất thì chỉ thực hiện theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà trước đó bà Giang Thị T3 đã được cấp giấy CNQSDĐ nên không tiến hành đo đạc để xác định diện tích, vị trí và ranh giới, mốc giới của thửa đất.

Bị đơn Bà Lê Thị Kim T2, Bà Trương Thị Mai T1 xác nhận diện tích đất tranh chấp mà hiện nay ông T, bà T1 đang quản lý và sử dụng nằm trong giấy CNQSDĐ của bà Giang Thị T3 thuộc thửa đất số 1147, tờ bản đồ số 39 diện tích 1.623,8m² tọa lạc tại ấp L, xã P (nay do Ông Giang Lưu L được ông Giang Lưu T7 tặng cho quyền sử dụng đất vào ngày 28/10/2021). Nguồn gốc diện tích đất tranh chấp trên là do năm 2007 ông Trương Bạch T6 (tên thường gọi là Cường) là cha của bà T1 và ông Tcó nhận chuyển nhượng của ông Bùi Văn T4 thửa đất số 283, tờ bản đồ số 39 tại tổ 1, ấp L, xã P. Ngoài thửa đất số 283 thì ông T4 còn chuyển nhượng thêm cho ông T5 diện tích đất 5m x 12m giáp ranh phía sau của thửa đất số 283, diện tích đất 5m x 12m này ông T4 đã mua của bà Giang Thị T3 trước đó. Năm 2009 ông T5 tách thửa đất làm hai và tặng cho lại cho hai con là ông T và bà T1 (bao gồm cả diện tích đất 5m x 12m mà ông T4 mua của bà T3 rồi chuyển nhượng cho ông T5). Năm 2010 bà T1 xây dựng nhà ở trên thửa đất mà ông T5 cho bà, do thửa đất ngắn nên bà T1 đã cùng với ông T mua thêm của bà T3 diện tích đất 5m x 12m nằm liền kề với diện tích đất mà ông T4 đã mua của bà T3 trước đây.

Tại phiên Tòa đại diện ủy quyền của nguyên đơn và người bảo vệ, quyền lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn cho rằng Tòa cấp sơ thẩm căn cứ vào giấy chuyển nhượng viết tay (bản phô tô) ngày 03/6/2010 giữa bà T1 với bà T3 về việc bà T3 có chuyển nhượng diện tích đất (05m x 12m) cho bà T1 và lời khai của bà T1, ông T4 và một số người làm chứng để xác định bà T3 có bán cho ông T4 diện tích đất chiều dài 5m, chiều rộng hết đất (sau này ông T4 bán lại cho ông T5 bố bà T1 và ông T) để bác yêu cầu khởi kiện là không đúng quy định của pháp luật bởi: Giấy chuyển nhượng ngày 03/6/2010 chỉ là bản phô tô, nội dung mua bán không xác định vị trí đất, không đảm bảo về hình thức, lời khai của ông T4 về việc mua thêm đất của bà T3 còn mâu thuẫn. Năm 2017 bà T3 được cấp đổi giấy CNQSDĐ thì diện tích đất tranh chấp nêu trên vẫn thể hiện trong giấy CNQSDĐ của bà T3, mặt khác quyền sử dụng đất cấp cho hộ bà T3 nhưng khi mua bán không có ý kiến của ông L.

Xét ý kiến của đại diện ủy quyền của nguyên đơn và người bảo vệ, quyền lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn Hội đồng xét xử thấy rằng:

Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm bà T1 và ông T có giao nộp chứng cứ là một giấy chuyển nhượng viết tay ngày 03 tháng 6 năm 2010 (bản phô tô) có chữ ký xác nhận của Thẩm phán giải quyết vụ án và tại phiên Tòa phúc thẩm bà T1 đã cung cấp bản gốc để đối chiếu thể hiện bà T1 có mua của bà T3 diện tích đất 5m x 12m với giá trị mua bán là 15.000.000đ (mười lăm triệu đồng), giấy này có xác nhận của ông Trần Duy H là Trưởng ấp L, xã P.

Đối với việc ông T4 có nhận chuyển nhượng của bà T3 một khoảng đất có diện tích 5m x 12m giáp ranh với phía sau của thửa đất chuyển nhượng cho ông T5 và ông T4 chuyển nhượng cho ông T5 cả phần đất mua thêm của bà T3. Việc mua

bán trên được ông T4 thừa nhận trong nội dung đoạn ghi âm mà bà T1 giao nộp làm chứng cứ thể hiện việc ông T4 có mua đất của bà T3 rồi bán cho ông T5.

Như vậy, có căn cứ chứng minh lúc còn sống bà T3 có chuyển nhượng cho ông T4 diện tích đất 5m x 12m sau đó ông T4 chuyển nhượng cho ông T5 và năm 2010 bà T3 tiếp tục chuyển nhượng cho bà T1 diện tích đất 5m x 12m.

Xét, về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất các bên không lập văn bản và lập giấy viết tay là chưa đúng theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên bên mua đã thực hiện xong nghĩa vụ T1 toán cho bên bán và bên bán cũng đã giao đất, thể hiện các bên đã xác định ranh giới đất, sử dụng ổn định và bà T1 cũng đã xây dựng nhà và hầm cầu trên phần diện tích đất tranh chấp từ năm 2010 đến nay nhưng bà T3 không có ý kiến gì, khi bà T3 chuyển nhượng mặc dù giấy CNQSDĐ đứng tên hộ bà T3 nhưng quan hệ giữa ông L và bà T3 là cháu đến ở cùng với bà T3, về diện tích đất mà bà T10 chuyển nhượng cho bà T1 và ông T4 trước đây đang nằm trong giấy CNQSDĐ của bà T10 là do sau khi mua hai bên mới chỉ xác nhận ranh giới theo thực tế để sử dụng chưa làm thủ tục tách thửa theo quy định của pháp luật. Như vậy căn cứ theo quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015 và Nghị quyết số 02/2004/NQ – HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì giao dịch nêu trên được công nhận. Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông L là có căn cứ và đúng pháp luật.

Đối với phần án phí dân sự sơ thẩm: Quá trình giải quyết Tòa cấp sơ thẩm thụ lý yêu cầu phản tố của bà T1 và bà T1 đã đóng tiền tạm ứng án phí, tại phiên hòa giải các bên thống nhất thỏa thuận được phần yêu cầu phản tố nhưng Tòa cấp sơ thẩm không xem xét thỏa thuận về phần án phí và cũng không tuyên phần án phí cho đương sự nào là có thiếu sót cần nhắc nhở cấp sơ thẩm rút kinh nghiệm. Tại phiên tòa phúc thẩm bà T1 tự nguyện nộp phần án phí này nên cần tuyên bà T1 có nghĩa vụ chịu án phí đối với yêu cầu phản tố nêu trên.

Đối với phần án phí của ông L Tòa cấp sơ thẩm tuyên ông L phải chịu án phí có giá ngạch là không đúng theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự và điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án. Do vậy, cần phải sửa bản án sơ thẩm về án phí cho phù hợp, chỉ buộc ông L chịu án phí sơ thẩm 300.000 đồng.

Từ những phân tích trên, yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn là không có căn cứ nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông L. Sửa một phần quyết định của bản án sơ thẩm về phần án phí.

[3] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của ông L không được chấp nhận. Tuy nhiên, việc kháng cáo của ông L dẫn đến phải sửa một phần bản án sơ thẩm nên ông L không phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm.

Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ nêu trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn Ông Giang Lưu L.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2022/DS-ST ngày 06 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã L, tỉnh Bình Phước về phần án phí.

Áp dụng các Điều 164, 166 và Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số 02/2004/NQ – HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ông Giang Lưu L về việc buộc Bà Trương Thị Mai T1 trả lại cho ông L 59,5m² đất thuộc thửa đất số 1147, tờ bản đồ số 39, tại ấp L, xã P, thị xã L, tỉnh Bình Phước.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ông Giang Lưu L về việc buộc Ông Trương Minh T trả lại cho ông L 60,4m² đất thuộc thửa đất số 1147, tờ bản đồ số 39, tại ấp L, xã P, thị xã L, tỉnh Bình Phước. (có bản đo đạc đất tranh chấp kèm theo)

2. Công nhận sự thỏa thuận giữa Ông Giang Lưu L và Bà Trương Thị Mai T1 về việc Ông Giang Lưu L trả lại cho Bà Trương Thị Mai T1 6,7m² đất thuộc thửa đất số 715, tờ bản đồ số 39, địa chỉ tại ấp L, xã P, thị xã L, tỉnh Bình Phước. Có tứ cận và số đo các cạnh như sau: Phía Đông bắc giáp thửa đất số 1147 của Ông Giang Lưu L, cạnh dài 21,31m; phía Tây nam giáp với phần đất còn lại của thửa đất số 715 của Bà Trương Thị Mai T1, cạnh dài 21,38m; phía Tây bắc giáp thửa đất số 1147 của Ông Giang Lưu L, cạnh dài 0,51m. (có bản đo đạc đất tranh chấp kèm theo)

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, các đương sự có nghĩa vụ liên hệ với các cơ quan quản lý đất đai ở địa phương để điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đúng với thực tế sử dụng.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Giang Lưu L phải chịu 600.000đ (sáu trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm, được trừ đi 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp tại

biên lai thu số 0002648 ngày 29/3/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã L, còn lại phải đóng 300.000đ (ba trăm nghìn đồng).

Bà Trương Thị Mai T1 phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm, được trừ đi 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu số 0002650 ngày 28/4/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã L

Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Giang Lưu L phải chịu 300.000 đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông L đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002761 ngày 16/9/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự thị xã L, tỉnh Bình Phước.

Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị 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./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Phước;
- TAND, VKSND thị xã L;
- Chi cục THADS thị xã L;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, Tổ HCTP, Tòa DS.

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

Lê Quang Ninh