

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH KIÊN GIANG**

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

Bản án số: 95/2022/DS-PT

Ngày: 13/5/2022

*“V/v tranh chấp QSD đất, hợp đồng
CN QSD đất, tặng cho QSD đất,
yêu cầu bồi thường thiệt hại ngoài
hợp đồng về tài sản”*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH KIÊN GIANG

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

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

Các Thẩm phán:

Ông Phạm Sanh Hiền

Bà Đặng Thị Bích Vân

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Nàng - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa: Ông Trương Thanh Triều - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 04 tháng 6 năm 2021 và ngày 13 tháng 5 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 45/2021/TLPT-DS ngày 17 tháng 3 năm 2021 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tặng cho quyền sử dụng đất, yêu cầu bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng về tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 37/2020/DS-ST ngày 28 tháng 12 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Kiên Giang.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 49/2021/QĐXX-PT ngày 01 tháng 4 năm 2021 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Chị Nguyễn Thị H, sinh năm 1976. (Có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Đ - Đoàn Luật sư tỉnh Kiên Giang. (Có mặt)

Bị đơn: Vợ chồng anh Đỗ Văn T (tên gọi khác L), sinh năm 1981 và chị Phan Kim X, sinh năm 1983. (Anh T có mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp V, xã H, huyện T, tỉnh Kiên Giang.

Chị X ủy quyền cho anh Đỗ Văn T tham gia giải quyết vụ án

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho anh Đỗ Văn T: Luật sư L - Đoàn Luật sư tỉnh Kiên Giang

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. NLQ1 và NLQ2 (Đều vắng mặt)

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho NLQ1:* Luật sư H. Cộng tác viên của Trung tâm trợ giúp Pháp lý Nhà nước tỉnh Kiên Giang. (Có mặt)

2. NLQ3; NLQ4; NLQ5; NLQ6; NLQ7; NLQ8; NLQ9; NLQ10; NLQ11; NLQ12; NLQ13 (Đều vắng mặt)

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn chị Nguyễn Thị H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Nguyên đơn chị Nguyễn Thị H trình bày:**

Vào năm 2003, cha mẹ của chị là ông Nguyễn Văn B và bà Lê Thị H có chuyển nhượng cho NLQ1 phần đất diện tích là 0,5 công tầm 03 mét, phần đất có chiều ngang là 4 tầm 3 mét, chiều dài đo đạc từ mé sông vào trong hậu cho đến khi đủ diện tích đất 0,5 công tầm 03 mét và đến năm 2005 cha mẹ chị tiếp tục chuyển nhượng cho ông NLQ1 thêm diện tích 0,5 công tầm 03 mét, chiều ngang là 4 tầm 3 mét có vị trí liền kề với phần đất đã sang trước đây. Tổng diện tích 02 lần chuyển nhượng là chiều ngang là 04 tầm 03 mét (tức 12 mét) đo đạc từ mé sông chạy vào hậu là 108 mét, không tính phần đất làm lộ. Hai lần chuyển nhượng đất giữa cha mẹ chị và NLQ1 đều có làm giấy tay với nhau và chị được biết là giấy tay này do NLQ1 giữ, giá chuyển nhượng đất mỗi lần là 05 chỉ vàng 24k, tổng cộng 02 lần là 10 chỉ vàng 24k.

Trong năm 2005, NLQ1 chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất nói trên lại cho NLQ3, sau đó thì NLQ3 cho lại con ruột là anh Đỗ Văn T và con dâu là Phan Kim X sử dụng diện tích đất này.

Vào năm 2010, cha chị là ông Nguyễn Văn B làm thủ tục cấp đổi lại Giấy chứng nhận QSD đất thì khi tiến hành đo đạc anh Đỗ Văn T không cho đo lại diện tích 01 công tầm 03 mét mà cha mẹ chị đã sang nhượng trước đây, nên lúc đó chỉ tiến hành đo đạc theo như hiện trạng thực tế phần đất mà vợ chồng Đỗ Văn T đang sử dụng, vì lúc đó chị không biết là phần đất vợ chồng anh Đỗ Văn T sử dụng có diện tích lớn hơn diện tích 01 công tầm 03 mét sang ban đầu, thực tế anh Đỗ Văn T sử dụng phần đất được cha anh T cho lần sang phần đất của gia đình chị chiều ngang là 02 mét, chiều dài là 108 mét.

Đến năm 2011, cha chị làm thủ tục tặng cho chị toàn bộ diện tích đã được cấp Đổi giấy và chị đã điều chỉnh tên bổ sung trong giấy chứng nhận QSD đất, hiện nay thì cha mẹ chị là ông Nguyễn Văn B và Lê Thị H đã chết, ông B chết năm 2016, bà H chết năm 2014.

Chị xác định phần đất vợ chồng anh Đỗ Văn T, chị Phan Kim X sử dụng lần qua phần đất của gia đình chị chiều ngang là 02 mét, chiều dài là 108 mét thì trong đó,

có một phần nằm trong giấy chứng nhận QSD đất của chị đang đứng tên và một phần nằm ngoài giấy chứng nhận QSD đất nhưng là đất của gia đình chị.

Vì vậy, chị khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng anh T, chị X trả lại phần đất có chiều ngang khoảng 02m, chiều dài 108m, tọa lạc tại ấp V, xã H, huyện T, tỉnh Kiên Giang mà hiện anh T, chị X đang sử dụng. Đồng thời yêu cầu vợ chồng anh T, chị X bồi thường tiền đã sử dụng phần đất nêu trên trong thời hạn 13 năm (từ 2005 đến 2018) với tổng số tiền là 13.000.000đ (Mười ba triệu đồng).

- *Bị đơn anh Đỗ Văn T và chị Phan Kim X trình bày:*

Theo yêu cầu khởi kiện của chị H đối vợ chồng anh chị thì anh chị không đồng ý.

Vì phần đất vợ chồng anh chị đang sử dụng có nguồn gốc là do cha anh T là NLQ3 cho lại vợ chồng anh chị sử dụng từ năm 2005, trước đó vợ chồng anh chị sống chung với cha mẹ cách phần đất này 01 dây đất là đất của bà A. Khi vợ chồng anh chị về sử dụng diện tích đất này thì phần ranh đất giữa bên gia đình anh chị và gia đình cha chị H đã có cắm ranh bằng trụ đá sẵn, theo anh chị biết thì trụ đá này do ông Nguyễn Văn B là cha của chị H và NLQ1 cắm.

Khi ông B còn sống thì có làm thủ tục đổi giấy chứng nhận QSD đất và vợ chồng anh cũng có làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận QSD đất, khi cán bộ địa chính tiến hành đo đạc thì hai bên đều có ký biên bản giáp ranh cho nhau và xác định các trụ đá này làm ranh. Từ khi vợ chồng anh chị sử dụng đất này thì vợ chồng anh chị không có lấn đất qua ranh đất của gia đình ông Nguyễn Văn B, cũng như đất của chị H nên anh chị không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của chị H.

Anh chị xác định tới thời điểm này phần đất anh chị đang sử dụng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, còn trước đó đất này có ai được cấp bằng khoán hay chưa thì anh chị không biết.

Nay anh T và chị X yêu cầu Tòa án xem xét công nhận các hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông Nguyễn Văn B với NLQ1, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa NLQ1 với NLQ3 là cha anh và hợp đồng tặng cho QSD đất giữa cha mẹ anh và vợ chồng anh chị để công nhận QSD đất cho anh chị.

Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

- *NLQ1 trình bày:* Do lâu quá ông không nhớ rõ thời gian năm nào ông có thỏa thuận sang nhượng đất của ông Nguyễn Văn B và bà Lê Thị H là 02 lần, mỗi lần là 0,5 công tầm 03 mét, giá sang mỗi lần là 05 chỉ vàng 24k, tổng cộng sang 02 lần là 01 công tầm 03 mét với giá là 10 chỉ vàng 24k. Khi sang nhượng lần thứ 2 thì hai bên mới làm giấy tay với nhau và có tiến hành đo đạc cụ thể phần đất này cắm trụ đá làm ranh và có ghi vào tờ giấy tay. Sau này do điều kiện không thuận tiện nên ông tiếp tục chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất này lại cho NLQ3, khi

sang đất cho NLQ3 thì giữa ông và NLQ3 không có làm giấy tay với nhau mà ông giao luôn tờ giấy mua bán của ông và ông B cho NLQ3 giữ. Từ khi ông sang đất lại cho NLQ3 thì trong quá trình sử dụng giữa NLQ3 và ông B có xảy ra tranh chấp gì không thì ông không rõ, nay ông vẫn giữ nguyên ý kiến tiếp tục sang phần đất này cho NLQ3.

Đồng thời ông bà yêu cầu Tòa án xem xét công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 01 công tằm 03 mét giữa vợ chồng ông bà với ông Nguyễn Văn B và bà Lê Thị H là hợp pháp.

- *NLQ3 và NLQ4 trình bày:* Vào năm 2005, ông bà có thỏa thuận chuyển nhượng lại của NLQ1 phần đất diện tích là 01 công tằm 03 mét, đất này NLQ1 sang của ông Nguyễn Văn B với giá là 15 chỉ vàng 24k, khi sang thì không có làm giấy tờ gì mà NLQ1 đưa cho NLQ3 giữ giấy sang đất của ông B, lúc đó cũng không có tiến hành đo đạc thực tế mà chỉ giáp mặt 03 bên chỉ ranh với nhau xác định lấy ranh cũ giữa ông B và NLQ1 cắm trước đây, lúc đó có mặt ông B và con út của ông B tên là S trực tiếp chứng kiến.

Sau khi sang thì ông không trực tiếp sử dụng mà cho lại con ruột là Đỗ Văn T và con dâu là Phan Kim X sử dụng cho đến khi có phát sinh tranh chấp. Nay ông, bà yêu cầu Tòa án xem xét công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 01 công tằm 03 mét giữa vợ chồng ông bà với NLQ1 và đồng ý giữ nguyên việc tặng cho diện tích đất này với Đỗ Văn T, Phan Kim X.

- *Ông NLQ5, NLQ6, NLQ7, NLQ8 trình bày:* Thống nhất với ý kiến của nguyên đơn chị Nguyễn Thị H.

- *Bà NLQ9 và NLQ10 trình bày:*

Tại tờ tường trình đề ngày 02/5/2019, NLQ9 và NLQ11 yêu cầu chia thừa kế đối với phần đất mà chị Nguyễn Thị H được cấp giấy chứng nhận QSD đất.

Tại biên bản ghi lời khai ngày 21/01/2020 thì NLQ9 trình bày: Đối với việc cha mẹ bà trước đây sang đất cho NLQ1 thì bà thống nhất không có ý kiến gì. Đối với việc chị Nguyễn Thị H tranh chấp đất với gia đình NLQ3 thì chị thống nhất để cho chị H tự quyền quyết định. Đối với việc cha mẹ chị cho đất Nguyễn Thị H thì chị không có ý kiến gì, nếu có tranh chấp gì thì chị sẽ khởi kiện vụ kiện khác.

- *NLQ12 trình bày:* Đối với việc cha mẹ chị là ông Nguyễn Văn B, bà Lê Thị H trước đây chuyển nhượng đất cho NLQ1 thì chị thống nhất không có ý kiến.

Việc tranh chấp đất giữa chị Nguyễn Thị H và anh T, chị X thì do chị H tự quyết định.

Việc cha mẹ chị tặng cho đất chị H thì chị thống nhất không có ý kiến.

- *NLQ12 trình bày:* Đối với nội dung tranh chấp giữa chị H và anh T thì bà không có ý kiến gì, đối với phần ranh đất dưới mé sông thì bà thống nhất với ý

kiến của anh Đỗ Văn T.

- NLQ9 vắng mặt trong quá trình giải quyết nên không có ý kiến trình bày.

Bản án dân sự sơ thẩm số 37/2020/DS-ST ngày 28 tháng 12 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Kiên Giang.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Nguyễn Thị H về việc tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản đối với vợ chồng anh Đỗ Văn T, chị Phan Kim X.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan về việc yêu cầu công nhận các hợp đồng: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn B, bà Lê Thị H với vợ NLQ1 và NLQ2; công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng NLQ1 và NLQ2 với vợ chồng NLQ3 và NLQ4 và công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa vợ chồng NLQ3 và NLQ4 với vợ chồng anh Đỗ Văn T, chị Phan Kim X đối với tổng diện tích đất qua đo đạc thực tế là 1.291,8 m² (Một ngàn hai trăm chín mươi một phẩy tám mét vuông).

Công nhận cho vợ chồng anh Đỗ Văn T, chị Phan Kim X được quyền sử dụng diện tích 1.291,8 m² nêu trên, phần đất tọa lạc tại ấp V, xã H, huyện T, tỉnh Kiên Giang, thuộc thửa số 332, tờ bản đồ 06. Vị trí đất theo sơ đồ đo đạc thực tế các ngày 04/4/2019 và 20/5/2020 của Tòa án nhân dân huyện T và Tờ trích đo địa chính số 36 ngày 18/4/2019, tờ trích đo số 70 ngày 24 tháng 6 năm 2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký QSD đất huyện T, tỉnh Kiên Giang và bản vẽ xác định diện tích đất công nhận cho anh T phần phía trên lộ theo tờ đo trích địa chính số 36–2019 do HĐXX thống nhất thông qua.

2.1 Phần đất phía trên lộ có diện tích 1.231,8 m² được thể hiện cụ thể:

+ Cạnh 1-2 giáp đất bà NLQ12 = 101,72 m

+ Cạnh 2-3 giáp đất chị Nguyễn Thị H = 11,80 m

+ Cạnh 3-4 giáp đất chị Nguyễn Thị H = 98,86 m

+ Cạnh 4-1 giáp mé lộ nhựa V đi H = 13,87 m, tính từ ranh trụ đá trên lộ giáp đất NLQ12 đo sang.

2.2 Phần đất dưới mé sông có diện tích 60 m² được thể hiện cụ thể:

+ Cạnh 8-3 giáp đất NLQ12 = 05 m.

+ Cạnh 3-5 giáp mé lộ nhựa V đi H = 12 m, tính từ ranh trụ đá giáp đất NLQ12 đo sang.

+ Cạnh 5-6 giáp đất chị Nguyễn Thị H = 05 m

+ Cạnh 6-8 giáp mé sông (Kênh N) V đi H = 12 m.

Diện tích các phần đất nêu trên chưa trừ diện tích lề lộ, chân taly, đất bảo vệ đường bộ.

Anh Đỗ Văn T, chị Phan Kim X có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục đăng ký để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên phần án phí, chi phí tố tụng và báo quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 11/01/2021 nguyên đơn chị Nguyễn Thị H có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm với nội dung:

Nội dung trong bản án là không thực tế, không đo đạc thực tế, dẫn đến sai phạm nghiêm trọng trong xét xử vụ án. Đề nghị cung cấp giấy xác nhận giáp ranh, xác định cột đá là ai, xác định là bao nhiêu mét chiều ngang, vì trụ đá không ghi rõ vị trí cắm, từ đó xác định đất hiện tại của anh T lớn hơn 1.296 mét từ đầu mà có, do ai chuyển nhượng.

Đề nghị giao tờ giấy tay mua bán giữa gia đình chị với NLQ1. NLQ3 mua đất của NLQ1 và có trình bày mua của NLQ1 một 01 công tầm 03 mét là 1.296m², NLQ3 có quyền sử dụng 1.296m² đất này. Thực trạng theo mô tả thẩm định ngày 04/4/2019 thì diện tích của anh T (con NLQ3) đang sử dụng là phần đất trên bờ 1.357m² và mé sông 72m² = 1.429m².

Cha mẹ chị bán 1.296m² hiện tại bị đơn đang sử dụng 1.429m², số đất dư 133m² đề nghị trả lại cho gia đình chị. Yêu cầu hủy bản án sơ thẩm để điều tra xét xử lại.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn chị Nguyễn Thị H giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn là Luật sư Đ trình bày: Cấp sơ thẩm xác định chủ thể tham gia tố tụng về phía nguyên đơn là chưa đúng, ông B chưa chuyển nhượng sang tên cho chị H.

Về quan hệ pháp luật: cấp sơ thẩm xác định tranh chấp QSD đất là không đúng, đây là tranh chấp ranh giới bất động sản.

NLQ1 xác định chuyển nhượng 1.380m². Tại bút lục số 66 bản vẽ thể hiện phần đất giáp đường 11,6 mét và 2,8 mét, cạnh tiếp giáp phía sau 11,8 mét chiều dài đến tim đường, không thể hiện bản vẽ phần mé sông. Các bên xác định phần chuyển nhượng tính từ mé sông. Công văn ngày 5/8/2019 của Ủy ban huyện xác định ông B tặng cho 1.416.7m². Nguyên đơn yêu cầu trả diện tích 115,1m² là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa án sơ thẩm.

Bị đơn anh Đỗ Văn T yêu cầu cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của chị H, công nhận cho gia đình ông quyền sử dụng đất theo diện tích đo đạc thực tế tại cấp phúc thẩm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn là Luật sư L trình bày:

Nguyên đơn xác định bị đơn lấn 2,8 mét nên yêu cầu trả lại. Quá trình sử dụng đất thì ông B được cấp giấy chứng nhận QSD năm 2011 sau đó tặng cho chị H. Theo sơ đồ trước đây cấp giấy cho ông B thì đến nay đất ông T sai lệch thông số. Từ năm 2005 anh T sử dụng đất, cất nhà trồng cây khi đó ông B bà H còn sống cũng không tranh chấp gì, ông H cũng không xác định được chiều ngang. Đất anh T hiện sử dụng còn thiếu, đất chị H được tặng cho chỉ còn thiếu 2,9 mét vuông. Bản thân chị H không đủ điều kiện khởi kiện. Khi ông B chuyển nhượng thì chị H chưa đứng tên. Việc bác đơn là phù hợp tại các điều chuyển nhượng QSD đất, tặng cho QSD đất, cho rằng bị đơn lấn ranh là không có căn cứ. Biên bản xác định ranh giới đều có chữ ký của những người giáp ranh. Đất tranh chấp chưa được cấp giấy cho ông B thì chị H không có quyền kiện. Trên phần tranh chấp có tài sản đã được thể hiện tại chứng thư định giá. Cấp sơ thẩm giải quyết đúng quy định nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ y án sơ thẩm và điều chỉnh lại số liệu đo đạc.

Người bảo vệ quyền và lợi ích cho NLQ1 là Luật sư H trình bày: Việc chuyển nhượng giữa ông B bà H và NLQ1 thì đất chưa có giấy nhưng được lập giấy tờ, đất không tranh chấp, NLQ1 đã thanh toán đủ tiền. Năm 2006 ông B chuyển nhượng cho NLQ1 có địa phương xác nhận, khi chuyển nhượng có chỉ ranh mốc, cắm trụ đá. Trụ đá do anh S và con ông H cắm, thời điểm này gia đình ông B không có ý kiến gì. Việc chuyển nhượng giữa các bên là ngày tình, các bên tham gia giao dịch đủ năng lực. Do đó đề nghị công nhận các hợp đồng chuyển nhượng này. Còn tranh chấp giữa anh T chị H thì các Luật sư đồng nghiệp đã có ý kiến, tôi không có ý kiến thêm. Về án phí đề nghị miễn án phí cho NLQ1.

Các đương sự không tự hòa giải với nhau được, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến kết luận vụ án: Thẩm phán, Hội đồng xét xử phúc thẩm và các đương sự từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm nghị án đã thực hiện và chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm áp dụng khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận nội dung kháng cáo của chị H. Sửa Bản án sơ thẩm số 37/2020/DS-ST ngày 28/12/2020 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Kiên Giang theo hướng không buộc các đương sự phải chịu tiền án phí và trả lại cho họ theo quy định. Đồng thời điều chỉnh lại số liệu cho phù hợp.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, các quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: NLQ5, NLQ6, NLQ7, NLQ8, NLQ9, NLQ10, NLQ11, NLQ12, NLQ13 vắng mặt lần thứ 2 theo triệu tập của Tòa án. Do đó căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử thống nhất xử vắng mặt các đương sự trên.

[2] Sau khi tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ tại cấp phúc thẩm vào ngày 09/3/2022 thì phân đất các đương sự đang tranh chấp theo đo đạc thực tế có diện tích 146,8m², đất tọa lạc tại ấp V, xã H, huyện T, tỉnh Kiên Giang.

[3] Xét kháng cáo của nguyên đơn chị Nguyễn Thị H, thấy rằng:

Phân đất chị H đang tranh chấp với anh T, chị X có nguồn gốc do ông Nguyễn Văn B và bà Lê Thị H (là cha mẹ của chị Nguyễn Thị H) chuyển nhượng cho NLQ1 vào năm 2003, diện tích 0,5 công tầm 3 mét, năm 2005 ông B và bà H tiếp tục chuyển nhượng thêm cho NLQ1 diện tích 0,5 công tầm 3 mét, tổng diện tích hai lần chuyển nhượng có chiều ngang là 04 tầm 3 mét, chiều dài 108 mét, giá chuyển nhượng tổng cộng 2 lần là 10 chỉ vàng. Năm 2005 NLQ1 chuyển nhượng lại toàn bộ diện tích trên cho NLQ3 (là cha của anh Đỗ Văn T), sau đó ông NLQ3 làm thủ tục tặng cho toàn bộ diện tích nói trên cho vợ chồng anh Đỗ Văn T, chị Phan Kim X, anh T chị X sử dụng ổn định đến năm 2018 thì chị H tranh chấp cho rằng anh T chị X sử dụng đất lấn qua phần đất của gia đình chị H chiều ngang là 02 mét, chiều dài là 108 mét, do đó chị H khởi kiện yêu cầu vợ chồng anh T, chị X trả lại cho chị H phần đất nêu trên. Đồng thời yêu cầu vợ chồng anh T, chị X bồi thường tiền đã sử dụng phần đất nêu trên trong thời hạn 13 năm (từ 2005 đến 2018) với tổng số tiền là 13.000.000đ.

Bị đơn anh T, chị X không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của chị H vì anh chị không sử dụng lấn đất của chị H. Anh chị yêu cầu Tòa án công nhận các hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông B với NLQ1, hợp đồng chuyển nhượng giữa NLQ1 với NLQ3, và hợp đồng tặng cho QSD đất giữa NLQ3, NLQ4 với anh chị để công nhận QSD đất cho anh chị.

[4] Xét kháng cáo của chị H cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm không đo đạc thực tế, không xác định chiều ngang đất, vị trí trụ đá không ghi rõ, anh T đang sử dụng diện tích 1.429m² là dư 133m² nên đề nghị trả lại cho gia đình chị H, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, chị H xác định cha mẹ chị H là ông B, bà H chuyển nhượng cho NLQ1 diện tích 01 công tầm 03 mét, khi đó có đo đạc các cạnh cụ thể chiều ngang là 12 mét, chiều dài là 108 mét. Tuy nhiên căn cứ “Tờ nhượng đất lập ngày 19/11/2005” giữa NLQ1 và NLQ3 chỉ thể hiện NLQ1 chuyển nhượng cho NLQ3 phần đất diện tích đất 01 công tầm 03 mét

với giá là 15 chỉ vàng 24 kara, ngoài ra không thể hiện chiều ngang, chiều dài phần đất chuyển nhượng giữa các bên.

Đối với việc chị H cho rằng anh T lấn chiếm đất của bà phần diện tích chiều ngang 02 mét, thì tại “Biên bản trích đo địa chính xác định ranh giới, mốc giới sử dụng đất” ngày 16/7/2000 trong hồ sơ tặng cho QSD giữa ông B và chị H đối với phần đất có diện tích 4.615,7m² tọa lạc tại ấp V, xã H thì sơ đồ thửa đất thể hiện chiều ngang cạnh giáp lộ là 26 mét, trong đó phần đất của anh T giáp với đất chị H chiều ngang 13 mét, chiều dài 103 mét, anh T cũng có ký giáp ranh đối với phần đất ông B cho chị H, nên việc chị H cho rằng anh T lấn 02 mét chiều ngang là không có căn cứ.

Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 9/3/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang thể hiện phần đất chiều ngang các bên đang sử dụng giáp đường V - H thì chị H đang sử dụng 25,72 mét, phần đất của anh T đang sử dụng 12,82 mét, phần đất các bên đang tranh chấp là 1,32 mét.

Tổng diện tích phần đất trên lộ và đất mé sông mà anh T, chị X đang sử dụng (chưa tính phần tranh chấp) là 1.166m², trong đó phần đất trên lộ có diện tích 1.115,9m² gồm các cạnh: Cạnh giáp mé lộ nhựa V đi H là 12,82 mét, cạnh giáp đất bà Trần Thị Đ từ lộ nhựa vào là 93,24 mét, cạnh mặt hậu giáp đất chị Nguyễn Thị H là 11,96 mét và cạnh giáp phần đất còn lại của chị H là 89,42 mét. Phần đất mé sông hiện anh T đang sử dụng có diện tích 50,1m² gồm các cạnh: Cạnh giáp Trần Thị Đ là 4,39 mét, cạnh giáp sông là 11,84 mét, cạnh giáp đất tranh chấp là 3,87 mét.

Như vậy, phần đất gia đình anh T chị X đang sử dụng nếu tính cả phần đất đang tranh chấp 146,8m² thì tổng diện tích là 1.312,8m², không phải 1.429m² như kháng cáo của chị H. Nếu so với diện tích trước đây ông B chuyển nhượng cho NLQ1, sau đó NLQ1 chuyển nhượng cho NLQ3, sau đó NLQ3 tặng cho anh T là một công tầm 3 mét (tương đương 1.296m²) thì diện tích hiện nay anh T đang sử dụng chỉ chênh lệch 16,8m². Do đó, xét thấy cần giữ nguyên hiện trạng QSD đất để gia đình anh T, chị X sử dụng là phù hợp.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là NLQ1, NLQ2, NLQ3, NLQ4, nhưng lại buộc các đương sự trên phải chịu án phí sơ thẩm, hơn nữa NLQ1 là người cao tuổi và là người có công với cách mạng, NLQ2, NLQ3, NLQ4 là người cao tuổi nên thuộc trường hợp được miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Đồng thời tại cấp phúc thẩm NLQ1, NLQ2, NLQ3, NLQ4 có đơn xin miễn án phí nên cấp phúc thẩm xem xét điều chỉnh lại phần án phí cho phù hợp.

Từ những nhận định trên, sau khi thảo luận nghị án, Hội đồng xét xử thống nhất chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn. Sửa bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Kiên Giang.

[6] Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm:

- Chị H phải chịu án phí dân sự không có giá ngạch đối với yêu cầu không được chấp nhận là 300.000đ và án phí có giá ngạch về yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản không được chấp nhận là $13.000.000đ \times 5\% = 650.000đ$, tổng cộng là 950.000đ, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 625.000đ theo biên lai thu số 0000758 ngày 27/12/2018 của Chi cục Thi hành án huyện T, tỉnh Kiên Giang. Bà H còn phải nộp thêm số tiền 325.000đ.

- NLQ1, NLQ2 không phải chịu án phí, được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ theo biên lai thu số 0003048 ngày 17/9/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T.

- NLQ3, NLQ4 không phải chịu án phí, được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ theo biên lai thu số 0003047 ngày 17/9/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T.

- Anh T, chị X không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ theo biên lai thu số 0003046 ngày 17/9/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T.

Án phí dân sự phúc thẩm: Chị H phải nộp 300.000đ, khấu trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu của cơ quan thi hành án huyện T.

[7] Về chi phí tố tụng khác:

- Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc tại cấp sơ thẩm tổng cộng là 3.603.000đ theo các hóa đơn số 0000952 ngày 16/5/2019; hóa đơn số 0000723 ngày 29/7/2020 của Chi nhánh văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện T; Chi phí bản vẽ tại cấp phúc thẩm là 2.565.600 đồng (làm tròn là 2.566.000 đồng) theo hóa đơn số 0000809 ngày 28/4/2022 của Chi nhánh văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện T. Tổng cộng là 6.169.000đ.

- Chi phí định giá tài sản tổng cộng là 5.100.000đ theo các hóa đơn số 0000019 ngày 03/12/2019 với số tiền là 4.000.000đ và hóa đơn số 0000020 ngày 03/12/2019 với số tiền là 1.100.000đ của Công ty TNHH Định giá T.

Tổng số tiền chi phí tố tụng khác là 11.269.000đ. Trong số tiền này bà H đã nộp số tiền là 4.389.000đ và NLQ3 đã nộp số tiền là 4.314.000đ, ông T nộp 2.566.000đ.

Do yêu cầu khởi kiện của chị H không được chấp nhận nên chị H phải chịu toàn bộ số tiền 11.269.000đ, chị H có trách nhiệm hoàn trả cho NLQ3 số tiền NLQ3 đã nộp là 4.314.000đ, hoàn trả cho anh T 2.566.000đ.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Áp dụng Điều 265, 604, khoản 2 Điều 689, Điều 697 và Điều 722 Bộ Luật Dân sự năm 2005 và Điều 105, 106 Luật Đất đai năm 2003; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.
- Không chấp nhận nội dung kháng cáo của nguyên đơn chị Nguyễn Thị H.
- Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 37/2020/DS-ST ngày 28/12/2020 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Kiên Giang.

- Phần tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Nguyễn Thị H về việc tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản đối với vợ chồng anh Đỗ Văn T, chị Phan Kim X.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bị đơn anh Đỗ Văn T, chị Phan Kim X; Chấp nhận yêu cầu độc lập của NLQ1, NLQ2, NLQ3, NLQ4 về việc yêu cầu: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn B, bà Lê Thị H với vợ chồng NLQ1, NLQ2; công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vợ chồng giữa ông NLQ1, NLQ2 với vợ chồng NLQ3, NLQ4 và công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa vợ chồng NLQ3, NLQ4 với vợ chồng anh Đỗ Văn T, chị Phan Kim X đối với tổng diện tích đất tranh chấp theo đo đạc thực tế.

Công nhận cho vợ chồng anh Đỗ Văn T, chị Phan Kim X được quyền sử dụng diện tích 1.312,8m² đất tọa lạc tại ấp V, xã H, huyện T, tỉnh Kiên Giang, thuộc thửa số 332, tờ bản đồ 06. Vị trí đất theo sơ đồ đo đạc thực tế các ngày 9/3/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang và Tờ trích đo địa chính số 32 ngày 11/3/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký QSD đất huyện T, tỉnh Kiên Giang.

2.1. Phần đất phía trên lộ có diện tích 1.208,3 m² được thể hiện cụ thể:

- + Cạnh 7-9 giáp đất bà Trần Thị Đ = 97,72 m
- + Cạnh 9-10 giáp đất chị Nguyễn Thị H = 11,96 m
- + Cạnh 10-14 giáp đất chị Nguyễn Thị H = 93,21 m
- + Cạnh 7-14 giáp mé lộ nhựa V đi H = 14,14 m, tính từ ranh trụ đá trên lộ giáp đất bà Trần Thị Đ đo sang.

2.2. Phần đất dưới mé sông có diện tích 54,4 m² được thể hiện cụ thể:

+ Cạnh 1-2 giáp đất bà Trần Thị Đ = 4,39 m.

+ Cạnh 2-5 giáp mé lộ nhựa V đi H = 14,14 m, tính từ ranh trụ đá giáp đất bà Trần Thị Đ đo sang.

+ Cạnh 5-6 giáp đất chị Nguyễn Thị H = 3,85 m

+ Cạnh 1-6 giáp mé sông (Kênh N) V đi H = 12,74 m.

Diện tích các phần đất nêu trên chưa trừ diện tích lề lộ, chân taly, đất bảo vệ đường bộ.

Anh Đỗ Văn T, chị Phan Kim X có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục đăng ký để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Ủy ban nhân dân huyện T; Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện T; Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T căn cứ bản án thực hiện việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các đương sự theo quy định.

3. Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm:

- Chị Nguyễn Thị H phải chịu án phí số tiền 950.000đ, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 625.000đ theo biên lai thu số 0000758 ngày 27/12/2018 của Chi cục Thi hành án huyện T, tỉnh Kiên Giang. Chị H còn phải nộp thêm số tiền 325.000đ (Ba trăm hai mươi lăm ngàn đồng).

- NLQ1, NLQ2 được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0003048 ngày 17/9/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Kiên Giang.

- NLQ3, NLQ4 được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0003047 ngày 17/9/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Kiên Giang.

- Anh Đỗ Văn T, chị Phan Kim X được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0003046 ngày 17/9/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Kiên Giang.

Án phí dân sự phúc thẩm: Chị Nguyễn Thị H phải chịu án phí 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng), khấu trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu 0000602 ngày 11/01/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Kiên Giang.

4. Về chi phí tố tụng khác:

- Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc tổng cộng là 6.169.000đ (Sáu triệu một trăm sáu mươi chín ngàn đồng).

- Chi phí định giá tài sản tổng cộng là 5.100.000đ (Năm triệu một trăm ngàn đồng).

Tổng cộng là 11.269.000đ, trong số tiền này chị H đã nộp số tiền là 4.389.000đ, ông NLQ3 đã nộp số tiền là 4.314.000đ, anh T đã nộp 2.566.000 đồng.

Do yêu cầu khởi kiện của chị H không được chấp nhận nên chị H phải chịu toàn bộ số tiền 11.269.000đ (Mười một triệu hai trăm sáu mươi chín ngàn đồng), do NLQ3 đã nộp số tiền là 4.314.000đ, anh T đã nộp 2.566.000 đồng nên chị H có trách nhiệm hoàn trả cho NLQ3 số tiền 4.314.000đ (Bốn triệu ba trăm mười bốn ngàn đồng), hoàn trả cho anh T số tiền 2.566.000đ (Hai triệu năm trăm sáu mươi sáu ngàn đồng).

5. 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 bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6,7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- TAND huyện T;
- THA dân sự huyện T;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Lê Quang Tấn