

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 446/2023/DS-PT

Ngày: 04-12-2023

“V/v tranh chấp quyền sử dụng đất”.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông **Phạm Văn Tâm**;

Các Thẩm phán: ông **Hồ Văn Cường**; ông **Trần Quốc Vũ**

- Thư ký phiên tòa: ông **Đặng Minh Huy** -Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: bà **Huỳnh Thị Mộng Thuý** - Kiểm sát viên.

Trong ngày 04 tháng 12 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 285/2023/TLPT-DS ngày 04 tháng 10 năm 2023, về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 71/2023/DS-ST ngày 28 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 397/2023/QĐ-PT ngày 01 tháng 11 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: ông **Phạm Văn H**, sinh năm 1964; địa chỉ: **Số E, khu phố B, phường A, thị xã D, tỉnh Bình Dương**; có mặt.

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

- Luật sư **Phạm Văn T** – **Công ty L2** thuộc **Đoàn Luật sư tỉnh T**; có mặt.

- Luật sư **Võ Hường D** – **Công ty L2** thuộc **Đoàn Luật sư tỉnh T**; có mặt.

2. Bị đơn: **Công ty TNHH MTV K**; địa chỉ: **Số A, đường N, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh**.

Đại diện theo pháp luật: ông **Nguyễn Việt A**, sinh năm 1970, chức vụ: **Tổng Giám đốc**.

Đại diện theo ủy quyền: ông **Bùi Xuân Đ**, sinh năm 1963, chức vụ: **Phó Tổng giám đốc**; địa chỉ: **Số H, đường T, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh**; có mặt.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: bà **Nguyễn Thị L**, sinh năm: 1963; **Số 51/68, khu phố B, phường A, thị xã D, tỉnh Bình Dương**.

4. Người kháng cáo: ông **Phạm Văn H** – nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 03 tháng 6 năm 2021 và các lời khai của nguyên đơn ông **Phạm Văn H** trình bày:

Năm 2001, ông có nhận chuyển nhượng của ông **Nguyễn Văn L1** diện tích khoảng 1.500 m² tại **ấp L, xã L**, sau khi mua đất ông có đồ đất giáp ranh hàng rào Trạm Thủy lợi K8. Ngày 30-11-2005, ông được Ủy ban nhân dân (viết tắt là UBND) **Huyện D** cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt giấy là GCNQSDĐ) số CH 00283 ngày 30/11/2005, diện tích 1500 m² thửa số 2430, tờ bản đồ số 02 do ông đứng tên. Đến khoảng năm 2010, ông sang nhượng cho ông **Trần Ngọc D1**, ông **Hồ Ngọc T1** mỗi người 10m ngang, chiều dài hết đất. Năm 2011, ông tiếp tục chuyển nhượng cho ông **Hồ Văn Q** chiều ngang 04 m, ông **N** chiều ngang 13m, chiều dài hết đất. Các bên làm thủ tục sang tên tách bộ, tổng diện tích sang nhượng thể hiện trong 04 hợp đồng CNQSDĐ cho ông **Q**, Như, **D1** và ông **T1** là 1.500 m² và họ được cấp giấy xong thì ông phát hiện diện tích đất thực tế của ông vẫn còn so với diện tích đất ông được cấp 1.500 m². Đến năm 2020, ông yêu cầu **Công ty T5** đo đạc đất thực tế. Sau khi đo đạc diện tích đất của ông là 1.633,1 m² trừ 1.500 m² đã chuyển nhượng, phần còn lại diện tích 133,1 m² giáp ranh đất **Công ty K1** (nay là **Công ty K** (sau đây viết tắt là Công ty) quản lý, ông đăng ký và yêu cầu Công ty ký giáp ranh nhưng Công ty không đồng ý mà cho rằng diện tích đất này thuộc quyền quản lý sử dụng của Công ty.

Nay ông khởi kiện yêu cầu Công ty trả lại cho ông diện tích 133,1 m² thuộc thửa số 2430, tờ bản đồ số 02 (nay thuộc một phần thửa 221 tờ bản đồ 16), tọa lạc **ấp L, xã L, Huyện D**.

Đại diện theo uỷ quyền của bị đơn, ông **Bùi Xuân Đ** trình bày:

Theo GCNQSDĐ số AD971426 thì ông **H** được **UBND Huyện D** cấp ngày 30-11-2005 diện tích đất 1.500 m² thuộc thửa số 2430, tờ bản đồ số 02. Nguồn gốc đất do ông **H** nhận chuyển nhượng của ông **L1**. Phần đất của ông **H** có một mặt giáp ranh với Trạm Thủy nông K8 của Công ty. Từ tháng 8-2010 đến tháng 4-2011, ông **H** chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho 04 hộ cụ thể: ông **Trần Ngọc D1**, ông **Hồ Ngọc T1**, ông **Hà Văn Q1** và ông **Trần Văn N1** tổng diện tích chuyển nhượng là 1.500 m², hiện nay ông **H** không còn phần đất nào tại khu vực **T6**. Khi ông **H** sang nhượng đất cho 04 hộ nêu trên đều có lập Hợp đồng chuyển nhượng và ông **H** cũng có đơn cam kết không khiếu nại diện tích đất tại Trạm K8. Căn cứ trích đo Bản đồ địa chính khu đất ngày 25-4-2008 của **Sở T7** và Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Tây Ninh xác định diện tích đất 133,1 m² tranh chấp nằm trong khuôn viên của Trạm K8 thuộc quyền quản lý, sử dụng của Công ty từ năm 1985 đến nay. Do đó, Công ty không đồng ý trả diện tích đất 133,1 m² theo như yêu cầu của ông **H**.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, bà **Nguyễn Thị L**:

Bà là vợ ông **H**, bà thống nhất toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông **H** không

bổ sung gì thêm.

** Tại Bản án Dân sự sơ thẩm số 71/2023/DS-ST ngày 28 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh đã quyết định:*

Căn cứ Điều 166, Điều 203 của Luật Đất đai; Điều 147, 165, 227 và Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 3 Điều 26 Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH1430-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông **Phạm Văn H** đối với **Công ty TNHH MTV K** về việc yêu cầu trả lại 133,1m² đất.

- Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo; quyền, nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

- Ngày 07/8/2023, nguyên đơn kháng cáo: yêu cầu chấp nhận khởi kiện của nguyên đơn. Lý do cho rằng mặc dù GCNQSDĐ của ông được cấp 1.500 m² nhưng thực tế đất ông có diện tích là 1.857 m². Năm 2007, Thanh tra huyện làm việc với ông **S** cán bộ địa chính nói đất ông mua của bà **B** không nằm trong đất của Trại thủy nông K8 quản lý.

* Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Ông **H** giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo.

- Ông **D** (đại diện bị đơn) không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

* Phần tranh luận:

- Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn – Luật sư **Phạm Văn T** trình bày:

Đất ông **H** thực tế lớn hơn diện tích được cấp giấy, đất này nằm ngoài trạm K8 quản lý; ông **H**, bà **L** khi chuyển nhượng đất cho 04 hộ dân không đo đạc cụ thể thể hiện tại Quyết định số 2283 ngày 26/11/2007 của **UBND Huyện D**, đất này ông **H** quản lý, sử dụng, san lấp. Thanh tra xác minh cho rằng đất ông **H** không lấn qua trạm K8. Đề nghị Hội đồng xử án chấp nhận yêu cầu kháng cáo, yêu cầu khởi kiện của ông **H**; sửa án sơ thẩm.

Võ Hướng D trình bày luận cứ bảo vệ: Thống nhất với luận cứ của Luật sư **T** xin bổ sung thêm ngoài Công văn 2283 và Biên bản mốc giới 2007 thì theo sơ đồ đất do **công ty T5** đo đạc thể hiện đất ông **H** tại thửa 2430 nhiều hơn phần đất ông **H** được cấp giấy không trùng vào đất của công ty. Do đó, có cơ sở xác định diện tích tranh chấp 133,1 m² là của ông **H**.

Từ những phân tích nêu trên, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 9 Điều 3 và khoản 3 Điều 17 của Luật Đất đai: chấp nhận yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn; sửa bản án sơ thẩm.

- Ông **D** trình bày: Khi ông **H** chuyển nhượng đất cho ông **D1** thì ghi tứ cận giáp trạm K8, hiện đất tranh chấp công ty chưa sử dụng cho ông **D1** sử dụng buôn bán nhưng công ty quản lý.

- Ông **H** trình bày: đất tranh chấp tôi cho ông **D1** thuê nhưng không có giấy tờ chứng minh.

- Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:

+ Về thủ tục tố tụng: việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã thực hiện đúng quy định pháp luật. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định pháp luật.

+ Về nội dung: đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn; tuy nhiên cấp sơ thẩm có sai sót tính án phí nên đề nghị sửa một phần bản án sơ thẩm về án phí.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, xét kháng cáo của các đương sự, thấy rằng:

[1] Về tố tụng: đương sự kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn luật định, phù hợp tại Điều 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

[2.1] ông **H** khởi kiện **Công ty TNHH MTV K** yêu cầu trả cho ông phần đất diện tích đất 133,1 m² ngoài giấy CNQSDĐ. Bị đơn không đồng ý.

[2.2] Về chứng cứ: phần đất ông **H** tranh chấp diện tích 118,8 m² + 14,3 m² = 133,1 m², thuộc thửa 2430, 2431 tờ bản đồ số 02 (tương ứng một phần thửa 221 tờ bản đồ 16), tọa lạc tại **ấp L, xã L, Huyện D, tỉnh Tây Ninh** thuộc quyền quản lý của bị đơn, chưa được cấp GCNQSDĐ. Ông **H** cho rằng phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của ông theo Quyết định số 2283/QĐ – UBND ngày 26-11-2017 của **UBND Huyện D** về việc giải quyết Đơn kiến nghị của **Công ty K1** (nay là **Công ty K**) xác định: “...diện tích đất nuôi trồng thủy sản của ông **H** hiện trạng có đồ đất lên phần đất lưu không và từ chân máy ngoài của kênh Đông dọc theo hàng rào xây dựng năm 1985 của Trại Thủy nông K8, nhưng vẫn nằm trong diện tích 1.500 m² đất của ông **H** được cấp giấy; xác định diện tích đất nuôi trồng thủy sản của ông **H** có tứ cận không lấn qua diện tích đất của Trại Thủy nông K8 quản lý và sử dụng...”.

[3] Xét kháng cáo của ông **H** thấy rằng, qua xem xét các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ thì đất ông **H** được cấp GCNQSDĐ diện tích 1.500 m² và đã chuyển nhượng cho ông **Trần Ngọc D1**, bà **Bùi Thị T2** diện tích 333 m²; chuyển nhượng cho ông **Hồ Ngọc T1**, bà **Trần Thị Ngọc T3** diện tích 365 m², diện tích còn lại 802 m² và được cấp lại GCNQSDĐ số CH00283 ngày 04/8/2010 thửa mới 3241 (Bút lục 476). Sau đó, ông tiếp tục chuyển nhượng cho ông **Hà Văn Q1** diện tích 194 m² và ông **Trần Văn N1**, bà **Nguyễn Thị Thanh H1** diện tích 608 m² tổng cộng diện tích 802 m². Tại Đơn đề nghị đăng ký biến động ngày

13/4/2011 (Bút lục 475) ông đề nghị thửa 3241 tách thành 02 thửa; thửa mới 3307 cho ông **Q1** diện tích 194 m², thửa 3308 cho ông **H1** diện tích 608 m² như vậy ông **H** đã chuyển nhượng hết diện tích được cấp giấy. Tại Đơn xin cam kết ngày 19-4-2011 ông **H** viết “...Tôi công nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00283 ngày 4/8/2010 trong GCNQSDĐ diện tích 802 m² thửa 3241 tờ bản đồ số 02 là sổ đúng pháp luật cam kết không khiếu nại toàn bộ diện tích đất tại **cầu K**” (Bút lục 363). Quyết định số 2283/QĐ – UBND ngày 26-11-2017 của **Huyện D** không nói rõ đất ông **H** vị trí nào nguyên nhân thửa, thiếu diện tích bao nhiêu nhưng trong phần kết quả xác minh lại ghi “*diện tích nuôi trồng thủy sản của ông **H** hiện trạng có đổ đất lên phần đất lưu không từ chân mái ngoài của kênh Đông dọc theo hàng rào xây dựng năm 1985 của **Trạm Thủy nông T6** nhưng nằm trong diện tích 1.500 m² đất của ông **H** đã được cấp giấy*”. Văn bản này **UBND huyện D** khẳng định đất ông **H** được cấp diện tích 1.500 m² và ông đã chuyển nhượng hết đất phù hợp với lời khai và giấy tay chuyển nhượng đất của ông với ông **L1** (chồng bà **B**) diện tích 1.500 m² nên Quyết định số 2283/QĐ – UBND ngày 26-11-2017 của **UBND Huyện D** không phải là căn cứ để xem là chứng cứ vững chắc. Ngoài ra, từ trước đến lúc tranh chấp đất này ông **H** không đăng ký, không sử dụng. Mặc dù đất tranh chấp bị đơn chưa được cấp GCNQSDĐ nhưng cũng không có căn cứ pháp lý xác định đất này của ông **H**. Ông **H** khởi kiện nhưng không đề xuất được cơ sở chứng cứ chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình. Do đó, cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông **H** là có căn cứ, ông **H** kháng cáo nhưng cũng không cung cấp chứng cứ gì khác nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Cấp sơ thẩm buộc ông **H**, bà **Lý c** số tiền 27.425.600 đồng là không đúng, vì đây là vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất, mức án phí các đương sự phải chịu như trường hợp vụ án không có giá ngạch là 300.000 đồng theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016. Bà **L** là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập nhưng Tòa án nhận định phải chịu án phí là không đúng theo khoản 6 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14. Cấp phúc thẩm sửa lại phần án phí như sau: ông **H** phải chịu số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

[5] Về chi phí đo đạc, thẩm định giá: ông **H**, bà **L** phải chịu số tiền 32.000.000 (ba mươi hai triệu) đồng; ghi nhận ông **H** đã nộp thanh toán xong.

[6] Đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa có căn cứ chấp nhận.

[7] Án phí phúc thẩm: do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên ông **H** phải chịu 300.000 đồng theo quy định tại khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016, về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông **Phạm Văn H**;

Sửa một phần Bản án Dân sự sơ thẩm số 71/2023/DS-ST ngày 28 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh về án phí sơ thẩm.

Căn cứ Điều 166, Điều 203 của Luật Đất đai; Điều 147, 157, 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27 của Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH1430-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông **Phạm Văn H** đối với **Công ty TNHH MTV K** về việc yêu cầu trả lại 133,1 m² thuộc thửa 2430, 2431 tờ bản đồ số 02 (tương ứng một phần thửa 221 tờ bản đồ 16), tọa lạc tại **ấp L, xã L, Huyện D, tỉnh Tây Ninh** có tứ cận:

H: Giáp đất ông **Trần Ngọc D1**;

Hướng T4: Giáp đất Công ty;

Hướng Nam: Giáp đất Công ty;

Hướng Bắc: Giáp đất ông **Trần Ngọc D1**

2. Về chi phí đo đạc, thẩm định giá: ông **H**, bà **L** phải chịu số tiền 32.000.000 (ba mươi hai triệu) đồng; ghi nhận ông **H** đã nộp xong.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: ông **Phạm Văn H** phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng. Khấu trừ số tiền tạm ứng án phí mà ông **H** đã nộp 5.000.000 (năm triệu) đồng theo Biên lai thu số 0005837 ngày 17-6-2021 của Chi cục Thi hành án dân sự Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh. Hoàn trả cho ông **H** số tiền 4.700.000 (bốn triệu bảy trăm nghìn) đồng.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: ông **Phạm Văn H** phải chịu 300.000 đồng, khấu trừ tiền tạm ứng án phí ông **H** đã nộp 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền số 0013763 ngày 07/8/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh; ghi nhận ông **H** đã nộp đủ án phí.

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

Nơi nhận:

- TANDCC tại TPHCM;
- VKSNDCC tại TPHCM;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND huyện Huyện DMC;
- CCTHADS huyện Huyện DMC;
- Phòng Kiểm tra nghiệp vụ;
- Các đương sự;
- Lưu tập án;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Phạm Văn Tâm

