

Bản án số: 257/2022/DS-PT
Ngày 22 - 4 - 2022
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Huỳnh Thanh Duyên

Các thẩm phán:

Ông Vũ Ngọc Huỳnh

Ông Nguyễn Văn Tửu

- Thư ký phiên tòa: Bà Mai Thị Thu Trang - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Út - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 22 tháng 4 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 324/2016/TLPT-DS ngày 21 tháng 12 năm 2016 về việc: “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2016/DS-ST ngày 30/9/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 434/2022/QĐ-PT ngày 04 tháng 4 năm 2022 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Trần Hùng V (Trần Văn V), sinh năm 1975

Địa chỉ: Tổ 3, ấp R, xã H, huyện P, tỉnh Kiên Giang.

Bị đơn: Ông Trương Hồng L, sinh năm 1972

Địa chỉ: 74 M, khu phố 4, thị trấn D, huyện P, tỉnh Kiên Giang.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Phạm Thị Ch, sinh năm 1952

Địa chỉ: Ấp R, xã H, huyện P, tỉnh Kiên Giang.

2. Ông Trần Văn H, sinh năm 1957

Địa chỉ: Tổ 2 ấp R, xã H, huyện P, tỉnh Kiên Giang.

Người làm chứng:

- Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1962

Địa chỉ: Ấp R, xã H, huyện P, tỉnh Kiên Giang.

- Ông Phùng Thanh N

Địa chỉ: Ấp R, xã H, huyện P, tỉnh Kiên Giang.

(Ông V, ông L, ông N có mặt, bà Ch, ông H, ông H vắng mặt)

Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Trần Hùng V

Người kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ kiện, nguyên đơn là ông Trần Hùng V trình bày:

Năm 1995, ông Trần Văn V (Trần Hùng V) chuyển nhượng của ông H (người Campuchia) hai thửa đất tọa lạc tại ấp R, xã H, huyện P, tỉnh Kiên Giang. Tổng diện tích hai thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H bằng 30.081m², gồm thửa số 11 diện tích 13.931m² và thửa số 12 diện tích 16.150m². Năm 2003, UBND huyện P đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hai thửa đất trên cho ông V.

Trong quá trình sử dụng ông V có khai thác thêm khoảng 4.496,39m² đất tại thửa số 12, nâng tổng diện tích đất của thửa số 12 lên 20.646,39m²: Liên kê với thửa đất số 12 là đất của ông Phùng Thanh N và đất của ông Huỳnh Ký L. Quá trình sử dụng ông N đã lấn sang phần đất của ông V 4.060m², còn ông L thì lấn 6.972m².

Ông V đã khởi kiện ông L để đòi diện tích đất 6.972m², sau đó giữa ông V và ông L đã thỏa thuận: Ông L trả cho ông V 2.500m² đất, hai bên đã giao nhận đất nên ông V đã rút đơn kiện đối với ông L.

Năm 1999, ông V chuyển nhượng thửa đất số 12 cho bà Phạm Thị Chh; trong giấy mua bán ghi diện tích bán cho bà Ch là 11.000m². Ông V đã giao đất cho bà Ch sử dụng nhưng chưa làm thủ tục sang tên.

Đối với thửa đất của ông Phùng Thanh N, ông N đã chuyển nhượng lại cho ông Trương Hồng L, bao gồm cả phần đất mà ông N đã chiếm của ông, giấy mua bán do ông Trần Văn H đứng tên hộ ông L.

Năm 2005, ông V gửi đơn tranh chấp đất tại UBND xã H, UBND xã hòa giải ông L đồng ý trả cho ông V 2094m². Phần đất ông Hiếu tranh chấp với ông 2.701m² sẽ đo đạc bổ sung cho ông V trả diện tích theo giấy. Nhưng sau đó các bên không thực hiện.

Nay, ông V yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết buộc ông Trương Hồng L là người đang sử dụng đất phải trả cho ông diện tích theo đo đạc thực tế là 4.060m².

Trong quá trình giải quyết vụ kiện, bị đơn là ông Trương Hồng L trình bày:

Tháng 7 năm 2000, ông L nhận chuyển nhượng một thửa đất của ông Phùng Thanh N tại ấp R, liền kề với đất của ông V. Thời điểm này, ông V đã chuyển nhượng đất cho bà Phạm Thị Ch và ông Trần Văn H, mỗi người một thửa. Ông V không còn đất tại đó.

Khi mua đất của ông N, ông L nhờ người anh rể là ông Trần Văn H đứng tên. Thửa đất của ông N theo giấy chứng nhận là 6.300m². Nhưng khi chuyển nhượng thì hai bên không có đo đạc mà chỉ giao theo ranh thực tế. Lúc này, cạnh giáp thửa số 12 của ông V do bà Ch quản lý sử dụng, ông L và bà Ch đã thống nhất ranh và làm hàng rào để phân định đất của mỗi bên.

Khoảng năm 2006 thì ông V tranh chấp đất với ông Hiếu và ông L. Lúc hòa giải ở xã ông L không có tham gia.

Ông L xác định không có lần đất của ông V, đất ông đang sử dụng là do ông N khi chuyển nhượng đã chỉ ranh rõ ràng, ông chỉ sử dụng đúng trong diện tích đã chuyển nhượng nên không đồng ý trả đất cho ông V.

Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình bày:

1. Bà Phạm Thị Ch trình bày:

Năm 1999, bà Ch nhận chuyển nhượng của ông Trần Hùng V một thửa đất tại ấp R, xã H. Theo giấy tờ mua bán do ông V ghi thì thửa đất của bà Ch chuyển nhượng là thửa số 11, diện tích 13.931m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông V đứng tên. Nhưng theo thực tế đó là 11.000m². Hiện tại chưa làm giấy sang tên. Lúc giao đất thì có sự tranh chấp ranh giới với hộ giáp ranh nên bà Ch chỉ được ông V chỉ ranh tạm thời và bà sử dụng theo ranh giới đó đến thời điểm hiện nay. Theo đo đạc của Tòa án thì diện tích hiện tại bà sử dụng 9.613,8m².

Bà Ch không tranh chấp hợp đồng mua bán với ông V trong vụ kiện này. Ông V đã thỏa thuận khi nào ông V tranh chấp xong với ông L và ông L thì bà và ông V làm thủ tục sang tên và giao đất cho bà đủ 11.000m². Nếu khi giải quyết tranh chấp xong với ông L và ông V không thực hiện thì bà sẽ kiện bằng vụ kiện khác.

2. Ông Trần Văn H trình bày:

Thửa đất hiện nay ông Trần Văn V tranh chấp với ông L do H đứng tên hộ cho ông L.

Vào năm 2000, ông L chuyển nhượng thửa đất này của ông Phùng Thanh N và nhờ ông đứng tên. Diện tích trong giấy ghi 6.300m² nhưng khi giao đất thì giao toàn bộ thửa đất không đo đạc. Từ khi nhận đất của ông N, ông L đã làm hàng rào để xác định ranh giới với bà Ch và sử dụng cho đến nay.

Đất tranh chấp là của ông L nên ông Hiếu không có yêu cầu gì trong vụ kiện này.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2016/DSST ngày 30/9/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang đã quyết định:

Căn cứ Điều 234, Điều 255 Bộ luật dân sự;

Áp dụng Điều 27 Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/2/2009 về án phí, lệ phí Tòa án của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

Tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Hùng V (Trần Văn V) về việc buộc ông Trương Hồng L trả diện tích đất 4.060m² tọa lạc tại ấp R, xã H, huyện P, tỉnh Kiên Giang.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí dân sự sơ thẩm; Về nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 13/10/2016 ông Trần Hùng V kháng cáo toàn bộ án sơ thẩm.

Ngày 11/10/2016 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang ban hành Quyết định kháng nghị số 12/QĐNPT-DS kháng nghị theo hướng chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn trả cho nguyên đơn diện tích đất 4.037m² nằm trong thửa 15 của ông L.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh giữ nguyên quyết định kháng nghị.

Nguyên đơn ông Trần Hùng V giữ nguyên kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại phiên tòa phát biểu: Về tố tụng: Hội đồng xét xử và các đương sự đều thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn do qua các lời khai cả những người sử dụng đất đều xác định đất ông V có ranh giới từ gốc cây cam, hiện nay gốc cây cam vẫn còn. Mặt khác, qua đo đạc thực tế đất ông V thiếu diện tích so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, còn đất ông L thừa so với giấy.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, nghe lời phát biểu của luật sư, đại diện Viện kiểm sát, đương sự.

[1] Về tố tụng: Về quan hệ pháp luật tranh chấp, về thẩm quyền, về thời hiệu đã được Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành theo đúng quy định.

[2] Về nội dung:

Năm 1995, ông Trần Hùng V nhận chuyển nhượng 02 thửa đất của ông H, thửa số 11 diện tích 13.931 m², thửa số 12 diện tích 16.150 m². Năm 1998 ông V chuyển nhượng thửa số 11 cho ông Hiếu, nhưng lại ghi nhầm là thửa số 12 (thực tế giao cho ông Hiếu sử dụng thửa số 11 diện tích 13.931 m²)

Thửa còn lại (thửa số 12), năm 1999 ông V tiếp tục chuyển nhượng thửa số 12 cho bà Phạm Thị Ch, giấy chuyển nhượng ghi là thửa số 11 diện tích chuyển nhượng là 11.000 m². Lý do ghi 11.000 m² là vì khi đo đạc thửa đất để chuyển

nhượng cho bà Ch thì xảy ra tranh chấp đất với ông N (chủ cũ chuyển nhượng đất cho ông L) và ông Huỳnh Anh K nên ông V chỉ chuyển nhượng phần không tranh chấp.

Thửa đất số 12 này ông V xác định vị trí đất từ hàng rào ranh giới hiện tại bà Ch và ông L sử dụng đến gốc cây đã bị đốn. Hiện nay Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Phú Quốc đo đạc thực tế phần đất bà Ch đang sử dụng có diện tích 10.990,8 m², phần ông V đang sử dụng 1123,2 m² và phần đất ông V đang tranh chấp đo từ mép ranh bà Ch đang sử dụng đến gốc cây đã bị đốn nhưng còn lại dấu của gốc cây có diện tích 4060m². Tổng cộng là 16.174m² (kể cả phần đất đang tranh chấp). Căn cứ vào giấy chứng nhận thì phần đất ông V đang thiếu so với giấy chứng nhận là 4.036 m².

Thửa đất ông L nhận chuyển nhượng từ ông N có diện tích 6.300m², Hiện tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Phú Quốc đo đạc thực tế phần đất ông L đang sử dụng là 12.336,5 m² bao gồm phần đất đang tranh chấp 4.060 m² (4.060 m² + 8.276,5 m²). So với giấy chứng nhận thì phần đất ông L thừa là 6.036,5 m² (12.336,5 m² – 6.300 m²).

Xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào sơ đồ số 14 thửa số 12 có chiều dài giáp suối tiên 170m, hiện nay đo đạc là 198,5m (thừa 28,5m), cạnh giáp đất ông L 248,3m thừa 78m, chiều ngang giáp đường mòn 74m, ngang giáp ông L 17,3m đều thiếu so với giấy chứng nhận. Có nghĩa là chiều dài phần đất thừa so với giấy chứng nhận nên không có việc ông L lấn sang đất của ông V được. Tuy nhiên, tại phiên tòa và hồ sơ thể hiện ông L nhận chuyển nhượng chỉ 6.300 m² nhưng hiện tại thực tế sử dụng 12.336,5 m², ông L và ông N khai rằng ngoài phần đất ông N được cấp giấy chứng nhận chuyển nhượng cho ông L thì ông N có khai phá thêm phần đất trên 5.000 m² khi chuyển nhượng đã giao luôn cho ông L sử dụng. Thế nhưng cả ông N và ông L không có chứng cứ gì để chứng minh cho lời trình bày của mình.

Bên cạnh đó, theo lời khai của những người làm chứng như bà Trương Thị T (BL 74) anh H con bà T xác định: thửa đất ông V đang tranh chấp trước kia là của ông T, sau này ông M sử dụng, liên ranh là đất của bà và có ranh giới rõ ràng là hàng rào cây cam qua đất của bà, sau đó ông Bửu chồng bà chết bà bán đất lại cho ông N, khi bán bà có chỉ ranh cho ông N biết là đất của bà từ cây cam trở về dưới.

Lời khai của ông Hứa Thành T (BL 73) xác định: nguồn gốc thửa đất của ông V đang tranh chấp với ông L, trước kia là của ông mua lại của người khác, sau đó ông khai khẩn thêm một ít, diện tích chiều ngang khoảng 100m, chiều dài khoảng 300m tức là tới gốc cây làm ranh, hiện nay cây cam không còn nhưng vẫn còn gốc.

Lời khai của bà H (BL 35) là mẹ vợ ông H cũng khẳng định: ông H mua phần đất lại đất của ông M để trồng cây ăn trái, ranh giới đất của ông H là từ cây cam nên khi ông H uỷ quyền cho bà làm thủ tục sang bán cho ông V thì chính bà đã xác định ranh giới bán cho ông V là từ cây cam chứ không phải cây trài như ông N xác định.

Qua các chứng cứ trên cho thấy, thực tế diện tích đất của ông V thiếu so với giấy chứng nhận, diện tích đất ông L thừa so với giấy chứng nhận. Ông L không xuất trình được các chứng cứ chứng minh vì lý giải được vì sao phần đất của ông sử dụng nhiều hơn gần gấp đôi giấy chứng nhận. Ngược lại ông V có những người làm chứng từng sử dụng 2 phần đất của ông Hai trước kí họ đều khẳng định ranh giới giữa hai phần đất là cây trám, tuy giờ cây trám không còn nữa, nhưng gốc trám vẫn còn. Nên có căn cứ xác định yêu cầu kháng cáo của ông V và kháng nghị của Viện kiểm sát là có căn cứ.

Tuy nhiên, so với giấy chứng nhận QSDĐ mà ông V được cấp là 16.150 m², hiện bà Ch đang sử dụng là 10.990,8 m², ông V sử dụng 1.123,2 m², thiếu 4.036 m². Qua đo đạc thực tế từ gốc trám trở về ranh đất hiện bà Ch đang sử dụng có diện tích 4.060 m² thì thừa 24 m² so với diện tích đất ông V được cấp giấy chứng nhận QSDĐ. Hội đồng xét xử xét thấy tỉ lệ dao động này trong phạm vi cho phép. Nên chấp nhận số liệu trên sửa bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí dân sự:

Án phí sơ thẩm: Ông Trương Hồng L phải chịu 200.000 đồng.

Án phí phúc thẩm: Do bản án bị sửa nên ông Trần Hùng V không phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308; Khoản 2 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Chấp nhận Quyết định kháng nghị số 12/QĐKNPT - DS ngày 11 tháng 10 năm 2016 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang.

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của ông Trần Hùng V (Trần Văn V).

Sửa bản án sơ thẩm

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Hùng V (Trần Văn V) về việc buộc ông Trương Hồng L phải trả lại diện tích 4.060 m² đất tại ấp R, xã H, huyện P (nay là Thành phố Phú Quốc) tỉnh Kiên Giang.

Buộc ông Trương Hồng L phải giao trả cho ông Trần Hùng V (Trần Văn V) diện tích 4.060 m² đất tại ấp R, xã H, huyện P (nay là Thành phố Phú Quốc), tỉnh Kiên Giang. Vị trí cụ thể theo sơ đồ đo đạc ngày 07/4/2021 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Phú Quốc.

2. Về án phí dân sự:

Án phí dân sự sơ thẩm ông Trương Hồng L phải chịu 200.000 đồng.

Ông Trần Hùng V (Trần Văn V) không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, được nhận lại 200.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai số 001693 ngày

09/5/2006 của Chi cục thi hành án dân sự huyện P (nay là Thành phố Phú Quốc), tỉnh Kiên Giang.

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Hùng V (Trần Văn V) không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm, được nhận lại 200.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0006629 ngày 18/10/2016 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Kiên Giang.

Chi phí thẩm định tại chỗ ông Trần Hùng V tự nguyện chịu, đã nộp xong.

Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6,7 và 9 Luật thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Bản án này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh Kiên Giang;
- VKSND tỉnh Kiên Giang
- Cục THADS tỉnh Kiên Giang;
- Đương sự (4)
- Lưu: VP, hồ sơ vụ án (6) (MTTT)

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

Huỳnh Thanh Duyên