

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH KIÊN GIANG**

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

Bản án số: 53/2023/DS-PT
Ngày: 16/3/2023
V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH KIÊN GIANG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đặng Thị Bích Vân

Các thẩm phán: Ông Võ Minh Triều

Ông Trần Bình Đảo

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Vân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa: Bà Mai Thùy D - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 02, 09 và 16 tháng 3 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 234/2022/TLPT-DS, ngày 21 tháng 12 năm 2022, về: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 51/2022/DS-ST ngày 27/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện An Minh, tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 39/2023/QĐPT-DS ngày 10 tháng 02 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Bà Lê Thị N, sinh năm 1966. *Vắng mặt*

1.2. Anh Nguyễn Văn M, sinh năm 1990. *Vắng mặt*

1.3. Anh Nguyễn Quốc T, sinh năm 1993. *Vắng mặt*

Cùng địa chỉ: ấp 3, xã Khánh Thuận, huyện U, tỉnh C.

- Người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị N, anh Nguyễn Văn M, anh Nguyễn Quốc T là: Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1981. *Có mặt*

Địa chỉ: 1169/2, ấp Phước Hòa, xã Mong Thọ, huyện C, tỉnh K. (theo văn bản ủy quyền ngày 14/3/2018).

2. Bị đơn:

2.1. Ông Nguyễn Thanh V, sinh năm 1963. *Vắng mặt khi tuyên án.*

2.2. Bà Trương Thị V1 (là vợ ông V). Vắng mặt

Địa chỉ: ấp Kim Qui A1, xã V Khánh Tây, huyện A, tỉnh K.

- *Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Trương Thị V1 là: Ông Nguyễn Thanh V, sinh năm 1963. Địa chỉ: như trên (theo văn bản ủy quyền ngày 10/6/2020). Vắng mặt khi tuyên án.*

2.2. Ông Dương Văn L, sinh năm 1978. Có đơn yêu cầu vắng mặt.

2.3. Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1973. Có đơn yêu cầu vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Ấp Phát Đ, xã V Khánh Tây, huyện A, tỉnh K

4. Người kháng cáo: Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Văn B (được ủy quyền kháng cáo).

NỘI D VU ÁN:

- Theo nguyên đơn bà Lê Thị N, anh Nguyễn Văn M, anh Nguyễn Quốc T và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Về nguồn gốc đất là vào khoảng năm 1985 ông Nguyễn Văn H (chồng bà N) có khai phá 15 công (tầm 3m), diện tích bằng 19.440m², tọa lạc tại ấp Kim Qui A (nay là ấp Kim Qui A1), xã V Khánh Tây, huyện A, tỉnh K. Gia đình bà N sử dụng ổn định. Đến ngày 18/11/2002 ông Nguyễn Văn H kê khai và được Ủy ban nhân dân huyện A cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: V 887078, diện tích 19.440m², mục đích trồng lúa nhưng sau đó bà N sử dụng nuôi tôm. Đến năm 2005 - 2006 ông Hân cho ông Nguyễn Thanh V thuê toàn bộ thửa đất trên và ông V tự viết giấy thuê đồng thời cùng ký tên.

Ngày 16/4/2010 ông Nguyễn Văn H chết, đến năm 2016 thì bà N phát hiện ông V mức đất làm bờ và diện tích đất của bà N đã nằm chung với diện tích đất của vợ chồng ông V, đến ngày 01/3/2017 hết thời hạn cho thuê, bà N yêu cầu phía ông V thu hoạch hết Tôm, Cua để trả đất, nhưng khi địa chính đo đạc lại thì phát hiện phần đất của vợ chồng ông V lấn chiếm chiều ngang 20,5m, chiều dài 118m, có diện tích là 2.419m², trong khi diện tích đất của vợ chồng ông V còn thừa 3.699m². Sau đó, vợ chồng ông V chuyển nhượng diện tích đất của vợ chồng ông V và cả phần đất đã lấn chiếm của gia đình bà N cho vợ chồng ông Dương Văn L và bà Nguyễn Thị D.

Đến ngày 09/3/2017 vợ chồng ông L làm đơn yêu cầu gửi đến UBND xã V Khánh Tây, lúc này ông L đồng ý trả lại cho bà N cái bờ, nhưng vẫn chưa đủ diện tích đất của bà N nên bà N không đồng ý. Diện tích đất tranh chấp hiện nay vợ chồng ông L, bà D đang quản lý, sử dụng.

Nay yêu cầu trả lại phần đất thuê còn thiếu so với giấy CNQSD đất là 2.401,6m², tọa lạc như trên.

- Theo bị đơn trình bày như sau:

1. Ông Nguyễn Thanh V, bà Trương Thị V1:

Vào năm 1987 ông V và ông Nguyễn Văn H cùng khai phá phần đất ở ấp Kim Qui A (nay là ấp Kim Qui A1), xã V Khánh Tây, huyện An Minh, tỉnh Kiên Giang, phần ông khai phá được khoảng hơn 11 công (tầm 3m), ông H khai phá được 6,5 công. Đến năm 2002 ông V kê khai và được UBND huyện An Minh cấp giấy CNQSD đất số V 887670 ngày 18/11/2002 cho Hộ ông Nguyễn Thanh V, diện tích 14.256m², đất tọa lạc ấp Kim Quy A (nay là ấp Kim Quy A1), xã V Khánh Tây, huyện An Minh, tỉnh Kiên Giang, vị trí đất: Hướng Đông và hướng Nam giáp đất bà Lê Thị N, hướng Tây giáp đất ông Trần Tuấn H, hướng Bắc giáp đất ông Nguyễn Văn Tăng. Sau khi khai phá, ông H không sử dụng mà giao phần đất lại cho em trai của ông H là ông Nguyễn Văn G. Sau đó ông G cầm cố 04 công đất của ông H cho người khác, còn lại 2,5 công đất của ông H giáp ranh với đất của ông V nên ông H cho ông V phần đất này. Ông H cho đất sau khi ông V đã được cấp giấy CNQSD đất nên phần đất ông H cho thì ông V là người trực tiếp sử dụng nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận, từ đó bà N mới cho rằng ông V lấn chiếm đất của bà N.

Ông V thuê đất của vợ chồng bà N là vào năm 1990, thuê 15 công đất nhưng không đo đạc xác định vị trí mà chỉ làm giấy tay thuê đất, đến đầu năm 2017 vợ chồng ông V trả lại đất cho bà N. Khi thuê đất thì đất là đất liền, sau đó vợ chồng ông V múc bờ để vuông nuôi tôm. Năm 2009 vợ chồng ông V chuyển nhượng cho ông Huỳnh Văn T 5.028m² trong tổng diện tích đất của vợ chồng ông V đã được cấp giấy CNQSD đất và đã sang tên cho ông Toàn xong. Năm 2011 vợ chồng ông V chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị D và ông Dương Văn L diện tích đất còn lại là 08 công 01 góc 4, trong đó có 2,5 công đất của ông H cho ông V trước đây, đến nay vợ chồng ông V chưa lập thủ tục sang tên cho vợ chồng ông L.

Nay vợ chồng ông V đồng ý với việc ông L trả lại cho gia đình bà N diện tích đất 351m² theo trích đo thực tế. Ngoài ra, không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

2. Bà Nguyễn Thị D và ông Dương Văn L:

Ngày 21/9/2011 vợ chồng ông Nguyễn Thanh V có chuyển nhượng cho vợ chồng ông/bà diện tích đất là 08 công 01 góc 4, tọa lạc như trên, trong đó có 2,5 công đất chưa được Nhà nước cấp giấy CNQSD đất, phần còn lại đã được cấp giấy CNQSD đất do ông Nguyễn Thanh V. Ông V có đưa cho vợ chồng ông/bà 01 giấy CNQSD đất có diện tích 9.228m². Đến nay vợ chồng ông/bà vẫn chưa làm thủ tục sang tên trên giấy chứng nhận.

Theo yêu cầu của gia đình bà N, ông/bà đồng ý giao trả lại cho gia đình bà N diện tích đất 351m² (chiều ngang hướng Nam giáp với đất ông Võ Văn L 2,96 mét, chiều ngang hướng Bắc giáp với đất bà N 2,96 mét, chiều dài hướng Đông giáp đất bà N 118,6 mét, chiều dài hướng Đông giáp đất ông L 118,6m). Ông, bà không yêu cầu gì đối với vợ chồng ông V.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 51/2022/DS-ST, ngày 27/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện A, tỉnh K đã xét xử, quyết định:

Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn bà Lê Thị N, anh Nguyễn Văn M, anh Nguyễn Quốc T. Buộc ông Nguyễn Thanh V, bà Trương Thị V, ông Dương Văn L, bà Nguyễn Thị D trả lại quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị N, anh Nguyễn Văn M, anh Nguyễn Quốc T diện tích đất tranh chấp chiều ngang 2,96 mét (tính từ điểm 8 đo qua điểm 13 và từ điểm 9 đo qua điểm 10), chiều dài 118,6 mét, diện tích 351,05m², theo Tờ trích đo địa chính số: TĐ 66 - 2018 ngày 13/11/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện An Minh.

Ngoài ra bản án còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng và báo quyền kháng cáo cho đương sự theo quy định pháp luật.

Ngày 09/9/2022 đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Văn B được ủy quyền kháng cáo: Phần đất của ông V được đo đạc theo trích đo gồm có 04 thửa nhưng cấp sơ thẩm chỉ xác định đất trên 2 thửa mà không xác định thửa thứ ba và thửa thứ tư để tính tổng diện tích đất của ông V là chưa chính xác; Ông V khai được ông H tặng cho, tuy Nền hợp đồng chuyển nhượng giữa ông V với ông H chưa được công nhận hợp pháp nên chưa có giá trị pháp lý; Biên bản thẩm định tại chỗ không thể hiện diện tích đất mà ông H tặng cho ông V nằm ở vị trí nào, diện tích thực tế bao nhiêu. Không đưa ông Nguyễn Văn H, ông Nguyễn Văn G vào tham gia tố tụng là vi phạm tố tụng. Yêu cầu hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- *Đại diện nguyên đơn trình bày:* Nguyên nhân tranh chấp là bà N có cho ông V thuê toàn bộ phần đất là 15 công tầm lớn (tầm 3m, có diện tích là 19.440m²), phần đất giáp với ông V không có ranh giới. Tuy nhiên, trong thời gian thuê ông V tự ý đào bờ đất làm ranh và sang bán cho người khác. Đến khi hết thời hạn thuê thì không trả đủ diện tích đất đã thuê, chỉ trả phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích là 17.038,4m², như vậy còn thiếu 2.401,6m². Nay phía bà N thay đổi yêu cầu kháng cáo chỉ yêu cầu sửa án sơ thẩm, yêu cầu ông V và bị đơn trả phần đất còn thiếu, chiều ngang là 20,3m.

- *Bị đơn ông V trình bày:* Ông thuê đất của bà N, ông H nhưng không nhớ rõ vào năm nào, nhưng khoảng từ năm 1985 cho đến năm 2017, lúc thuê thì đất trống chỉ có cây Sậy, đất không có ranh, sau này trong thời gian thuê thì ông mới mức bờ chia ranh đất, lúc mức bờ thì bà N không biết do bà N không có mặt ở địa phương, khi ông bán đất cho ông L thì bà N cũng không biết, lúc thuê đất thì bà N có giao đất, ông biết phần đất của bà N là 15 công tầm 3m (19.440m²) nên khi ký hợp đồng thuê thì có ghi trong hợp đồng, nhưng khi giao đất thì không có đo đạc lại mà bà N giao hết đất của bà N cho ông thuê. Ông được cấp 10 công đất, được ông H cho 2,5 công nhưng ông đã bán cho ông L 8 công 1 góc tư và bán cho ông Toàn 5 công. Ngoài ra, ông V không lý giải được vì sao số đất bán lại nếu hơn số đất thực có.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh K phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án: Về thủ tục tố tụng, việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và những người tham gia tố tụng trong vụ án từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm nghị án tại phiên tòa phúc thẩm đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; Về nội dung vụ án, bà N yêu cầu ông V trả đất nhưng trong tổng diện tích đất của ông V thì ông V đã chuyển nhượng một phần cho ông Toàn. Ngoài ra, ông H có tặng cho ông V 2,5 công đất nhưng cấp sơ thẩm không đưa ông H vào tham gia tố tụng. Vì vậy, cần

phải tiến hành đo đạc tổng diện tích đất của ông V nên phải đưa ông Toàn vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền, lợi nghĩa vụ liên quan thì mới đo đạc được, đồng thời phải đưa ông H vào tham gia tố tụng để làm rõ phần đất ông H tặng cho ông V là bao nhiêu và vị trí ở đâu. Do cấp sơ thẩm không đưa ông T, ông H vào tham gia tố tụng là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng nên tại cấp phúc thẩm không khắc phục được. Đề nghị hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 51/2022/DS-ST, ngày 27/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện An Minh, tỉnh Kiên Giang để giao về cho cấp sơ thẩm xét xử lại theo thủ tục chung.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra và công bố công khai tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh luận, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ của nguyên đơn, bị đơn và người tham gia tố tụng khác.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] *Về thủ tục tố tụng*: Ông Dương Văn L, bà Nguyễn Thị D đã được Tòa án triệu tập nhưng có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt. Vì vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Đối với ông Nguyễn Văn H và ông Nguyễn Văn G không có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Bởi vì, theo “*Đơn cho đất, ngày 20/7/2017*” (BL 101) *xác định phần đất có phía Đông giáp Nguyễn Thanh V, phía Tây giáp ông Ủ, phía Nam giáp ông T, phía Bắc giáp Trần Tuấn H*. Như vậy, phần đất của ông H không giáp ranh với bà N, nên việc bà N yêu cầu ông V trả đất không liên quan đến quyền, nghĩa vụ của ông H. Ngoài ra, việc tặng cho đất của ông H không ảnh hưởng đến hợp đồng thuê đất giữa bà N với ông V. Do đó không cần thiết đưa ông H vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Đối với ông Huỳnh Văn T nhận chuyển nhượng 5.028m² của ông V và đã được tách giấy chứng nhận xong, hơn nữa phần đất của ông Toàn đang sử dụng không giáp ranh với đất của bà N, nên ông T không có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

[2] *Về xác định quan hệ pháp luật*: Phần đất thực tế còn lại của bà N có diện tích là 17.038,4m², nên phần diện tích đất còn thiếu là 2.401,6m². Do hợp đồng thuê đất đã chấm dứt vì hết thời hạn cho thuê, nhưng phía ông V vẫn không trả đủ diện tích đất, nên bà N tranh chấp và yêu cầu phía ông V phải trả lại phần đất còn thiếu. Vì vậy, quan hệ pháp luật trong vụ án là: Tranh chấp quyền sử dụng đất (phát sinh từ hợp đồng thuê) theo quy định tại Điều 703 Bộ luật Dân sự 2005.

[3] *Về nội dung vụ án như sau*:

[3.1] *Phần đất tranh chấp*: Theo đo đạc thực tế có diện tích 3.081,7m², tọa lạc tại ấp Kim Qui A1, xã V Khánh Tây, huyện A, tỉnh K, thửa đất số 3, căn cứ theo Tờ trích đo địa chính số TĐ 66-2018, ngày 13/11/2018 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện A (BL 106). Theo Công văn số 430/UBND, ngày 12/12/2019 của UBND huyện A thì đất của các bên đăng ký là do tự kê khai, không xác định được vị trí phần đất tranh chấp nằm trong giấy CNQSD đất của ai (BL 176).

Căn cứ theo Nền văn bản là hợp đồng thuê bằng giấy viết tay thì vợ chồng bà N, ông H Nền lần cho ông Nguyễn Thanh V thuê toàn bộ thửa đất, thời hạn đầu tiên được thể hiện là ngày 19/11/2006, sau đó được ký lại Nền lần và ngày kết thúc thời hạn thuê của lần thuê cuối cùng là vào ngày 01/3/2017 (BL 38-45), trong các hợp đồng thuê này thì có 01 bản không ghi ngày tháng năm. Trong các hợp đồng thuê thì văn bản thuê năm 2008 và năm 2013-2017 có thể hiện: “*phần đất cho thuê là 15 công tầm lớn...*” (BL 38, 43), (**công tầm lớn còn gọi là công tầm 3m, 01 công có diện tích là 1.296m²*).

Tại thời điểm ông V thuê, thì phần đất giữa bà N với ông V là đất liền không có bờ phân chia ranh đất, sau khi thuê thì ông V nuôi tôm và múc bờ làm ranh nhưng không có mặt bà N do bà N không sống ở địa phương. Phần đất bờ hiện nay đang tồn tại mà phía ông V, ông L đồng ý trả lại cho bà N là do ông V tự ý đào để phân chia ranh giới. Đến năm 2009 ông V chuyển nhượng cho ông Huỳnh Văn Toàn 5 công đất, ông Toàn đã thực hiện xong thủ tục tách và được đứng tên giấy chứng nhận, phần đất được cấp có diện tích là 5.028m². Đến năm 2011 thì ông V chuyển nhượng cho ông Dương Văn L là 8 công 1 góc tư nhưng chưa sang tên trên giấy chứng nhận, theo thỏa thuận chuyển nhượng thì phần đất có diện tích là 10.390m² (BL 108). Khi chuyển nhượng thì ông V cũng không thông báo nên bà N không biết ranh giới đất mà ông V chuyển nhượng cho ông L. Trên đây là những tình tiết, sự kiện được các đương sự thừa nhận nên được xem là chứng cứ và không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật TTDS năm 2015.

[3.2] *Về nguồn gốc đất các bên được sử dụng như sau:*

Phần đất của phía bà Lê Thị N được chồng là ông Nguyễn Văn Hân khai phá 15 công tầm 3m từ năm 1985. Ông Hân kê khai và được UBND huyện An Minh cấp giấy CNQSD đất số V 887078, ngày 18/11/2002, diện tích 19.440m² cho Hộ ông Nguyễn Văn Hân đứng tên (BL 46). Khi ông V trả đất cho bà N thì phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích là 17.038,4m².

Phần đất của ông Nguyễn Thanh V do tự khai phá, kê khai và được UBND huyện An Minh cấp giấy CNQSD đất số V 887670, ngày 18/11/2002, có diện tích 14.256m². Phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích là 6.810,9m² (hiện nay do ông L đang sử dụng do nhận chuyển nhượng từ ông V). Bởi vì, ông V đã chuyển nhượng và tách giấy chứng nhận cho ông Huỳnh Văn Toàn phần đất có diện tích là 5.028m². Cùng với phần đất đang tranh chấp có diện tích 3.081,7m² mà ông V cho là nằm trong ranh giới đất của ông V.

Nhận thấy, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho ông Nguyễn Văn Hân và ông Nguyễn Thanh V đều có giá trị pháp lý như nhau, sau khi được cấp giấy chứng nhận thì phần diện tích đất được cấp không bị khiếu nại hay tranh chấp, nên quyền sử dụng đất được Nhà nước B hộ theo quy định tại Điều 166 Luật Đất đai năm 2013.

Ngoài ra, ông V còn cho rằng ông được ông Nguyễn Văn H tặng cho phần đất là 2,5 công, văn bản tặng cho bằng giấy viết tay (BL 101), tại thời điểm tặng cho không xác định được số đo cũng như diện tích của thửa đất.

[4] Xét nội D kháng cáo của ông Nguyễn Văn B là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy như sau:

Để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện, bà N cung cấp được các hợp đồng thuê đất từ năm 2006-2017, theo đó bà N có cho ông V thuê toàn bộ thửa đất là 15 công tầm 3m, ông V cũng thừa nhận có thuê toàn bộ thửa đất của bà N và có ký vào hợp đồng thuê, tuy Nền ông V còn cho rằng ông đã thuê đất của bà N từ lâu, vào khoảng năm 1985-1990 cho đến năm 2017 nhưng thời gian trước đó không có làm giấy tờ thuê. Phần đất của bà N được Nhà nước công nhận quyền sử dụng với diện tích là 19.440m² (là 15 công tầm 3m) và giáp với đất của ông V nhưng hai bên không có bờ ranh. Sau khi nhận đất thuê, thì ông V đã canh tác và sử dụng liên tục, cũng trong thời gian thuê ông V đã tự ý đào bờ phân chia ranh đất giữa đất ông V với đất bà N và chuyển nhượng toàn bộ phần đất của ông V đang sử dụng mà không có sự chứng kiến của bà N, dẫn đến việc khi ông V giao trả tính từ bờ ranh thì đất bà N bị thiếu. Như vậy, việc ông V tự ý đào bờ phân chia ranh giới đất là làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bà N, nên việc ông V tự ý đào bờ phân chia ranh giới đất là không đúng quy định.

Mặt khác, trường hợp căn cứ vào diện tích đất được cấp trong giấy CNQSD đất thì phần đất của bà N còn thiếu 2.401,6m² (diện tích thực tế là 17.038,4m² so với diện tích được cấp là 19.440m²), còn phần diện tích đất ông V thừa hơn, cụ thể là theo đo đạc thực tế thì phần đất ông V chuyển nhượng cho ông L đang sử dụng là 6.810,9m², phần đất ông Toàn được tách trên giấy là 5.028m², cùng với phần đất ông V cho là nằm trong bờ ranh giới do ông V tự đào và hiện đang tranh chấp có diện tích là 3.081,7m², chưa tính phần đất ông V bị mất do khi đào kênh xáng cắt ngang đất của ông V, trước đây con kênh rộng 6m, hiện nay kênh Bàu Sáu rộng 20m (trích đo – BL 106). Hơn nữa, giả sử ông V được ông H tặng cho đất thì căn cứ theo lời khai của ông V cũng có sự bất hợp lý như sau: tại cấp phúc thẩm ông V khai được cấp 10 công đất, được ông H tặng cho 2,5 công đất, tổng là 12,5 công đất nhưng số đất ông V thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Toàn là 5 công, chuyển nhượng cho ông L là 8 công 1 góc tư, tức là ông V đã chuyển nhượng 13 công 1 góc tư, chưa tính phần đất ông V bị mất do khi đào kênh xáng cắt ngang. Như vậy số đất ông V chuyển nhượng Nền hơn số đất ông V có nhưng ông V không lý giải được vấn đề này.

Như vậy, căn cứ yêu cầu và nghĩa vụ chứng minh theo quy định tại khoản 1 Điều 91 Bộ luật TTDS thì bà N có giao cho ông V thuê thửa đất 15 công tầm 3m với diện tích là 19.440m², nhưng khi ông V giao trả thì thửa đất chỉ còn 17.038,4m², nhưng ông V không chứng minh được vì sao khi giao trả lại không đủ như diện tích thỏa thuận thuê trong hợp đồng. Còn việc ông V cho rằng khi thuê thì nhận toàn bộ thửa đất chứ không đo đạc nên không biết diện tích đất của bà N là không phù hợp. Bởi lẽ, nghĩa vụ của bà N là giao toàn bộ thửa đất có diện tích là 19.440m² cho ông V sử dụng, còn nghĩa vụ của ông V là khi nhận đất phải có trách nhiệm kiểm tra đúng diện tích đất nhận thuê, do đó khi giao trả thì ông V phải có nghĩa vụ giao trả đúng đủ diện tích đất các bên thỏa thuận. Mặt khác, việc ông V tự ý mức bờ làm ranh, phân chia đất giữa ông V với bà N nhưng không có mặt bà N, dẫn đến việc bà N bị thiếu đất thì ông V phải có trách nhiệm và nghĩa vụ giao trả đủ

diện tích đất mà ông V đã thuê cho bà N theo quy định tại Điều 707 Bộ luật dân sự 2005. Từ đó, việc chứng minh ông V có đất thừa hay thiếu cũng không làm thay đổi nghĩa vụ phải trả lại đất thuê của ông V, do đó Viện kiểm sát đề nghị đưa ông Toàn và ông H vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để đo đạc lại nhằm xác định ông V được sử dụng bao nhiêu mét vuông là không cần thiết, vì ông H và ông Toàn không có quyền và nghĩa vụ liên đới liên quan đối với hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa ông V với bà N.

Đối với quyền sử dụng đất ông V chuyển nhượng cho ông L chưa được đăng ký chuyển quyền theo quy định, nên phía ông L phải có nghĩa vụ cùng với ông V giao trả đất cho bà N. Do ông phía ông L không tranh chấp và không có yêu cầu giải quyết về hợp đồng chuyển nhượng với ông V nên không xem xét trong vụ án này.

[5] Từ những nhận định nêu trên, có cơ sở chấp nhận kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn. Không cần thiết phải hủy Bản án dân sự sơ thẩm theo đề nghị của đại diện Viện kiểm sát. Có căn cứ sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 51/2022/DS-ST, ngày 27/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện An Minh, tỉnh Kiên Giang, buộc ông V, bà Việt ông L, bà D trả lại cho bà N và nguyên đơn diện tích đất thuê còn thiếu.

[6] *Về chi phí tố tụng*: Là 6.875.000 đồng (Trong đó, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 5.225.000 đồng, chi phí thẩm định giá là 1.650.000 đồng). Buộc ông Nguyễn Thanh V, bà Trương Thị Việt, ông Dương Văn L, bà Nguyễn Thị D phải nộp chi phí tố tụng. Do bà Lê Thị N, anh Nguyễn Văn M, anh Nguyễn Quốc T đã nộp tạm ứng, nên buộc ông Nguyễn Thanh V, bà Trương Thị Việt, ông Dương Văn L, bà Nguyễn Thị D phải hoàn trả lại số tiền này cho bà N, anh M và anh T. Vợ chồng ông V, bà Việt hoàn trả $\frac{1}{2}$ là 3.437.500đ, vợ chồng ông L, bà D hoàn trả $\frac{1}{2}$ là 3.437.500đ.

[7] *Về án phí dân sự*: Do ông Nguyễn Thanh V và bà Trương Thị V thuộc trường hợp “Người cao tuổi” và có yêu cầu nên được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 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.

- *Án phí dân sự sơ thẩm*: Hoàn trả lại cho bà Lê Thị N, anh Nguyễn Văn M, anh Nguyễn Quốc T tạm ứng án phí với số tiền là 1.572.350 đồng theo lai thu số 0008576 ngày 23/01/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện An Minh, tỉnh Kiên Giang.

- *Án phí dân sự phúc thẩm*: Hoàn trả lại cho ông Nguyễn Văn B là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn được ủy quyền kháng cáo tạm ứng án phí với số tiền là 300.000đ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng các điều: 703, 707 Bộ luật Dân sự 2005; Điều 166, 179 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.

Chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn B - là người đại diện theo ủy quyền (được ủy quyền kháng cáo) của nguyên đơn bà Lê Thị N, anh Nguyễn Văn M, anh Nguyễn Quốc T.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 51/2022/DS-ST, ngày 27/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện An Minh, tỉnh Kiên Giang.

Tuyên xử:

1. Buộc ông Nguyễn Thanh V, bà Trương Thị V, ông Dương Văn L, bà Nguyễn Thị D có nghĩa vụ giao trả cho bà Lê Thị N, anh Nguyễn Văn M, anh Nguyễn Quốc T phần đất. Cụ thể như sau: Cạnh 9-10 = 20,30m (giáp đất Lê Thị N), cạnh 8-19 = 20,30m (giáp đất Dương Văn L), cạnh chiều dài 8 - 9 = 118,60m (giáp đất Lê Thị N), cạnh chiều dài là 19-10 = 117,91m (giáp với đất Nguyễn Thanh V, hiện do ông Dương Văn L sử dụng). Tổng diện tích là 2.399,8m². Căn cứ theo Tờ trích đo địa chính số TĐ 66 - 2018, ngày 13/11/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện An Minh lập (BL 106) và Sơ họa ranh giới, mốc giới thửa đất của Hội đồng xét xử phúc thẩm lập ngày 16/3/2023.

Bà Lê Thị N, anh Nguyễn Văn M, anh Nguyễn Quốc T, ông Nguyễn Thanh V, bà Trương Thị Việt được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh lại diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đúng với diện tích đất thực tế được sử dụng theo quy định pháp luật.

2. *Về chi phí tố tụng:* Là 6.875.000 đồng. Trong đó, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 5.225.000 đồng, chi phí thẩm định giá là 1.650.000 đồng. Buộc ông Nguyễn Thanh V, bà Trương Thị V, ông Dương Văn L, bà Nguyễn Thị D phải nộp chi phí tố tụng. Do bà Lê Thị N, anh Nguyễn Văn M, anh Nguyễn Quốc T đã nộp tạm ứng, nên buộc ông Nguyễn Thanh V, bà Trương Thị Việt, ông Dương Văn L, bà Nguyễn Thị D phải hoàn trả lại số tiền này cho bà N, anh M và anh T. Vợ chồng ông V, bà Việt hoàn trả $\frac{1}{2}$ là 3.437.500đ, vợ chồng ông L, bà D hoàn trả $\frac{1}{2}$ là 3.437.500đ.

3. *Về án phí dân sự:* Miễn nộp án phí cho ông Nguyễn Thanh V và bà Trương Thị Việt.

- *Án phí dân sự sơ thẩm:* Hoàn trả lại tạm ứng án phí cho bà Lê Thị N, anh Nguyễn Văn M, anh Nguyễn Quốc T với số tiền là 1.572.350 đồng theo lai thu số 0008576 ngày 23/01/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện A, tỉnh K.

- *Án phí dân sự phúc thẩm:* Hoàn trả lại cho ông Nguyễn Văn B là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn được ủy quyền kháng cáo tạm ứng án phí với số tiền là 300.000đ theo biên lai thu số 0000934, ngày 17/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện A, tỉnh K.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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 sửa đổi, bổ sung; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung.

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

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Thẩm phán

Thẩm phán

Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa

Trần Bình Đảo

Võ Minh Triều

Đặng Thị Bích Vân

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- TAND huyện An Minh;
- THA dân sự huyện An Minh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án./.

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

Đặng Thị Bích V

