

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH KIÊN GIANG**

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

Bản án số: 22/2021/DS-PT

Ngày: 26 - 02 - 2021

V/v “*Tranh chấp quyền
sử dụng đất*”

**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 Trần Bình Đào.

Các Thẩm phán: Ông Trần Bá Kha

Bà Nguyễn Thị Nhiên.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trương Vũ Tường Ninh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang: Bà Trần Thị Lành - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 26 tháng 02 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 198/2020/TLPT-DS ngày 18 tháng 11 năm 2020 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”. Do bản án dân sự sơ thẩm số: 05/2020/DS-ST ngày 04 tháng 3 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố P bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 223/2020/QĐ-PT ngày 23 tháng 11 năm 2020 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Đặng Thị B, sinh năm 1964; Có mặt.

Địa chỉ: KPC, thị trấn D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

Đại diện theo ủy quyền của bà B: Ông Ngô Văn H1, sinh năm 1994; Vắng mặt.

Địa chỉ: KPC, thị trấn D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

2. Bị đơn: Ông Đặng Văn Đ, sinh năm 1962; Có mặt.

Địa chỉ: KPC, thị trấn D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

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

3.1. Ủy ban nhân dân thành phố P.

Địa chỉ: Khu phố 2, thị trấn D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Mai Văn H2 - Chức vụ: Chủ tịch UBND thành phố P.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đỗ Văn S - Chức vụ: Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố P, tỉnh Kiên Giang. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

3.2. Bà Đặng Thị K, sinh năm 1960 (Chết ngày 15/10/2020).

Không có người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng.

Địa chỉ: Tổ 9, KPC, thị trấn D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Đặng Thị B.

NỘI DUNG VỤ ÁN

*** Theo đơn khởi kiện, tài liệu có tại hồ sơ và tại phiên tòa nguyên đơn bà Đặng Thị B trình bày:**

Năm 1980, cha của bà là ông Đặng Thành C có khai khẩn thửa đất diện tích 711,9m² tọa lạc tại tổ 9, KPC, thị trấn D, thành phố P. Nay theo bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất thuộc thửa đất số 36, tờ bản đồ số 01. Sau đó cha bà cho lại chị của bà là bà Đặng Thị K được toàn quyền sử dụng đứng tên trên mọi giấy tờ và được toàn quyền định đoạt thửa đất.

Năm 2003, do làm ăn thua lỗ bà B có nợ ông Đặng Văn Đ số tiền 12.500.000đ. Do không có tiền trả nên khoảng năm 2004, bà có làm giấy tay bán cho ông Đ một phần thửa đất tọa lạc tại tổ 9, KPC, thị trấn D, thành phố P diện tích ngang 05m, dài 16m. Vị trí tứ cạnh: Mặt trước giáp đường lộ xóm, phải giáp đất bà Nguyễn Thị H3, trái và hậu giáp phần đất còn lại của chị bà là Đặng Thị K.

Năm 2011, ông Đ làm thủ tục hợp thức hóa quyền sử dụng đất kê khai như thế nào bà không rõ nhưng được UBND thành phố P cấp giấy chứng nhận số BC 178070, diện tích 119,3m² (ngang 07m x dài 17m) thì bà mới biết ông Đ kê khai lấn chiếm thêm phần đất ngang 02m x dài 16,1m của gia đình bà. Khi được cấp giấy chứng nhận QSDĐ thì ông Đ xây dựng nhà lấn chiếm diện tích ngang 02m làm ngăn lối đi vào trong đất của bà, trong khi đất bà bán cho ông Đ ngang chỉ 05m. Đồng thời, khi ông Đ làm thủ tục cấp giấy chứng nhận QSDĐ cũng không có ai ký giáp ranh của hộ xung quanh như Nguyễn Thị H3 và Đặng Thị K.

Vì vậy, bà Đặng Thị B khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy bỏ giấy chứng nhận QSDĐ số BC 178070 do UBND thành phố P cấp cho ông Đ ngày 12/01/2011. Đồng thời, buộc ông Đ phải tháo dỡ công trình xây dựng trả lại diện tích đất 32,2m² (ngang 02m x dài 16,1m) mà hiện nay ông Đ xây móng bao chiếm.

*** Tài liệu có tại hồ sơ và tại phiên tòa, bị đơn ông Đặng Văn Đ trình bày:**

Vào khoảng cuối năm 2003 bà Đặng Thị B cùng mẹ là bà Lương Thị T gặp ông kêu bán đất trừ nợ, sau khi thỏa thuận ông đồng ý mua phần đất ngang 7m, dài 16m, tọa lạc tại tổ 9, KPC, thị trấn D, thành phố P, Kiên Giang. Hợp đồng mua bán miệng,

bán xong bà Đặng Thị K và Đặng Thị B đóng cọc giăng dây cho ông. Sau đó ông cất nhà tạm, mái lợp thiết, vách dùng tôn xanh, nền xi măng, cất nhà xong đoàn đo đạc đến kê khai hoa màu, vật kiến trúc bà K và bà B cắm mốc khi mua rộng 7m, dài 16m hai bên đều ưng thuận và ký vào biên bản đo đạc kê khai.

Đến năm 2006 Nhà nước đo đạc cũng theo ranh giới nêu trên cấp cho ông sơ đồ 15. Đến năm 2011 ông được UBND thành phố P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tổng diện tích 119,3m² (ngang 7m, dài 17m), tờ bản đồ số 1, thửa 40. Như vậy, ông đã sử dụng ổn định phần đất này từ năm 2003 đến năm 2016 không ai tranh chấp. Việc ông kê khai nguồn gốc là khai khẩn 1982 vì khi mua đất bà B chưa có giấy tờ, chỉ mua miệng để trừ nợ với nhau nên ông khai nguồn gốc theo nguồn gốc khai khẩn của gia đình bà B, nhưng thực tế đất ông mua của bà B để trừ nợ.

Qua yêu cầu khởi kiện của bà B, ông Đ không đồng ý, yêu cầu Tòa án giữ nguyên hiện trạng quyền sử dụng đất mà ông đã được UBND thành phố P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị K trình bày:** Phần đất bà Đặng Thị B tranh chấp với ông Đ có nguồn gốc do cha của bà là ông Đặng Thành C để lại cho bà, nhưng cho vào thời gian nào và tổng diện tích tặng cho bao nhiêu thì bà không nhớ rõ vì thời điểm cho đất thì đất chưa có sơ đồ. Việc cha bà để lại đất cho bà chỉ nói miệng, không có lập văn bản. Năm 2004, cha bà lấy lại một phần đất cho bà B để bà B bán cho ông Đ nhưng không rõ diện tích bao nhiêu vì khi đó bà không biết việc mua bán này. Sau này bà nghe nói lại bà B bán diện tích ngang 05m x dài khoảng 16m. Khi ông Đ kê khai xin cấp giấy chứng nhận QSDĐ thì bà không có lãn tay ký giáp ranh nên dấu lãn tay trong bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 12/10/2006 của ông Đ không phải là của bà nhưng bà không yêu cầu giám định. Bà thống nhất yêu cầu khởi kiện của bà B.

Các đương sự thống nhất với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 19/7/2019 của Tòa án, thể hiện theo bản trích đo địa chính thửa đất đang tranh chấp số 886/2019 ngày 12/8/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố P, không yêu cầu đo đạc lại.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thành phố P** ngoài đơn xin giải quyết vụ án vắng mặt ngày 18/12/2019 thì không có cung cấp tài liệu chứng cứ hay có ý kiến nào khác.

*** Tại bản án dân sự số 05/2020/DS-ST ngày 04 tháng 3 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố P quyết định:**

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đặng Thị B về hủy giấy chứng nhận QSDĐ số BC 178070, diện tích 119,3m² do UBND thành phố P cấp cho ông Đặng Văn Đ vào ngày 12/01/2011 và buộc ông Đặng Văn Đ phải tháo dỡ công trình giao trả lại diện tích đất 32,2m² tọa lạc tại tổ 9, KPC, thị trấn D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

Giữ nguyên hiện trạng đất theo giấy chứng nhận QSDĐ số BC 178070, diện tích 111,9m², thửa đất số 40, tờ bản đồ số 01 tọa lạc tại KPC, thị trấn D, thành phố P do UBND thành phố P đã cấp cho ông Đ ngày 12/01/2011.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và thông báo quyền kháng cáo cho các bên đương sự.

*** Ngày 24/3/2020, nguyên đơn bà Đặng Thị B kháng cáo với nội dung:** Yêu cầu hủy bản án sơ thẩm, yêu cầu thẩm tra xác minh lại nguồn gốc đất và công nhận thửa đất diện tích 32,2m² (ngang 2m, dài 16,1m) tọa lạc tại KPC, thị trấn D, thành phố P cho bà B, để gia đình bà B tiếp tục quản lý, sử dụng.

*** Tại phiên tòa phúc thẩm:**

- Nguyên đơn bà Đặng Thị B yêu cầu hủy bản án sơ thẩm, yêu cầu thẩm tra xác minh lại nguồn gốc đất và công nhận thửa đất diện tích 32,2m² (ngang 2m, dài 16,1m) tọa lạc tại KPC, thị trấn D, thành phố P cho bà B, để gia đình bà B tiếp tục quản lý, sử dụng.

- Bị đơn bà Đặng Văn Đ đề nghị không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Đặng Thị B, giữ nguyên bản án sơ thẩm số: 05/2020/DS-ST ngày 04 tháng 3 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

- Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án và đề nghị hướng giải quyết vụ án.

Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa, người tham gia tố tụng đã thực hiện và chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận nội dung kháng cáo của nguyên đơn bà Đặng Thị B, giữ nguyên bản án sơ thẩm số: 05/2020/DS-ST ngày 04 tháng 3 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét, thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, các đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Căn cứ vào Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử quyết định xét xử theo quy định.

[2] Xét nội dung kháng cáo của nguyên đơn bà Đặng Thị B, yêu cầu hủy bản án sơ thẩm, yêu cầu thẩm tra xác minh lại nguồn gốc đất và công nhận thửa đất diện tích

32,2m² (ngang 2m, dài 16,1m) tọa lạc tại KPC, thị trấn D, thành phố P cho bà B, để gia đình bà B tiếp tục quản lý, sử dụng.

Hội đồng xét xử xét thấy,

Về nội dung vụ án, khoảng cuối năm 2003, do thiếu nợ nên bà Đặng Thị B chuyển nhượng QSDĐ cho ông Đặng Văn Đ để trừ nợ. Bà B cho rằng khi chuyển nhượng hai bên có làm giấy tay giao cho ông Đ giữ với diện tích ngang 05m x dài 16m, còn ông Đ cho rằng chuyển nhượng bằng miệng không có lập giấy tờ diện tích ngang 07m x dài 16m. Ngày 12/01/2011, ông Đ được UBND thành phố P cấp giấy chứng nhận QSDĐ với diện tích 111,9m², thửa đất số 40, tờ bản đồ số 01 tọa lạc tại KPC, thị trấn D, thành phố P. Vì cho rằng chỉ chuyển nhượng diện tích ngang 05m, không phải 07m nên bà B khởi kiện yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSDĐ cấp cho ông Đ và buộc ông Đ trả lại diện tích đất 32,2m².

Xét yêu cầu khởi kiện của bà Đặng Thị B thấy rằng:

Về nguồn gốc đất bà B chuyển nhượng cho ông Đ: Bà B cho rằng do cha ruột của bà là ông Đặng Thành C khai khẩn năm 1980 nay thể hiện theo bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất thuộc thửa đất số 36, tờ bản đồ số 01, được tặng cho bà Đặng Thị K. Năm 2004, bà K cho lại bà B chuyển nhượng cho ông Đ để cân trừ nợ. Việc bà K cho lại đất bà B không có giấy tờ tặng cho nhưng được bà K thừa nhận. Tuy nhiên, bà B và bà K không chứng minh được tổng diện tích đất ông Công khai khẩn cũng như diện tích đất bà K tặng cho lại bà B là bao nhiêu. Bà B cho rằng đất của ông Công khai khẩn nay được thể hiện tại bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất thuộc thửa đất số 36, tờ bản đồ số 01. Căn cứ vào Biên bản xét duyệt hồ sơ đất đai của Hội đồng tư vấn giao đất và đăng ký đất đai ngày 04/8/2011 (Bút lục 11a-11b) thể hiện phần đất bà K được xét duyệt gồm thửa đất số 36, diện tích 711,9m² và thửa đất số 41, diện tích 91,2m² nên tổng diện tích đất bà K quản lý sử dụng là 803,1m². Bà K đồng ý với kết quả xét duyệt này mà không có khiếu nại, trong khi phần đất của ông Đ đã được kiểm kê, đo đạc từ năm 2004 và xét duyệt từ năm 2008 công khai mà không có ai khiếu nại (Bút lục 66-73).

Việc bà B cho rằng khi ông Đ kê khai cấp giấy chứng nhận QSDĐ không có ký giáp ranh nhưng căn cứ vào hồ sơ cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho ông Đ (Bút lục 70) thể hiện có phần ký nhận bản mô tả của các chủ sử dụng đất liền kề là bà Nguyễn Thị H3 và bà Đặng Thị K. Việc bà K cho rằng dấu vân tay trong văn bản này không phải là của bà nhưng không yêu cầu giám định, giao dịch chuyển nhượng QSDĐ giữa bà B với ông Đ thì bà K cũng chỉ nghe nói mà không biết diện tích chuyển nhượng là bao nhiêu nên lời khai nại này không có căn cứ.

Tại biên bản lấy lời khai đối với bà K ngày 29/9/2019, bà K cho rằng hiện nay không còn phần đất nào giáp ranh với đất của ông Đ vì cách đây khoảng 04 năm bà đã chuyển nhượng đất cho người khác, còn bà B cũng không còn diện tích đất nào giáp

với ông Đ nên cho rằng ông Đ lấn chiếm đường đi vào đất của gia đình bà là không có căn cứ.

Xét việc ông Đ kê khai nguồn gốc đất để xin cấp giấy chứng nhận là do khai khẩn không đúng với thực tế do nhận chuyển nhượng của bà B nhưng tại thời điểm năm 2004 thì ông Công chưa kê khai đo đạc cũng như bà B và bà K chưa được đo đạc đứng tên trên bản đồ địa chính nên ông Đ không thể kê khai do nhận chuyển nhượng. Việc bà B khẳng định chỉ chuyển nhượng cho ông Đ diện tích ngang 05m x dài 16m nên ông Đ đã xây móng làm nhà trên diện tích đất và cho đến nay móng nhà cũ này vẫn còn tồn tại. Tuy nhiên, khi Tòa án tiến hành xem xét lại hiện trạng (bút lục 114-116) thì không có móng nhà ngang 05m x dài 16m như bà B khẳng định, hiện chỉ có móng đá do ông Đ mới xây dựng năm 2016. Cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đặng Thị B, giữ nguyên hiện trạng sử dụng diện tích đất theo giấy chứng nhận QSDĐ số BC 178070 diện tích 111,9m², thửa đất số 40, tờ bản đồ số 01 tọa lạc tại KPC, thị trấn D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang do UBND thành phố P đã cấp ngày 12/01/2011 đứng tên ông Đặng Văn Đ là có căn cứ, phù hợp quy định pháp luật.

Từ những căn cứ nhận định trên, trong thảo luận nghị án, Hội đồng xét xử thống nhất chấp nhận ý kiến của Kiểm sát viên, không chấp nhận nội dung kháng cáo của nguyên đơn bà Đặng Thị B, giữ nguyên bản án sơ thẩm số: 05/2020/DS-ST ngày 04 tháng 3 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

[3] Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Đặng Thị B.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm số: 05/2020/DS-ST ngày 04 tháng 3 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

Áp dụng Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 166 Luật đất đai năm 2013; 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.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đặng Thị B về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” đối với bị đơn bà Đặng Văn Đ về hủy giấy chứng nhận QSDĐ số BC 178070, diện tích 119.3m² do UBND thành phố P cấp cho ông Đặng Văn Đ vào ngày 12/01/2011 và buộc ông Đặng Văn Đ và tháo dỡ công trình giao trả lại diện tích đất 32,2m² tọa lạc tại tổ 9, KPC, thị trấn D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

2. Giữ nguyên hiện trạng sử dụng diện tích đất theo giấy chứng nhận QSDĐ số BC 178070 diện tích 111,9m², thửa đất số 40, tờ bản đồ số 01 tọa lạc tại KPC, thị trấn D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang do UBND thành phố P đã cấp ngày 12/01/2011 đứng tên ông Đặng Văn Đ.

Vị trí, ranh giới thửa đất theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 19/7/2019 của Tòa án nhân dân thành phố P và trích đo địa chính thửa đất đang tranh chấp số 886/2019 ngày 12/8/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố P có số đo cụ thể:

- + Cạnh 1-2 giáp đất Nguyễn Thị T1 = 18,33m;
- + Cạnh 2-3 giáp đất Đặng Thị K = 5,02m;
- + Cạnh 3-4 giáp đất Đặng Thị K = 2,00m;
- + Cạnh 4-5 giáp đất Đặng Thị K = 16,00m;
- + Cạnh 5-6 giáp đường hẻm = 2,00m;
- + Cạnh 6-1 giáp đường hẻm = 5,07m;
- + Cạnh 6-3 giáp phần đất không tranh chấp = 16,67m;

3. Về lệ phí xem xét thẩm định tại chỗ: Buộc nguyên đơn bà Đặng Thị B phải chịu chi phí là 752.000 đồng theo hóa đơn giá trị gia tăng số 0000360 ngày 19/8/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố P, nguyên đơn bà Đặng Thị B đã nộp đủ.

4. Về án phí:

4.1 Án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc bà Đặng Thị B phải chịu 600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 600.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0002454 ngày 28/3/2019 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

4.2 Án phí dân sự phúc thẩm:

Buộc bà Đặng Thị B phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0007402 ngày 28/8/2020 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

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 và 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.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- Các đương sự;
- TAND thành phố P;
- Chi cục THADS thành phố P;
- Lưu hồ sơ.

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

Trần Bình Đảo