TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH HẬU GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 95/2024/DS-PT
Ngày: 21 - 6 - 2024
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 Trương Đình Nghệ

Các Thẩm phán: Bà Trần Thanh Ngân

Ông Nguyễn Hữu Bằng

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Nguyễn Thị Hiền - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang***: Bà Phùng Bích Tuyền - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 19 và 21 tháng 6 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 84/2024/TLPT-DS ngày 28 tháng 02 năm 2024, về "Tranh chấp quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 83/2023/DS-ST ngày 02 tháng 11 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Hậu Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 79/2024/QĐPT-DS ngày 23 tháng 4 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 75/2024/QĐ-PT ngày 22 tháng 5 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn C, sinh năm 1949

Địa chỉ: Ấp A, thị trấn V, huyện L, tỉnh Hậu Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Chị Nguyễn Thị Diệp Mai, sinh năm 1994; địa chỉ: Ấp A, thị trấn V, huyện L, tỉnh Hậu Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Trần TP, Văn phòng Luật sư TP, thuộc Đoàn luật sư thành phố Cần Thơ.

Địa chỉ: Số A, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ.

- Bị đơn:

1. Ông Trịnh S, sinh năm 1970

2. Bà Đặng T, sinh năm 1969

Cùng địa chỉ: Ấp 1, thị trấn V, huyện L, tỉnh Hậu Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của các bị đơn (Văn bản ủy quyền ngày 27/4/2022): Anh Trần P, sinh năm 1991; địa chỉ: Ấp 1, xã 2, thị xã 3, tỉnh Hậu Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các bị đơn: Luật sư Nguyễn VT, Văn phòng Luật sư HG, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Hậu Giang; địa chỉ: Số A, đường B, phường C, thành phố D, tỉnh Hậu Giang.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Đặng 1, sinh năm 1978

2. Bà Trần 2, sinh năm 1982

Cùng địa chỉ: Ấp 1, thị trấn V, huyện L, tỉnh Hậu Giang

3. Ông Nguyễn 3, sinh năm 1968

4. Bà Lê 4, sinh năm 1964

Cùng địa chỉ: Ấp 2, thị trấn V, huyện L, tỉnh Hậu Giang.

5. Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Hậu Giang

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Điền Em, chức vụ: Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện L.

6. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L, tỉnh Hậu Giang.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Đ, chức vụ: Phó Giám đốc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện L.

7. Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh thị xã L, tỉnh Hậu Giang

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê T, chức vụ: Giám đốc Phòng giao dịch Vĩnh Viễn.

- Người kháng cáo: Ông Trịnh S và bà Đặng T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Ông Nguyễn C có các phần đất tại các thửa 30, 776 và 645. Vào năm 2005 ông Nguyễn C cố toàn bộ phần đất nêu trên cho ông Đặng 1, đến năm 2021 ông Nguyễn C chuộc đất lại thì phát hiện lối ra vào phần đất của ông Nguyễn C tại một phần của thửa 30 và một phần của thửa 776 tính từ mé sông chạy lên ruộng, chiều ngang giáp mé sông khoảng 15m, chiều ngang giáp phần đất ruộng là khoảng 43m, dài từ mé sông chạy vô đến trụ đá do ông Đặng 1 cắm là khoảng 33m, tổng diện tích khoảng 900m^2 đã bị vợ chồng ông Trịnh S và Đặng T lấn chiếm sử dụng. Nay

ông Nguyễn C yêu cầu ông Trịnh S và bà Đặng T trả lại cho ông Nguyễn C phần đất tại thửa 30 diện tích là 582,7m^2. Đối với cây trồng trên đất, ông Nguyễn C yêu cầu ông Đặng 1, bà Trần 2 và ông S, bà Đặng T tự di dời trả lại đất cho ông Nguyễn C, ông Nguyễn C không bồi thường giá trị cây trồng trên đất tranh chấp.

Bị đơn ông Trịnh S và bà Đặng T thống nhất trình bày: Vào khoảng năm 2015, ông S và bà Đặng T có nhận chuyển nhượng phần đất của ông Nguyễn 3 diện tích 1.500m^2, ông S, bà Đặng T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không có đo đạc thực tế. Phần đất ông S chuyển nhượng của ông Nguyễn 3 có đất giáp ranh với đất của ông Nguyễn C, khi chuyển nhượng thì ông Nguyễn 3 có chỉ ranh đất và xác định cái bờ mẫu để làm ranh đất giữa hai bên, đối với 02 trụ đá hiện tại trên đất giáp ranh giữa ông S và ông Nguyễn C là do ông Đặng 1 tự cắm. Ông S, bà Đặng T không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn C và yêu cầu công nhận phần đất tranh chấp cho ông S và bà Đặng T. Hiện phần đất tranh chấp và toàn bộ cây trồng trên phần đất tranh chấp do ông S và bà Đặng T quản lý, sử dụng. Trường hợp Toà án công nhận phần đất tranh chấp cho ông Nguyễn C thì ông Nguyễn C phải bồi thường giá trị cây trồng cho ông S và bà Đặng T theo giá quy định của Ủy ban nhân dân tỉnh Hậu Giang.

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

Ông Đặng 1 và bà Trần 2 thống nhất trình bày: Vào khoảng năm 2002, ông Đặng 1 và bà Trần 2 có nhận cố đất của ông Nguyễn C phần đất ruộng diện tích 5,5 công tầm 3m và phần đất này nằm phía trong không có mặt tiền. Đến năm 2021 ông Nguyễn C chuộc lại đất. Đối với 02 trụ đá trên đất giáp ranh giữa đất ông Nguyễn C và ông S là do ông Đặng 1 tự cắm vào năm 2021 khi ông Nguyễn C chuộc lại đất cố (ông Nguyễn C và ông S không có chứng kiến). Ông Đặng 1 và bà Trần 2 canh tác phần đất đang tranh chấp là do được ông S và bà Đặng T cho mượn canh tác từ khoảng năm 2015 đến nay và hiện đã trả lại cho bà Đặng T và ông S, hiện bà Đặng T và ông S đang canh tác. Đối với cây trồng trên phần đất tranh chấp do ông Đặng 1 và bà Trần 2 trồng, khi trả đất thì bà Trần 2 và ông Đặng 1 đã cho toàn bộ cây trồng trên phần đất cho ông S và bà Đặng T. Trong vụ án này bà Trần 2 và ông Đặng 1 không có yêu cầu gì.

Ông Nguyễn 3 trình bày: Vào khoảng năm 1982 ông Nguyễn 3 được Nhà nước cấp phần đất tại thửa 417 diện tích 1.500m^2 và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông Nguyễn 3 trực tiếp canh tác đất đến năm 2015 thì ông Nguyễn 3 có bán toàn bộ thửa đất 417 cho ông S, bà Đặng T, với giá 103.000.000 đồng và ông Nguyễn 3 đã giao đất cho bà Đặng T, ông S canh tác

từ năm 2015 đến nay, hiện ông S và bà Đặng T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo ông Nguyễn 3 thì phần đất đang tranh chấp là của ông S, bà Đặng T, vì trước đây phần đất này là của ông Nguyễn 3, sau đó ông Nguyễn 3 đã bán cho ông S và bà Đặng T. Khi ông Nguyễn 3 bán đất cho bà Đặng T và ông S thì không có kêu ông Nguyễn C ra để xác định ranh, đồng thời khi ông S và bà Đặng T làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì không có đo đạc thực tế.

Bà Lê 4 trình bày: Năm 2015 ông Nguyễn 3 có bán phần đất cho ông S, bà Đặng T. Phần đất đang tranh chấp là phần đất mà gia đình bà Thuỳ đã sử dụng ổn định mấy chục năm nay và đã bán cho ông S, bà Đặng T, hiện tại ông S và bà Đặng T đang sử dụng, ông Nguyễn C hoàn toàn không có phần đất này.

Đại diện Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Hậu Giang trình bày: Về trình tự cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 30, 776, 645 và 417 đảm bảo đúng quy định.

Đại diện Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L, tỉnh Hậu Giang trình bày: Về trình tự cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 00129 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 20/04/2006 cho ông Nguyễn C đối với thửa 30 đảm bảo đúng quy định. Giấy chứng nhận này hiện đang được lưu giữ tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L do chưa được đóng dấu của cơ quan có thẩm quyền nên chưa trao giấy chứng nhận cho ông Nguyễn C.

Đại diện Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh thị xã L, tỉnh Hậu Giang trình bày: Ông Trịnh S và bà Đặng T có vay tiền của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh thị xã Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang, tuy nhiên trong quá trình vay ông S và bà Đặng T đóng lãi, gốc đúng hạn nên Ngân hàng không yêu cầu ông S và bà Đặng T trả nợ trước hạn, nếu có phát sinh tranh chấp thì Ngân hàng sẽ khởi kiện thành vụ án khác.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 83/2023/DS-ST ngày 02 tháng 11 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Hậu Giang. Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn C về việc tranh chấp quyền sử dụng đất với ông Trịnh S và bà Đặng T.

Công nhận phần đất có diện tích 582,7m^2 tại vị trí (I) theo mảnh trích đo địa chính số 204-2022 ngày 21/6/2022 của Công ty TNHH đo đạc Tài nguyên và Môi trường Sông Hậu cho ông Nguyễn C và buộc ông Trịnh S, bà Đặng T có nghĩa vụ giao đất cho ông Nguyễn C. Ông Nguyễn C được quyền liên hệ với cơ

quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo kết quả giải quyết của Tòa án.

Buộc ông Nguyễn C có nghĩa vụ trả lại cho ông Trịnh S và bà Đặng T 925.000 đồng tiền cây trồng trên đất.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Ông Nguyễn C được tiếp tục quản lý sử dụng toàn bộ tài sản gồm công trình và cây trồng trên phần đất tranh chấp.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí; chi phí tố tụng; quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án theo quy định.

Ngày 13/11/2023, ông Trịnh S và bà Đặng T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn C và công nhận phần đất tranh chấp diện tích 582,7m^2 cho ông S và bà Đặng T.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của các bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Đất gốc là của ông Nguyễn C, đến năm 1993 ông Nguyễn C đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Xét về hình thể đất được cấp cũng đúng với thực tế sử dụng, việc các bị đơn và ông Nguyễn 3 chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 2015 là trái pháp luật vì phần đất tranh chấp nằm trong giấy chứng nhận của ông Nguyễn C, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang phát biểu quan điểm:

Về tố tụng, từ khi thụ lý đến khi đưa vụ án ra xét xử Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký, đương sự đã tiến hành đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự; đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận kháng cáo của ông Trịnh S và bà Đặng T, sửa bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Theo Mảnh trích đo địa chính số 204/SHC ngày 21/6/2022 của Công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc Tài nguyên và Môi trường Sông Hậu, thì phần đất tranh chấp có diện tích 582,7m^2.

[2]. Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, cũng như qua diễn biến tại phiên tòa phúc thẩm, có cơ sở xác định như sau:

[2.1] Ông Nguyễn C có 3 thửa đất gồm: thửa 30 diện tích 5.300m^2, thửa 645 diện tích 2.000m^2, thửa 776 diện tích 300m^2, tổng diện tích 7.600m^2, ông được Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2006. Đất này ông Nguyễn C cố cho ông Đặng 1 từ năm 2005, đến năm 2021 ông Nguyễn C chuộc lại.

[2.2] Còn ông Trịnh S và bà Đặng T có thửa đất 417, diện tích 1.500m^2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2015.

[2.3] Căn cứ Công văn số 858/UBND-TNMT ngày 22/3/2023 của Ủy ban nhân dân huyện L, xác định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn C và ông Trịnh S, bà Đặng T có trình tự, thủ tục đảm bảo theo qui định.

[3]. Trên cơ sở kết quả đo đạc thực tế, thì 3 thửa đất của ông Nguyễn C thiếu 96,7m^2. Còn thửa đất của ông S và bà Đặng T thiếu 311,3m^2.

[4]. Thửa đất 30, 776 của ông Nguyễn C giáp với thửa đất 417 của ông Trịnh S và bà Đặng T. Ông Nguyễn C cho rằng quá trình sử dụng, ông Trịnh S và bà Đặng T lấn chiếm thửa đất 30, 776 của ông là 582,7m^2 (như kết quả đo đạc thực tế). Còn ông Trịnh S và bà Đặng T thì không thừa nhận.

Theo kết quả đo đạc thực tế, thì các thửa đất của ông Nguyễn C gồm thửa 30 có diện tích 5.487,6m^2 (nhiều hơn diện tích được cấp) và thửa 776 có diện tích 300m^2 (bằng với diện tích được cấp). Như vậy, không có cơ sở cho rằng ông Trịnh S và bà Đặng T lấn chiếm 582,7m^2 đất của ông Nguyễn C tại thửa 30 và thửa 776.

[5]. Xét về quá trình sử dụng đất, thì ông Nguyễn C không trực tiếp sử dụng đất mà cố cho ông Đặng 1 canh tác từ năm 2005 đến năm 2021 mới chuộc lại đất. Còn đất của ông Trịnh S và Bà Đặng T nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn 3 từ năm 2015 và sử dụng liên tục đến nay, quá trình đó ông Trịnh S và bà Đặng T có trồng cây nhưng bên ông Nguyễn C không ngăn cản hoặc có ý kiến gì. Ngoài ra, ông Nguyễn 3 và những người dân lân cận như: ông Lê Minh Thơ, ông Hồ Văn Lác, ông Hồ Văn Tha, đều xác định đất tranh chấp là của ông Nguyễn 3 chuyển nhượng cho ông S và bà Đặng T tiếp giáp với kênh Bốn Thước, còn đất của ông Nguyễn C nằm phía sau đất ông Nguyễn 3, không tiếp giáp kênh Bốn Thước.

Từ những căn cứ như phân tích trên, xét thấy nội dung kháng cáo của ông Trịnh S và bà Đặng T là có cơ sở, nên được chấp nhận.

[6]. Đối với cây trồng trên phần đất tranh chấp, các đương sự đều xác định hiện do ông Trịnh S và bà Đặng T trồng nên thuộc sở hữu của ông S và bà Đặng T.

[7]. (1) Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với qui định của pháp luật. (2) Quan điểm của luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn là không có cơ sở, nên không được chấp nhận.

[8]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn C phải chịu theo quy định. Tuy nhiên, ông Nguyễn C là người cao tuổi nên miễn án phí cho ông Nguyễn C.

[9]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Không ai phải chịu.

[10]. Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn C không được Tòa án chấp nhận nên ông Nguyễn C phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 99, Điều 100, Điều 166; Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Trịnh S và bà Đặng T.

Sửa bản án sơ thẩm.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn C.

Công nhận phần đất có diện tích 582,7m^2 tại vị trí (I) theo Mảnh trích đo địa chính số 204/SHC ngày 21/6/2022 của Công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc Tài nguyên và Môi trường Sông Hậu thuộc quyền sử dụng của ông Trịnh S và bà Đặng T (Có Mảnh trích đo địa chính kèm theo).

Ông Trịnh S và bà Đặng T được sở hữu toàn bộ cây trồng trên phần đất tranh chấp.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn C được miễn.

Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn C phải chịu tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ; lược đồ và trích lục hồ sơ là 8.466.000 (tám triệu bốn trăm sáu mươi sáu nghìn) đồng, ông Nguyễn C đã nộp xong.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Không ai phải chịu.

Ông Trịnh S được nhận lại 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0009833 ngày 13/11/2023 và bà Đặng T được nhận lại

300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0009832 ngày 13/11/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện L, tỉnh Hậu Giang.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Hậu Giang;
- TAND huyện L;
- Chi cục THADS huyện L;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trương Đình Nghệ