

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH HẬU GIANG**

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

Bản án số: 173/2019/DS-PT
Ngày: 27/11/2019
“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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Hoàng Khải

Các Thẩm phán:

Ông Dương Quốc Tuấn

Bà Trịnh Thị Bích Hạnh

- Thư ký phiên tòa: Ông Châu Thanh Quyền – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang: Ông Nguyễn Văn Hòa - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 27 tháng 11 năm 2019, tại phòng xét xử Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 21/2019/TLPT-DS ngày 17 tháng 01 năm 2019 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 132/2018/DS-ST ngày 13 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện PH, tỉnh Hậu Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 242/2019/QĐ-PT ngày 21 tháng 10 năm 2019 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

- Ông Nguyễn Th B; Địa chỉ ấp Phương Thạnh, xã Phương Bình, huyện PH, tỉnh Hậu Giang

- Bà Nguyễn Thị Đ; Địa chỉ ấp Phương Thạnh, xã Phương Bình, huyện PH, tỉnh Hậu Giang

- Ông Nguyễn Văn Th; Địa chỉ ấp Phương Thạnh, xã Phương Bình, huyện PH, tỉnh Hậu Giang

- Ông Nguyễn Th Tr; Địa chỉ ấp Phương Thạnh, xã Phương Bình, huyện PH, tỉnh Hậu Giang

- Bà Nguyễn Thị Ngọc P; Địa chỉ ấp Phương Thạnh, xã Phương Bình, huyện PH, tỉnh Hậu Giang

Người đại diện theo ủy quyền của bà Đ, ông Th, ông Tr, bà P: Ông Nguyễn Th B; Địa chỉ ấp Phương Thạnh, xã Phương Bình, huyện PH, tỉnh Hậu Giang

2. *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị Huỳnh M; Địa chỉ ấp Phương Thạnh, xã Phương Bình, huyện PH, tỉnh Hậu Giang

Người đại diện theo ủy quyền của bà M: Ông Nguyễn Thái T; Địa chỉ số 4A, Đồng Khởi, phường Tân An, quận Ninh Kiều, Th phố Cần Thơ.

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

- Ông Giang Minh Ch; Địa chỉ ấp Phương Thạnh, xã Phương Bình, huyện PH, tỉnh Hậu Giang

Người đại diện theo ủy quyền của ông Ch: Ông Nguyễn Thái T; Địa chỉ số 4A, Đồng Khởi, phường Tân An, quận Ninh Kiều, Th phố Cần Thơ.

- Ông Giang Trung Nh; Địa chỉ ấp Phương Thạnh, xã Phương Bình, huyện PH, tỉnh Hậu Giang

- Bà Giang Thị Diệu Đ2; Địa chỉ ấp Phương Thạnh, xã Phương Bình, huyện PH, tỉnh Hậu Giang

- Bà Nguyễn Thị Bé H2; Địa chỉ ấp Mỹ Tân, xã Mỹ Thuận, huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long

Người đại diện theo ủy quyền của bà Bé H2: Ông Nguyễn Th B; Địa chỉ ấp Phương Thạnh, xã Phương Bình, huyện PH, tỉnh Hậu Giang

- Ủy ban nhân dân xã Phương Bình, huyện PH; Địa chỉ xã Phương Bình, huyện PH, tỉnh Hậu Giang.

Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị Huỳnh M.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

Trong đơn khởi kiện, khởi kiện bổ sung và các lời khai trong quá trình giải quyết, nguyên đơn là hộ ông Nguyễn Thành B và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: nguyên đơn có sử dụng phần đất 14.735m², do cha mẹ cho và được Ủy ban nhân dân huyện PH cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (gọi tắt là GCNQSDĐ) tạm thời ngày 05.11.1998, cấp cho hộ hộ ông Nguyễn Thành B.

Trên đất nguyên đơn có cất một căn nhà cho cụ Phạm Thị Năm (là mẹ của nguyên đơn và bị đơn) ở. Vào năm 2000, bị đơn Nguyễn Thị Huỳnh M từ Sóc Trăng về chung sống với cụ Năm. Năm 2002, nguyên đơn có bán cho bị đơn phần đất ở phía sau nhà, không xác định cụ thể diện tích bao nhiêu, với giá 01 chỉ vàng 24k nhưng không làm giấy tờ gì.

Năm 2006, cụ Năm mất, nguyên đơn dời nhà cụ Năm, khi đó bị đơn hỏi ở nhờ trên đất nối tiếp phía sau căn nhà cụ Năm, khi nào có tiền thì lên đầu đất cất nhà để trả đất lại nguyên đơn.

Quá trình ở nhờ, bị đơn tiếp tục lấn chiếm đất của nguyên đơn. Đã nhiều lần nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại phần đất lấn chiếm nhưng bị đơn không trả; do quyền, lợi ích hợp pháp bị xâm phạm, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời nhà, vật kiến trúc trên diện tích đất lấn chiếm khoảng 450m² và trả lại phần đất ven sông khoảng 117m² cho nguyên đơn vì khi cha, mẹ còn sống có cho bị đơn 02 phần đất thổ cư và đất ruộng nhưng bị đơn đã bán để mua lại 10 công đất ruộng khác. Tại phiên toà nguyên đơn yêu cầu bị tháo dỡ, di dời toàn bộ hoa màu, vật kiến trúc có trên đất tranh chấp theo đo đạc thực tế là 205,8m² để trả lại nguyên đơn. Đồng thời nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu bị đơn trả lại phần đất ven sông 149,1m².

Quá trình tố tụng bị đơn trình bày: vào năm 1996, vợ chồng bị đơn về chung sống với mẹ (cụ Năm), do cụ Năm ở một mình trên căn nhà đã cũ, khi về bị đơn tháo dỡ nhà trên ruộng để sửa chữa lại căn nhà của cụ Năm cho chắc hơn. Cũng trong thời gian này nguyên đơn bán cho bị đơn diện tích khoảng 450m² tại vị trí căn nhà, với giá 01 chỉ vàng 24k, sau khi cụ Năm mất thì nguyên đơn có bán tiếp cho bị đơn một phần không nhớ diện tích và căn nhà cũ với giá 300.000 đồng, qua H2 lần mua bán có làm giấy tay nhưng đã thất lạc.

Năm 2006, bị đơn bắt đầu làm nền móng và sửa chữa lại nhà, năm 2015 làm cổng và hàng rào, căn nhà hiện nay được sửa chữa lại nhiều lần, chi phí do con Giang Thị Diệu Đ2 ở Đài Loan gởi tiền về cho. Trước yêu cầu của nguyên đơn, bị đơn không đồng ý và yêu cầu được ổn định vì đất này bị đơn đã mua của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Giang Minh Ch và Giang Trung Nh thống nhất như lời trình bày của bị đơn và có cùng yêu cầu với bị đơn.

Tại bản tự khai ngày 05.6.2018 của ông Lê Thanh T, đại diện theo uỷ quyền của Ủy ban nhân dân xã Phương Bình trình bày: sau khi thẩm định và xem xét phần đất tranh chấp dưới mé sông của ông Nguyễn Th B và bà Nguyễn Thị Huỳnh M là phần đất thuộc quản lý của Ủy ban nhân dân xã Phương Bình, phần đất thuộc hành lang giao thông thuỷ lợi nên việc tranh chấp giữa ông B, bà M là không có cơ sở vì phần đất này chưa có cấp giấy chứng nhận cho ông B, bà M.

Công văn số 524, ngày 05.12.2017 của Ủy ban nhân dân xã Phương Bình xác định: thửa đất 1150, diện tích 149,1m² là đất ven Kênh Lái Hiếu, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại bản án sơ thẩm số: 132/2018/DS-ST ngày 13 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện PH, tỉnh Hậu Giang tuyên xử như sau:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: buộc Nguyễn Thị Huỳnh M có nghĩa vụ trả lại hộ ông Nguyễn Th B phần đất có giá trị bằng tiền 60.742.800 đồng (sáu mươi triệu bảy trăm bốn mươi H2 nghìn tám trăm đồng).

Tiếp tục ổn định cho Nguyễn Thị Huỳnh M được sử dụng Phần đất tranh chấp 205,8m² loại đất ở nông thôn (có 39,0m² thuộc hành lang an toàn lộ nông

thôn), tại thửa 379 (có lược đồ giải thửa kèm theo) và các loại công trình, vật kiến trúc, cây trồng có trên đất.

Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu của Nguyễn Th B, về việc yêu cầu Nguyễn Thị Huỳnh M trả lại phần đất ven kênh, thuộc thửa 1150, diện tích $149,1\text{m}^2$ (có $106,6\text{m}^2$ thuộc hành lang bảo vệ an toàn Kênh Xáng Lái Hiếu và $42,5\text{m}^2$ thuộc hành lang an toàn lộ nông thôn). Đương sự có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết lại yêu cầu đó.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí thẩm định, định giá và quyền kháng cáo của các đương sự theo qui định.

Ngày 22 tháng 11 năm 2018, bà Nguyễn Thị Huỳnh M có đơn kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm xét xử theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đồng thời công nhận ổn định phần đất $205,8\text{m}^2$ cho bị đơn; bị đơn không phải có nghĩa vụ thối lại số tiền 60.742.8000 đồng cho nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm: Về thủ tục, quá trình thụ lý và giải quyết vụ án, Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử và các đương sự đã thực hiện đúng qui định của pháp luật tố tụng. Về nội dung, qua chứng cứ có trong hồ sơ vụ án tại cấp sơ thẩm cũng như thu thập các chứng cứ tại cấp phúc thẩm có đủ cơ sở để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, đề nghị áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự sửa bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đối với phần đất ven kênh Lái Hiếu

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn đã rút yêu cầu khởi kiện đối với phần đất này, cấp sơ thẩm đình chỉ là phù hợp. Quá trình giải quyết phúc thẩm các đương sự không có kháng cáo đối với phần đất này nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét.

[2] Đối với phần đất theo kết quả đo đạc phúc thẩm có diện tích 203m^2 , các đương sự thống nhất với diện tích này để làm cơ sở giải quyết vụ án.

Phần đất tranh chấp có diện tích 203m^2 nguyên đơn cho rằng thuộc thửa 542 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm thời cấp cho nguyên đơn và nguyên đơn cho bị đơn ở nhờ. Bị đơn cho rằng phần đất hưởng quả của cha mẹ để lại sử dụng, ngoài ra còn có nhận chuyển nhượng một phần đất từ nguyên đơn. Nguyên đơn thừa nhận, năm 2002 nguyên đơn có chuyển nhượng cho bị đơn một phần đất ở phía sau nhà, không xác định cụ thể diện tích bao nhiêu với giá 01 chỉ vàng 24k nhưng không có làm giấy tờ gì. Các đương sự trình bày nhưng không đưa ra được các tài liệu, chứng cứ chứng minh. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm cần phải xem xét đến các chứng cứ khác có trong hồ sơ để giải quyết vụ án.

Hội đồng xét xử xét thấy, theo văn bản số 137/CN.VPĐKĐĐ ngày 11/9/2018 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện PH xác định tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông B năm 1998 thì theo hệ thống bản đồ 299 không phải là bản đồ số nên không xác định được chính xác diện tích cụ thể từng phần. Đồng thời, theo văn bản số 05/CN.VPĐKĐĐ ngày 12/01/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện PH xác định phần đất Đ2g tranh chấp (bao gồm nhà chính) thuộc thửa 379, đối chiếu với sổ mục kê thì thửa 379 do bà Nguyễn Thị Huỳnh M đang đứng tên, có diện tích 479m²; Theo kết quả đo đạc thì ngoài phần đất tranh chấp thì bà M còn sử dụng ổn định phần đất tại thửa 379 là 193,1m². Như vậy, nếu tính luôn phần đất tranh chấp và phần đất bà M đang sử dụng ổn định thì phù hợp với hồ sơ được kê khai. Thêm vào đó, các đương sự thống nhất bà M đã trực tiếp ở trên đất trong khoảng thời gian dài, có cất nhà và sửa chữa nhiều lần và hiện tại đã xây nhà ở cố định; Nguyên đơn cho rằng chuyển nhượng đất cho bà M là phần đất ở phía sau nhà của bà M đang ở, tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn cho rằng nếu lấy lại phần đất tranh chấp thì phần đất phía sau đã chuyển nhượng sẽ không có lối đi ra đường công cộng. Đồng thời, vào năm 2013 bà M và ông B có lập biên bản hợp đồng về việc thỏa thuận giữa hai ranh đất, đồng nghĩa với việc thực tế ý chí các bên đã xác lập quyền sử dụng đất lẫn nhau nên mới tiến hành phân định ranh giới trong việc sử dụng đất; Nay nguyên đơn khởi kiện cho rằng phần đất bà M đang sử dụng (có nhà trên đất) là của nguyên đơn là chưa có cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận.

Đối với yêu cầu công nhận phần đất cho bị đơn, tại cấp sơ thẩm bị đơn không có phản tố nhưng có ý kiến cho rằng phần đất tranh chấp là của mình, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy, như đã phân tích nêu trên có căn cứ xác định được phần đất tranh chấp là của bị đơn, do đó, để giải quyết triệt để vụ án Hội đồng xét xử công nhận phần đất cho bị đơn là có cơ sở.

[3] Từ những nhận định nêu trên, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; Đồng quan điểm với đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang tham gia phiên tòa, sửa bản án sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Khoản 2 Điều 308, Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 100, Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về qui định mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Sửa bản án sơ thẩm.

Tuyên xử:

1/ Công nhận phần đất tranh chấp có diện tích 203,0m² thể hiện trên lược đồ giải thửa số 4756/VP.ĐKĐĐ ngày 22/11/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện PH cho bà Nguyễn Thị Huỳnh M.

(Có sơ đồ, bản vẽ kèm theo)

2/ Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với phần đất ven Kênh Xáng Lái Hiếu.

3/ Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền đã tạm ứng là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai số 0010565 ngày 14/12/2016 và 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai số 0012830 ngày 16/8/2017, các biên lai đều của Chi cục thi hành án dân sự huyện PH, tỉnh Hậu Giang. Nguyên đơn đã nộp xong án phí và được nhận lại 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng).

4/ Án phí dân sự phúc thẩm: Không ai phải chịu, bị đơn được nhận lại 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai số 0016881 ngày 26/11/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện PH, tỉnh Hậu Giang.

5/ Chi phí đo đạc, thẩm định, định giá:

- Tại cấp sơ thẩm là 6.888.000 đồng (Sáu triệu tám trăm tám mươi tám nghìn đồng), nguyên đơn phải chịu, được khấu trừ vào số tiền 6.888.000 đồng (Sáu triệu tám trăm tám mươi tám nghìn đồng) đã tạm ứng, nguyên đơn đã nộp xong.

- Tại cấp phúc thẩm là 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng), bị đơn phải chịu, được khấu trừ vào số tiền 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng) đã tạm ứng, bị đơn đã nộp xong.

“Trường hợp bản án 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 dân sự, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 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 27/11/2019.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Hậu Giang;
- TAND H. PH;
- Chi cục THADS H. PH;
- Các đương sự; Lưu HS vụ án.

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