TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH LONG AN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 334/2020/DS-PT
Ngày 14-9-2020
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Tấn Quốc

Các Thẩm phán Ông Nguyễn Văn Cảnh

Bà Huỳnh Thị Hồng Vân

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Thanh Sang – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Long An: Bà Đặng Thị Cẩm Chi - Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Ngày 14 tháng 9 năm 2020 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Long An tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 282/2020/TLPT-DS ngày 19 tháng 6 năm 2020 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 23/2020/DS-ST ngày 07 tháng 5 năm 2020 của Toà án nhân dân huyện C bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 318/2020/QĐ-PT ngày 10 tháng 7 năm 2020, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1969; Đăng ký thường trú: ấp 1, xã P, huyện C, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền cho ông H: Ông Huỳnh Quốc H1, sinh năm 1979; Đăng ký thường trú: ấp 2, xã P, huyện C, tỉnh Long An. (Giấy ủy quyền ngày 20/5/2019) (có mặt).

- *Bị đơn:* Ông Đặng Hòa T, sinh năm 1964; Đăng ký thường trú: ấp C, xã L, huyện C, tỉnh Long An. (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Trần Thanh B - Văn phòng luật sư Thanh B thuộc Đoàn luật sư tỉnh Long An (có mặt).

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà Lê Thị Thúy H, sinh năm 1971; Đăng ký thường trú: ấp 1, xã P, huyện C, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H: Ông Nguyễn Văn H (Giấy ủy quyền ngày 04/5/2020) (có mặt).

2. Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1964; Đăng ký thường trú: ấp C, xã L, huyện C, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của bà D: Ông Đặng Hòa T (Giấy ủy quyền ngày 06/5/2020) (có mặt).

- *Người kháng cáo*: Ông Đặng Hòa T, bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn H do ông Huỳnh Quốc H1 đại diện trình bày:

Theo đơn khởi kiện ngày 18/01/2019, trong các phiên hòa giải ông H là chủ sử dụng thửa đất số 395, tờ bản đồ số 2, diện tích 1.250m^2, loại đất ở nông thôn tại ấp C, xã L, huyện C, tỉnh Long An theo giấy chứng nhận (GCN) quyền sử dụng đất (QSDĐ) số AI 230798; số vào sổ cấp GCN: 0633 do Ủy ban nhân dân (UBND) huyện C cấp ngày 28/02/2008. Nguồn gốc thửa đất do ông H nhận chuyển nhượng của bà M năm 2008, có các cọc xác định ranh.

Giáp với thửa đất của ông H là đất của ông Đặng Hòa T, trong quá trình sử dụng ông T đã lấn chiếm phần đất của ông H kéo dài ra đến đường công cộng làm mất phần đất của ông H ngang khoảng 08m dài 13m, tổng diện tích khoảng 100m^2. Sau khi cơ quan chuyên môn tiến hành đo đạc và thẩm định phần đất tranh chấp, qua hòa giải giữa ông H và ông T đã thống nhất được phần đất ở phía trước giáp với đường đi còn phần đất phía sau thuộc thửa 395 loại đất ở nông thôn có diện tích là 140m^2 (theo Mảnh trích đo địa chính số 83 ngày 16/4/2020 của Công ty TNHH đo đạc nhà đất T được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt), thì ông T cho rằng 140m^2 đất thổ là của ông T thuộc 01 phần thửa đất 1630, đất của ông T có hình chữ L.

Tại phiên tòa ông H1 căn cứ vào Mảnh trích đo địa chính số 83 ngày 16/4/2020 yêu cầu ông T trả cho ông H 140m^2 đất thổ thuộc thửa 395, ông T đốn bỏ 03 cây dừa để trả đất cho ông H.

Bị đơn ông Đặng Hòa T trình bày:

Ông T không đồng ý yêu cầu của ông H đòi ông T đốn 03 cây dừa trả 140m^2 đất ở nông thôn cho ông H.

Ông T căn cứ vào Mảnh trích đo địa chính số 83 ngày 16/4/2020 cho rằng 140m^2 đất thổ mà ông H kiện đòi ông T là thuộc 01 phần thửa đất 1630 do ông đứng tên QSD có nguồn gốc của cha ông T để lại. Trong quá trình sử dụng đất ông T xác định có sử dụng trồng dừa và phần đất của ông có hình chữ L ở phía sau, nay theo trích đo địa chính là một phần của thửa đất 395 ông H đứng tên là do cán bộ địa chính xã L xác định ranh giới thửa đất 1630 không chính xác. Do vậy, ông T không đồng ý trả đất cho ông H mà tiếp tục sử dụng 140m^2 đất thổ và 03 cây dừa trồng trên đất vì phần đất này là của ông T nhưng bà M kê khai đứng tên luôn phần đất này.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

Bà Lê Thị Thúy H trình bày: Bà là vợ ông Nguyễn Văn H, bà H đồng ý các yêu cầu khởi kiện của ông H đối với ông T, bà H không ý kiến và không có yêu cầu gì khác với ý kiến và yêu cầu của ông H.

Ông Đặng Hòa T là người đại diện theo ủy quyền của bà D vợ ông T trình bày: Bà D là vợ của ông nên đã thống nhất với các ý kiến của ông và không có ý kiến trình bày gì khác.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 23/2020/DS-ST ngày 07 tháng 5 năm 2020 của Toà án nhân dân huyện C căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 36, điểm a, c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 158, Điều 175 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 166; 170 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 26, điểm b Khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn H do ông Huỳnh Quốc H1 đại diện đòi ông Đặng Hòa T trả quyền sử dụng đất.

- Buộc ông Đặng Hòa T trả cho ông Nguyễn Văn H 140m^2 thổ, thuộc một phần thửa đất 395, tờ bản đồ số 2, đất tại ấp C, xã L, huyện C, tỉnh Long An.

Phần đất có tứ cận như sau: Đông giáp phần còn lại của thửa 395 dài 16,8m; Tây giáp thửa 1631 dài 16,1m; Nam giáp rạch dài 8,4m; Bắc giáp phần còn lại của thửa 395 dài 8,7m.

Vị trí và diện tích phần đất trên theo trích đo địa chính số 83 ngày 16/4/2020 của Công ty Trách nhiệm hữu hạn đo đạc nhà đất T và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Nguyễn Văn H đứng tên.

- Ông Nguyễn Văn H được quyền sử dụng 03 cây dừa có trên đất và trả giá trị 03 cây dừa cho ông Đặng Hòa T là 2.400.000 đồng.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chậm thi hành án; chi phí tố tụng; án phí; quyền kháng cáo; quyền yêu cầu, nghĩa vụ và thời hiệu thi hành án.

Ngày 20/5/2020, ông Đặng Hòa T làm đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xử bác yêu cầu khởi kiện của ông H.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Ông H không rút đơn khởi kiện; ông T vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; các bên không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và có ý kiến trình bày như sau:

Luật sư Trần Thanh B và ông Đặng Hòa T thống nhất trình bày:

Ông H yêu cầu ông T trả 140m^2 là không có căn cứ. Bởi lẽ, theo xác minh của Tòa án thì trước đây bà M bán cho ông Nguyễn Văn T1 một phần đất nằm phía sau nhà của bà M hiện nay, không bao gồm phần đất tranh chấp; ông T1 mới bán lại cho ông H phần đất này nên không có việc giữa các bên có mua bán

với nhau phần đất tranh chấp; khi làm thủ tục chuyển nhượng ông H sang tên luôn phần đất này có trong GCN của bà M là không đúng.

Phần đất tranh chấp ông T đã sử dụng từ trước giải phóng nhưng chưa được cấp GCN vì cán bộ địa chính nói đất công, sau đó bà M đăng ký và được cấp QSD phần đất này là không đúng đối tượng

Do đó ông H đòi ông T trả phần đất tranh chấp là không có cơ sở, đề nghị chấp nhận kháng cáo của ông T, bác đơn khởi kiện của ông H.

Ông Huỳnh Quốc H1 và ông Nguyễn Văn H thống nhất trình bày: Ông T khai do trước đây nghĩ phần đất tranh chấp là đất công nhưng lại cho rằng đã sử dụng từ trước giải phóng là không hợp lý. Theo trích đo diện tích đất thực tế (không bao gồm phần đất tranh chấp) của ông T so với GCN cấp cho ông T là không thiếu. Con bà M là Nguyễn Thị Thanh K khai ông T sử dụng phần đất tranh chấp thì chỉ là lời trình bày không có gì chứng minh. Xét thấy, ông H đã mua toàn bộ diện tích đất của ông T1 mua của bà M nên bà M mới ký hợp đồng chuyển nhượng (HĐCN) toàn bộ diện tích đất của bà cho ông H. Với lý do trên, đề nghị bác kháng cáo của ông T, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

Về tính hợp lệ của kháng cáo: Đơn kháng cáo làm trong hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về chấp hành pháp luật: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng những quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng pháp luật.

Về giải quyết yêu cầu kháng cáo: Quá trình xác minh tại cấp phúc thẩm cho thấy ông T1 chỉ mua của bà M phần đất phía sau nhà của bà M hiện nay và bán phần đất này cho ông H; phần đất tranh chấp ông T1 không mua của bà M và cũng không bán cho ông H. Khi làm thủ tục chuyển nhượng thì ông H lập HĐCN trực tiếp tự bà M, không đo đạc thực tế, chỉ xác định ranh giới và căn cứ vào trích lục để làm thủ tục chuyển quyền nên đã sang tên luôn cho ông H phần đất có nhà của bà M hiện nay và phần đất tranh chấp là không đúng với thỏa thuận chuyển nhượng giữa các bên nên không có giá trị pháp lý. Với lý do trên, xét thấy kháng cáo của ông T yêu cầu bác đơn khởi kiện của ông H là có cơ sở, đề nghị chấp nhận, sửa bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Về thủ tục tố tụng:

[1] Tòa án cấp sơ thẩm xác định thẩm quyền Tòa án giải quyết, quan hệ pháp luật tranh chấp và xét xử có mặt các đương sự là phù hợp với quy định tại Điều 26, 35, 39, 227 Bộ luật tố tụng dân sự, bản án sơ thẩm đảm bảo thủ tục tố tụng.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, những người được Tòa án triệu tập có mặt đầy đủ, Tòa án tiến hành xét xử theo trình tự phúc thẩm là phù hợp quy định tại Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết yêu cầu kháng cáo, kháng nghị:

[3] Ông H, ông T1 và bà M đều trình bày thống nhất là bà M chuyển nhượng đất cho ông T1, ông T1 chuyển nhượng lại cho ông H và khi làm thủ tục sang tên thì bà M ký HĐCN trực tiếp với ông H để ông H được cấp GCN QSDĐ, trên thực tế bà M không chuyển nhượng đất cho ông H.

[4] Tại biên bản xác minh ngày 27/8/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An đối với ông Nguyễn Văn T1 thì ông T1 khai ông mua của bà M phần đất gò (nay đã đào ao) phía sau nhà của bà M hiện nay vào năm 1999 – 2000, đến năm 2008 ông bán lại phần đất này cho ông H, ông không có mua của bà M và không có bán cho ông H phần đất tranh chấp và phần đất có nhà của bà M hiện nay; khi làm thủ tục chuyển nhượng (ký HĐCN giữa bà M và ông H) thì ông, ông H, ông L, ông T và ông N – địa chính xã tiến hành cắm ranh đất cho ông H, hình thể phần đất giao cho ông H có là hình chữ nhật. Tại biên bản xác minh ngày 25/3/2020 của Tòa án huyện C đối với bà Nguyễn Thị M thì bà M cũng khai bà bán cho ông T1 nguyên cái gò và không đo đạc. Tại biên bản xác minh ngày 28/8/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An đối với ông Lê Thanh N – cán bộ địa chính xã trước đây thì ông N xác định năm 2008 ông có làm thủ tục chuyển nhượng đất cho ông H, việc cắm ranh giao đất cho ông H là phần đất phía sau nhà của bà M hiện nay, không bao gồm phần đất có nhà của bà M hiện nay và phần đất tranh chấp. Tại biên bản xác minh ngày 10/8/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An đối với ông Nguyễn Văn L cũng xác định khi cắm ranh giao đất cho ông H là phần đất phía sau nhà của bà M hiện nay, không bao gồm phần đất có nhà của bà M hiện nay và phần đất tranh chấp như xác nhận của ông L.

[5] Từ lời khai của ông T1, bà M, ông N và ông L có cơ sở xác định cái gò bà M bán cho ông T1 và ông T1 bán lại cho ông H là phần đất sau nhà của bà M hiện nay và cái gò này đã được đào thành cái ao như hiện nay; đủ cơ sở xác định bà M không bán cho ông T1 và ông T1 cũng không bán cho ông H phần đất có nhà của bà M hiện nay và phần đất tranh chấp (khu H theo Mảnh trích đo ngày 16/4/2020). Do vậy, ông H khởi kiện yêu cầu ông T giao trả phần đất tranh chấp (khu H) là không có căn cứ nên bác yêu cầu khởi kiện của ông H, chấp nhận kháng cáo của ông T, sửa bản án sơ thẩm.

[6] Tuy nhiên, phần đất tranh chấp tại khu H theo Mảnh trích đo ngày 16/4/2020 thì trong vụ án này Tòa án không xác định thuộc quyền sử dụng của ông T hay của bà M vì ông T và bà M không tranh chấp với nhau và Tòa án cũng không đưa bà M vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền và nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Do vậy, ông T và người thừa kế của bà M có quyền thỏa thuận với nhau để xác định phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của bên nào để đăng ký cấp QSDĐ theo quy định của pháp luật, nếu không thương lượng thì các bên có quyền khởi kiện bằng vụ án khác.

[7] Ông T được chấp nhận kháng cáo nên không chịu án phí phúc thẩm; ông H bị bác yêu cầu khởi kiện nên phải chịu án phí sơ thẩm 6.874.000đ trên giá trị diện tích tranh chấp 140m^2 thành tiền là 137.480.000đ, ông H phải chịu toàn bộ chi phí đo đạc, định giá là 23.950.000đ và đã nộp xong.

[8] Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên là có căn cứ.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

Chấp nhận kháng cáo của ông Đặng Hòa T.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 23/2020/DS-ST ngày 07 tháng 5 năm 2020 của Toà án nhân dân huyện C.

Căn cứ Điều 26, 35, 36, 39, 147, 148, 157, 165, 483 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 158, 221 Bộ luật Dân sự năm 2015; điểm b Khoản 2 Điều 27, Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H đòi ông Đặng Hòa T phải giao trả diện tích đất 140m^2, mục đích sử dụng: đất ở nông thôn, thuộc một phần thửa đất 395, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại ấp C, xã L, huyện C, tỉnh Long An do ông H đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ: H 0633 được Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 28/02/2008.

(Vị trí và diện tích phần đất nêu trên được thể hiện tại khu H của Mảnh trích đo địa chính số 83 ngày 16/4/2020 của Công ty Trách nhiệm hữu hạn đo đạc nhà đất T).

Ông Nguyễn Văn H có trách nhiệm liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để chỉnh lý, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng diện tích nhận chuyển nhượng (trong vụ án này là không bao gồm khu H của Mảnh trích đo địa chính số 83 ngày 16/4/2020 của Công ty Trách nhiệm hữu hạn đo đạc nhà đất T).

2. Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Văn H phải chịu chi phí đo đạc, định giá là 23.950.000 đồng và ông H đã nộp xong.

3. Về án phí sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn H phải chịu 6.874.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí do ông H đã nộp 3.282.000 đồng theo biên lai thu số 0003324 ngày 08/5/2019, số 0002211 ngày 05/5/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C nên ông H còn phải nộp tiếp 3.592.000đ (Ba triệu năm trăm chín mươi hai ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

4. Về án phí phúc thẩm: Ông Đặng Hòa T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; hoàn trả cho ông T 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí do ông T đã nộp theo biên lai thu số 0002277 ngày 21/5/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C.

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 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.

6. Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:
- TAND huyện;
- TANDCC tại Tp. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Long An;
- Chi cục THADS huyện;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Tấn Quốc