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

Bản án số: 45/2022/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 TỈNH HẬU GIANG

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa*: **Ông Nguyễn Hồng Thanh**

- *Các Thẩm phán*: **Ông Võ Hoàng Khải**

Ông Hồ Văn Luông

- *Thư ký phiên tòa*: **Bà Cao Kiều Trinh** – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang*: **Bà Nguyễn Thị Phương Lan** - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 22 tháng 4 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang, công khai xét xử phúc thẩm vụ án thụ lý số: 17/2022/TLPT-DS ngày 18 tháng 02 năm 2022, về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 40/2021/DS-ST ngày 10 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện V, tỉnh Hậu Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 31/2022/QĐ-PT ngày 02 tháng 3 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 37/2022/QĐ-PT ngày 23 tháng 3 năm 2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Lâm Thành Đ, sinh năm 1930

Địa chỉ: Ấp 5, xã V1, huyện V, tỉnh Hậu Giang. (có mặt)

2 Bị đơn: Ông Lương Văn H, sinh năm 1971

Địa chỉ: Ấp 5, xã V1, huyện V, tỉnh Hậu Giang. (có mặt)

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

3.1 Bà Trần Thị A, sinh năm 1935

Địa chỉ: Ấp 5, xã V1, huyện V, tỉnh Hậu Giang. (có mặt)

3.2 Bà Phan Thị Đ1, sinh năm 1971

Địa chỉ: Ấp 5, xã V1, huyện V, tỉnh Hậu Giang. (có mặt)

3.3 Ông Lâm Thành M, sinh năm 1975

Địa chỉ: Ấp 5, xã V1, huyện V, tỉnh Hậu Giang. (vắng mặt)

3.4 Bà Lâm Thị Mỹ N, sinh năm 1976

Địa chỉ: Ấp 2, xã X, huyện L, tỉnh Hậu Giang. (có mặt)

3.5 Bà Lâm Thị Út L1, sinh năm 1986

Địa chỉ: Ấp 10, xã T, huyện L, tỉnh Hậu Giang. (vắng mặt)

3.6 Chị Nguyễn Thị Y, sinh năm 1988

Địa chỉ: Ấp 5, xã V1, huyện V, tỉnh Hậu Giang. (vắng mặt)

3.7 Chị Lâm Thị L3, sinh năm 1969

Địa chỉ: Ấp 5, xã V1, huyện V, tỉnh Hậu Giang. (vắng mặt)

3.8 Anh Lương Minh L4, sinh năm 1996

Địa chỉ: Ấp 5, xã V1, huyện V, tỉnh Hậu Giang. (vắng mặt)

3.9 Anh Lương Tuấn A1, sinh năm 1998

Địa chỉ: Ấp 5, xã V1, huyện V, tỉnh Hậu Giang. (vắng mặt)

3.10 Chị Lương Thị Mỹ T1, sinh năm 2006

Địa chỉ: Ấp 5, xã V1, huyện V, tỉnh Hậu Giang.

Người đại diện hợp pháp của chị Lương Thị Mỹ T1: ông Lương Văn H.

Địa chỉ: Ấp 5, xã V1, huyện V, tỉnh Hậu Giang. (có mặt)

4. Người kháng cáo: Bị đơn ông Lương Văn H

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, các tài liệu có trong hồ sơ thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Nguyên đơn ông Lâm Thành Đ trình bày: Ông có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh Lương Văn H 02 lần, lần thứ nhất chuyển nhượng 02 công tầm 03m đất trồng lúa giá 09 chỉ/01 công (vàng 24k), lần thứ 02 chuyển nhượng 01 công tầm 03m giá 08 chỉ vàng 24k đất trồng cây lâu năm, đất tọa lạc ấp 5, xã V1, huyện V, tỉnh Hậu Giang. Lúc giao đất cho ông H thì xác định ranh bằng trụ đá, phía trong xác định ranh bằng trụ đá, quá trình sử dụng không thay đổi trụ đá. Do ông Đ nghĩ là đất ông H sử dụng dư, nên nay ông Đ yêu cầu phần đất ông H sử dụng là 03 công tầm 3m phần dư ra yêu cầu ông H trả lại cho ông Đ. Ông Đ không xác định được đất ông H sử dụng dư bao nhiêu.

Bị đơn ông Lương Văn H trình bày: Năm 1997 có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Đ và bà A diện tích 3.812m^2 loại đất trồng cây lâu năm, giá chuyển nhượng 20 chỉ vàng 24k, ông Đ, bà A giao đất và đồng thời xác định ranh, trong quá trình sử dụng đến nay không thay đổi vị trí ranh, khi này xác định ranh bằng trụ đá. Năm 2004 ông H tiếp tục nhận chuyển nhượng thêm 1.380m^2 loại đất trồng lúa giá 08 chỉ vàng 24k, khi giao đất có xác định ranh bằng trụ đá, quá trình sử dụng đến nay vị trí trụ đá không thay đổi. Ông H không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn vì khi ông Đ bà A bán đất cho ông H thì xác định nguyên

phần đất chuyển nhượng và xác định ranh sau đó cán bộ địa chính đến đo đạc, trong quá trình sử dụng không thay đổi ranh.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị A trình bày: Thống nhất với ý của ông Đ, nếu ông H sử dụng hơn 03 công tầm lớn thì phần dư ra phải trả lại cho vợ chồng bà A. Khi cán bộ địa chính đến đo đạc thì vợ chồng bà A có xác định ranh đất và phần đất để địa chính đo đạc.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị Đ1 trình bày: Thống nhất với trình bày của ông H, khi nhận chuyển nhượng của ông Đ thì địa chính có đề nghị vợ chồng bà Đ xác định ranh xong rồi mới đo đạc. Không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Lâm Thị Út L1 không ý kiến gì đối với tranh chấp giữa ông Đ với ông H, do ông Đ bà A tự định đoạt.

Người có quyền lợi, nghĩa anh Lương Minh L4, chị Lương Thị Mỹ T1 và anh Lương Tuấn A1 giao quyền quyết định cho ông H bà Đ1.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 40/2021/DS-ST ngày 10/12/2021 của Tòa án nhân dân huyện V, tỉnh Hậu Giang tuyên xử như sau:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lâm Thành Đ.

2. Buộc bị đơn ông Lương Văn H và các thành viên trong hộ gồm bà Phan Thị Đ1, anh Lương Tuấn A1, anh Lương Minh L4 và chị Lương Thị Mỹ T1 có trách nhiệm trả lại cho nguyên đơn ông Lâm Thành Đ và bà Trần Thị A phần đất diện tích 131,3m^2 tại vị trí 1a có diện tích 80m^2 và vị trí 2 có diện tích 51,3m^2; Ngang trước đoạn 1 là 0,90m, đoạn 2 là 1,18m; Ngang sau giáp thửa 158 đoạn 1 là 0,32m, đoạn 2 giáp thửa 717 là 0,97m; Chiều dài giáp thửa 156 là 87m; Chiều dài giáp thửa 717 là 86,42m tọa lạc tại ấp 5, xã V1, huyện V, tỉnh Hậu Giang tờ bản đồ số 13, 5 (có lược đồ kèm theo).

Các đương sự có trách nhiệm liên hệ cơ quan chuyên môn làm thủ tục chuyển tên quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí thẩm định và lược đồ, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 27/12/2021, ông Lương Văn H có đơn kháng cáo. Nội dung kháng cáo: yêu cầu cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chi phí tố tụng và án phí do nguyên đơn chịu.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Đ, bà A và ông H, bà Đ1 thỏa thuận thống nhất ổn định phần đất cho hộ ông H tiếp tục sử dụng. Đồng thời, ông H và bà Đ1 trả giá trị phần đất tương ứng với số tiền 15.000.000 đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang trình bày quan điểm:

- *Về chấp hành pháp luật tố tụng*: Quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và đương sự đã thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

- *Về giải quyết vụ án*: Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự đã thống nhất thỏa thuận về nội dung vụ án, cụ thể phía nguyên đơn đồng ý giao phần đất dư diện tích 131,3m^2 (theo lược đồ) cho bị đơn ông H tiếp tục canh tác, bị đơn anh H đồng ý trả nguyên đơn 15.000.000 đồng tương ứng giá trị với phần đất thừa. Xét thấy, sự thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, không trái pháp luật, đạo đức xã hội nên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 300, khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự sửa bản án sơ thẩm, ghi nhận sự tự nguyện của các đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 27/11/2021, ông Lương Văn H có đơn kháng cáo đúng quy định tại các Điều 271, 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên được xem là hợp lệ và chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Xét kháng cáo của bị đơn ông Lương Văn H, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1]. Nguyên đơn ông Lâm Thành Đ cho rằng có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bị đơn ông Lương Văn H 02 lần, lần thứ nhất chuyển nhượng 02 công tầm 3m, lần thứ hai chuyển nhượng 01 công tầm 3m. Còn bị đơn ông H thống nhất có nhận chuyển nhượng đất của vợ chồng ông Đ 02 lần như ông Đ trình bày, nhưng cho rằng chuyển nhượng lần thứ nhất diện tích 3.812m^2, lần thứ hai diện tích 1.380m^2. Tổng cộng hai lần chuyển nhượng là 5.192m^2. Theo hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ và ông H thể hiện giữa vợ chồng ông Đ, bà Trần Thị A và vợ chồng ông H, bà Phan Thị Đ1 có chuyển nhượng quyền sử dụng đất hai lần, cụ thể: Lần thứ nhất: Theo "Tờ hợp đồng nhượng đất" ngày 07/9/1997 (bút lục 102) có thể hiện nội dung ông Đ chuyển nhượng cho ông H 03 công ruộng tầm 3m với số vàng là 15 chỉ vàng 24K; "Hợp đồng chuyển nhượng bán kết quả lao động và đầu tư" ngày 14/10/1997 (bút lục 106) thể hiện nội dung vợ chồng ông Đ, bà A chuyển nhượng cho ông H, bà Đ diện tích đất 3.812m^2 tại các thửa 717 và 718. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ số 00205 ngày 03/01/1998 cấp cho ông H tại thửa 717 diện tích 2.245m^2, thửa 718 diện tích 1.567m^2, tổng cộng hai thửa là 3.812m^2, đúng theo hợp đồng chuyển nhượng đã ký kết ngày 14/10/1997. Do đó, có đủ cơ sở kết luận lần chuyển nhượng thứ nhất vợ chồng ông Đ chuyển nhượng cho vợ chồng ông H 03 công tầm 3m, đo đạc thực tế là 3.812m^2. Ông Đ cho rằng lần thứ nhất chỉ chuyển nhượng 02 công tầm 3m là không có cơ sở chấp nhận. Lần thứ hai, "Hợp đồng chuyển nhượng bán kết quả lao động và đầu tư" ngày 05/3/2004 (bút lục 79-80) thể hiện vợ chồng ông Đ, bà A chuyển nhượng cho ông H, bà Đ1 diện tích đất là 1.380m^2, trong đó thửa 127 diện tích 438m^2, thửa 126 (746) diện tích 942m^2. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ số 00115, ngày 25/6/2004 thể hiện đúng như diện tích đất đã chuyển nhượng nêu trên. Như vậy, sau hai lần chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng ông Đ, bà A thì tổng diện tích đất chuyển nhượng là 3.812m^2 + 1.380m^2 = 5.192m^2, đúng như trình bày của ông H.

[2.2]. Về diện tích đất của ông Đ: Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ số 000249 ngày 28/3/1997 thể hiện sau hai lần chuyển nhượng cho vợ chồng ông H, chuyển nhượng cho ông Phạm Văn K diện tích 1.740m^2 tại thửa 126, tách thửa mới 755 diện tích 782m^2, thửa mới 756 diện tích 242m^2, thửa mới 757 diện tích 869m^2 thì diện tích còn lại như sau: Thửa đất 156 còn lại (4.745 – 2.245 – 782) = 1.718m^2; thửa 158 còn lại (1.792 – 242 – 869) = 681m^2; thửa 157 vẫn còn diện tích 300m^2, tổng cộng là 2.699m^2. Theo Mảnh trích đo địa chính số 57/HGR ngày 24/12/2021 của Công ty cổ phần Tài nguyên và Môi trường Hậu Giang thể hiện diện tích đất ông Đ đang sử dụng ổn định, không tranh chấp là 2.582,1m^2, (Thửa 156 diện tích 1.718m^2, thửa 157 diện tích 300m^2, thửa 158 diện tích 564,1m^2), thiếu 116,9m^2 so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[2.3]. Về diện tích đất ông H đang sử dụng: Theo Mảnh trích đo địa chính số 57/HGR ngày 24/12/2021 của Công ty cổ phần Tài nguyên và Môi trường Hậu Giang thể hiện diện tích đất ông H đang sử dụng như sau: Thửa 127 diện tích 438m^2 + thửa 746 diện tích 942m^2 + thửa 717 diện tích 2.158,2m^2 (1.988,2m^2 + 170m^2) + thửa 718 diện tích 1.565,2m^2 + 80m^2 tại vị trí 1a + 51,3m^2 tại vị trí 2 = 5.234,7m^2, thừa 42,7m^2 so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngoài ra, ông H còn sử dụng phần đất tại vị trí 4, thửa 158 diện tích 88,6m^2 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Đ. Như vậy, diện tích đất ông H sử dụng nhiều hơn so với diện tích đất đã chuyển nhượng của ông Đ là 131,3m^2 như Tòa án cấp sơ thẩm đã nhận định.

[2.4]. Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự thỏa thuận thống nhất ổn định phần đất cho hộ ông H tiếp tục sử dụng. Đồng thời, ông H và bà Đ trả giá trị phần đất diện tích 131,3m^2 thừa tương ứng với số tiền 15.000.000 đồng. Xét sự thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, không trái pháp luật nên Hội đồng xét xử ghi nhận. Các đương sự sử dụng không gian và lòng đất theo chiều thẳng đứng từ ranh giới của thửa đất phù hợp với quy định của pháp luật và không được làm ảnh hưởng đến việc sử dụng đất của người khác; chỉ được trồng cây và làm các việc khác trong khuôn viên đất thuộc quyền sử dụng của mình và theo ranh giới đã được xác định; nếu rễ cây, cành cây vượt quá ranh giới thì phải xén rễ, cắt, tỉa cành phần vượt quá, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

[3]. Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Lương Văn H.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 40/2021/DS-ST ngày 10-12-2021 của Tòa án nhân dân huyện V, tỉnh Hậu Giang.

Áp dụng:

- Điều 166 Bộ luật dân sự 2015;

- Điều 203 Luật Đất đai 2013;

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về qui định mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

1. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự như sau:

- Công nhận và ổn định cho hộ ông Lương Văn H tiếp tục được quyền sử dụng phần đất với tổng diện tích là 5.323,3m^2, trong đó: Thửa 127 có diện tích 438m^2, thửa 746 có diện tích 942m^2, thửa 717 có diện tích 2.158,2m^2 (1.988,2m^2 + 170m^2), thửa 718 có diện tích 1.565,2m^2, 80m^2 tại vị trí 1a, 51,3m^2 tại vị trí 2 và 88,6m^2 tại vị trí 4 thuộc một phần thửa 158, tờ bản đồ số 13 và 5, đất tọa lạc tại ấp 5, xã V1, huyện V, tỉnh Hậu Giang;

- Công nhận cho hộ ông Lâm Thành Đ được quyền sử dụng phần đất diện tích 2.582,1m^2, trong đó: Thửa 156 có diện tích 1.718m^2, thửa 157 có diện tích 300m^2 và thửa 158 có diện tích 564,1m^2 tờ bản đồ số 13 và 5, đất tọa lạc tại ấp 5, xã V1, huyện V, tỉnh Hậu Giang;

Thể hiện tại Mảnh trích đo địa chính số 57/HGR ngày 24/12/2021 của Công ty cổ phần Tài nguyên và Môi trường Hậu Giang.

Các đương sự có quyền, nghĩa vụ liên hệ đến cơ quan có thẩm quyền chỉnh lý biến động, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng diện tích đất thực tế đang sử dụng.

- Vợ chồng ông Lương Văn H, bà Phan Thị Đ1 có nghĩa vụ trả giá trị quyền sử dụng đất cho ông Lâm Thành Đ, bà Trần Thị A số tiền 15.000.000 đồng.

(Kèm theo Mảnh trích đo địa chính số 57/HGR ngày 24/12/2021 của Công ty cổ phần Tài nguyên và Môi trường Hậu Giang).

2. Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng khác:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Lâm Thành Đ được miễn toàn bộ.

- Về chi phí tố tụng khác: Ông Lâm Thành Đ, ông Lương Văn H mỗi người phải nộp chi phí thẩm định đo đạc, định giá tài sản với số tiền 3.086.592 đồng. Do ông Đ đã nộp đủ, nên ông H có nghĩa vụ nộp số tiền 3.086.592 đồng để trả lại cho ông Đ.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Không ai phải chịu. Ông Lương Văn H được nhận lại được nhận lại số tiền 300.000 đồng theo Biên lai số 0002653 ngày 27 tháng 12 năm 2021 của Chi cục Thi hành án huyện V, tỉnh Hậu Giang.

Trường hợp bản án 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 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 dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

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

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

Nguyễn Hồng Thanh