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

Bản án số: 23/2018/DS-PT
Ngày: 19-3- 2018
V/v: "Tranh chấp QSDĐ;
yêu cầu hủy GCNQSDĐ"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH PHƯỚC

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên Tòa: Ông Nguyễn Văn Nhân
Các thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Khương
Ông Nguyễn Đình Loan

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Tâm - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tham gia phiên tòa***: Ông Trịnh Duy Trung - Kiểm sát viên.

Trong ngày 19 tháng 3 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số: 82/2017/TLPT-DS ngày 05 tháng 10 năm 2017 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 29/2017/DS-ST ngày 29/8/2017 của Tòa án nhân dân huyện L bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 106/2017/QĐ-PT ngày 17 tháng 11 năm 2017 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Trần H, sinh năm 1979 (Có mặt).
Bà Phan Thị Minh K, sinh năm 1983 (Có mặt).

Hộ khẩu thường trú: Ấp H, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước.

Chỗ ở hiện nay: Ấp 2, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn ông Trần H là Luật sư Dương Vĩnh T – Văn phòng luật sư D thuộc đoàn luật sư tỉnh Bình Phước (Có mặt).

Địa chỉ: Đường H nối dài, tổ 03, khu phố 01, phường T, thị xã Đ, tỉnh Bình Phước.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1980 (Có mặt).

Địa chỉ: Ấp 2, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước.

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

- Bà Phan Thị L, sinh năm 1982 (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp 2, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước.

- Ông Điểu L1, sinh năm 1972 (Có mặt).
- Bà Thị H, sinh năm 1978 (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp 9, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước.

- Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hoàng Nhật T– Chức vụ: Chủ tịch UBND huyện L, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê T1, Phó trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện L (Giấy ủy quyền số 35/UQ-CT ngày 22/11/2017) (Vắng mặt).

- Ủy ban nhân dân xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Hồng Đ, chức vụ: Chủ tịch xã.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Thành L1, Công chức Tư pháp hộ tịch xã L (Giấy ủy quyền ngày 30/11/2017) (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

4. Người làm chứng: Ông Nguyễn Quang T2, sinh năm 1982 (Có mặt).

Địa chỉ: Tổ 05, ấp 2, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước.

5. Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Trần H, bà Phan Thị Minh K.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 29/3/2016, các bản tự khai, biên bản lấy lời khai và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn ông Trần H trình bày:

Vào cuối năm 2014, vợ chồng ông nhận sang nhượng của ông Điểu L1, bà Thị H phần đất có diện tích 6.505 m^2 (trong đó bao gồm 342,4 m^2 đất đang tranh chấp ông Nguyễn Văn T đang quản lý) thuộc thửa số 18, tờ bản đồ số 00, tọa lạc tại ấp 2, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước với giá 470.000.000 đồng. Khi xác lập hợp đồng ông Điểu L1, bà Thị H thỏa thuận chuyển nhượng cho ông H, bà K phần đất trồng tiêu và toàn bộ phần đất ao; có nói cho ông H, bà K biết ông Điểu L1 đã chuyển nhượng trước đó cho ông Nguyễn Văn T phần đất thể hiện trong giấy tay là 1.890 m^2 ở phía tay phải thửa đất nhưng không bao gồm phần đất ao hiện đang tranh chấp (nhìn từ ngoài đường vào). Khi làm thủ tục sang tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì UBND xã L làm hồ sơ chuyển nhượng toàn bộ thửa đất với tổng diện tích 8.395 m^2 của ông Điểu L1 cho ông H, bà K. Việc làm thủ tục sang tên toàn bộ thửa đất của ông Điểu L1 cho ông H, bà K thì ông T biết và thỏa thuận sau này sẽ sang tên lại cho ông T. Tuy nhiên, sau khi nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do ông T lấn chiếm đất của ông H nên ông H không sang tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H và ông Điểu L1 đã thực hiện xong, các bên không có tranh chấp với nhau.

Khi giao đất trên thực địa, ông Điểu L1 trực tiếp chỉ phần đất đã sang nhượng cho ông T chỉ từ mép ao trở lên, không bao gồm phần ao đang có tranh chấp. Năm 2016, do hạn hán ông H tiến hành cải tạo ao để lấy nước tưới tiêu thì ông T ngăn cản, từ đó phát sinh tranh chấp. Nay ông H khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Nguyễn Văn T, bà Phan Thị L phải trả cho ông Trần H phần đất tranh chấp có diện tích 342,4 m^2 thuộc thửa số 18, tờ bản đồ số 00, tọa lạc tại ấp 2, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước theo sơ đồ đo đạc mà Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L lập ngày 10/4/2017.

Bà Phan Thị Minh K thống nhất với lời trình bày của chồng là ông Trần H.

Bị đơn ông Nguyễn Văn T tại các bản tự khai, biên bản lấy lời khai và tại phiên tòa sơ thẩm trình bày:

Đầu năm 2013 vợ chồng ông nhận sang nhượng của ông Điểu L1 phần đất có diện tích khoảng 2 sào (2.000 m^2) thuộc thửa số 18, tờ bản đồ số 00, tọa lạc tại ấp 2, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước với giá 80.000.000 đồng, các bên chỉ lập giấy tay, giao nhận tiền và giao đất trên thực tế chứ chưa làm thủ tục sang tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Khi thỏa thuận sang nhượng và giao đất trên thực tế thì có vợ chồng ông T, vợ chồng ông Điểu L1 trực tiếp chỉ ranh đất, giao đất và ông Nguyễn Văn T đã sử dụng ổn định từ năm 2013 đến nay. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông Nguyễn Văn T tiến hành cải tạo đất, mở rộng phần đất ao chứa nước có sẵn để lấy nước tưới tiêu.

Tại thời điểm chuyển nhượng, trên đất có ao chứa nước dài 21 m, ông Điểu L1 và ông T thỏa thuận chia đôi phần đất ao mỗi người một nửa tương đương mỗi người 10,5 m, phần của ông L1 sát đường do ông L1 tự mở, phần còn lại giáp đất ông L1 đã sang nhượng cho ông T. Hiện nay, ông T vẫn thừa nhận phần diện tích ao sát đường tự mở rộng 8,5m dài 10,5 m là của ông H. Sau khi nhận sang nhượng đất từ ông L1, ông T cải tạo lại đất trồng tiêu nên ông T thuê người múc mở rộng phần đất ao để lấy nước tưới tiêu (là phần đất tranh chấp hiện nay). Khi ông T cải tạo ao chứa nước thì ông L1 chưa chuyển nhượng đất cho ông H. Vì vậy, ông T khẳng định phần đất ông H khởi kiện đòi buộc ông T phải trả cho ông H là thuộc quyền sử dụng của ông T nhận sang nhượng từ ông Điểu L1 trước khi ông Điểu L1 sang nhượng cho ông Trần H.

Đối với lời trình bày của ông H cho rằng ông T chỉ nhận sang nhượng của ông L1 phần đất 1.890 m^2 là không đúng vì khi đó các bên tự tính toán, không chính xác vì thửa đất không được vuông, chỉ ước chừng phần đất ông L1 sang nhượng khoảng 1.890 m^2, khi nào sang tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ đo đạc trực tiếp và tính chính xác diện tích. Trước yêu cầu khởi kiện của ông H, ông T khẳng định phần đất tranh chấp ông Điểu L1 đã sang nhượng cho ông T và thuộc quyền sử dụng của ông T, vì khi ông T cải tạo đất, cải tạo ao thì ông L1 chưa sang nhượng đất cho ông H, đồng thời cả ông L1, ông H thừa nhận sự việc nêu trên. Do đó, ông T không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông H, đề nghị Tòa án công nhận phần đất có diện tích 342,4 m^2 nói trên thuộc quyền sử dụng của ông T.

Tại thời điểm sang nhượng đất, ông T và ông Điểu L1 chưa làm thủ tục sang tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì lý do phần đất của ông T tiếp giáp đất mà ông T nhận sang nhượng từ ông L1 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, dự tính khi nào được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất của ông T sẽ nhập phần đất nhận sang nhượng của ông L1 vào thửa đất của ông T.

Khi ông H làm thủ tục sang nhượng phần đất từ ông Điểu L1 và làm thủ tục sang tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông T không được biết. Mặt khác, do ông H đã kê khai để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cả phần đất của ông T đã nhận sang nhượng của ông Điểu L1, đồng thời gây khó khăn cho ông T trong quá trình sử dụng đất nên ông T có yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án

hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CHxxxxx ngày 20/8/2014 của UBND huyện L cấp cho ông Trần H, bà Phan Thị Minh K.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Điểu L1 trình bày:

Mảnh đất 8.935 m^2 thuộc thửa số 18, tờ bản đồ số 00, tọa lạc tại ấp 2, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước trước đây do ông Điểu L1, bà Thị H khai phá và được UBND huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH xxxxx ngày 05/3/2012.

Vào đầu năm 2013, ông Điểu L1 sang nhượng cho ông T một phần đất khoảng 2.000 m^2 với giá 80.000.000 đồng, chỉ viết giấy tay chưa làm thủ tục sang tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, các bên đã tiến hành giao tiền, giao đất trên thực địa. Khi giao đất trên thực tế, ông Điểu L1 có nói phía bên tay phải con đường tự mở là đất ông L1 sang nhượng cho ông T, còn bên trái đường tự mở là đất của ông L1. Nhưng do trên phần đất sang nhượng cho ông T có phần đất ao do ông L1 đào từ trước để nuôi cá và lấy nước tưới tiêu có chiều rộng 8,5 m chiều dài 21 m nên ông L1 thỏa thuận với ông T chia đôi phần đất ao mỗi người ½ tương đương mỗi người sử dụng 10,5m chiều dài ao. Sau khi ông T nhận sang nhượng đất của ông Điểu L1 thì ông T đã cải tạo đất trồng tiêu và có đào mở rộng phần đất ao từ 21m ban đầu sang hết phần đất tranh chấp (khoảng hơn 30m).

Sau khi ông T cải tạo phần đất ao thì giữa năm 2014 do phải trả nợ cho Ngân hàng nên ông Điểu L1 tiếp tục sang nhượng phần đất còn lại cho vợ chồng ông Trần H với giá 470.000.000 đồng. Khi giao đất trên thực địa cho ông Trần H, ông Điểu L1 có nói với ông Trần H là đã sang nhượng đất phía bên tay phải đường tự mở cho ông T, ông H chỉ được sử dụng một phần đất ao dài 10,5 m giáp đường. Đối với giấy tay lập sau khi sang nhượng đất cho ông Trần H có ghi phần đất ông Điểu L1 sang nhượng cho ông T 1.890 m^2 là do ông Điểu L1 và ông T tự ước lượng, không phải là số đo chính xác. Thực tế sau khi sang nhượng thì phía bên tay phải con đường tự mở (nhìn từ trên xuống) ông Điểu L1 đã sang nhượng cho ông T hết, trừ phần ao rộng 8,5 m dài 10,5 m. Sau khi được sang tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông Trần H cho rằng toàn bộ phần đất ao là của ông Trần H từ đó giữa ông Trần H và ông Nguyễn Văn T xảy ra tranh chấp. Ông Điểu L1 khẳng định toàn bộ phần đất tranh chấp hiện nay là đất thuộc quyền sử dụng của ông T, do ông Điểu L1 đã sang nhượng cho ông T vào năm 2013.

Khi làm thủ tục sang nhượng đất tại UBND xã L thì ông Điểu L1 không biết về trình tự thủ tục, cán bộ UBND xã L không hỏi nên ông Điểu L1 không trình bày diện tích sang nhượng; Hồ sơ sang tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do ông Trần H tự mình làm, ông Điểu L1 chỉ đi theo và ký vào hợp đồng sang nhượng nên không biết việc ông Trần H đã làm thủ tục sang tên toàn bộ thửa đất (bao gồm đất đã sang nhượng cho ông T và phần đất tranh chấp) cho ông Trần H. Nay giữa ông Trần H và ông Nguyễn Văn T xảy ra tranh chấp, ông Điểu L1 đề nghị Tòa án công nhận phần đất tranh chấp có diện tích 342,4 m^2 thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Văn T, có đề nghị ông Trần H tạo điều kiện để ông Nguyễn Văn T được sang tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bà Thị H thống nhất với lời trình bày của chồng là ông Điểu L1.

Người đại diện theo ủy quyền của UBND huyện L ông Lê T1 trình bày:

Về trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CHxxxxx ngày 20/8/2014 của UBND huyện L cấp cho ông Trần H, bà Phan Thị Minh K là đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật nên không đồng ý với yêu cầu của ông Nguyễn Văn T về việc yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CHxxxxx ngày 20/8/2014 của UBND huyện L. Đại diện UBND huyện L đề nghị Tòa án căn cứ các chứng cứ giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Khi có phán quyết của Tòa án thì UBND huyện L sẽ tiến hành điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc cấp mới cho đương sự theo quy định của pháp luật.

Đại diện UBND xã L ông Phạm Hồng Đ trình bày:

Vào năm 2014, UBND xã L ký chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Điểu L1, bà Thị H, ông Trần H, bà Phan Thị Minh K, số chứng thực 03 quyển số 01/TPCC-CTHĐGD ngày 29/4/2014. Khi thực hiện việc chứng thực, các bên đương sự có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, tự nguyện ký kết hợp đồng giao dịch trước người có thẩm quyền, các nội dung trong hợp đồng phù hợp quy định của pháp luật, do đó việc chứng thực hợp đồng là đúng theo trình tự, thủ tục mà pháp luật quy định. Nay xảy ra tranh chấp có liên quan đến việc chứng thực thì UBND xã L đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2017/DS-ST ngày 29/8/2017 của Tòa án nhân dân huyện L đã quyết định:

1. Bác yêu cầu khởi kiện của ông Trần H, bà Phan Thị Minh K về việc đòi buộc ông Nguyễn Văn T, bà Phan Thị L phải trả lại cho ông Trần H, bà Phan Thị Minh K phần đất có diện tích 342,4 m^2 thuộc thửa số 18, tờ bản đồ số 00, tọa lạc tại ấp 2, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước.

Công nhận phần đất có diện tích 342,4 m^2 thuộc thửa số 18, tờ bản đồ số 00, tọa lạc tại ấp 2, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước có vị trí xác định: phía Đông giáp đất ông L1, phía Tây giáp đất ông T, phía Nam giáp đất ông T, phía Bắc giáp đất ông H (theo sơ đồ đo đạc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L lập ngày 10/4/2017 kèm theo Bản án này) thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Văn T, bà Phan Thị L.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn T.

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CHxxxxx do UBND huyện L đã cấp cho ông Trần H, bà Phan Thị Minh K ngày 20/8/2014.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Ngày 07/9/2017, nguyên đơn ông Trần H, bà Phan Thị Minh K kháng cáo đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2017/DS-ST ngày 29/8/2017 của Tòa án nhân dân huyện L theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc ông Nguyễn Văn T trả lại diện tích 342,4 m^2 đất ao và mặt nước tọa lạc tại ấp 2, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước cho ông H, bà K.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước phát biểu:

Về việc tuân theo pháp luật: Kể từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm xét xử phúc thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Trần H, bà Phan Thị Minh K giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2017/DS-ST ngày 29/8/2017 của Tòa án nhân dân huyện L.

Quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn ông Trần H đề nghị Hội đồng xét xử sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2017/DS-ST ngày 29/8/2017 của Tòa án nhân dân huyện L theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc ông Nguyễn Văn T trả lại diện tích 342,4 m^2 đất ao và mặt nước tọa lạc tại ấp 2, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước cho ông Trần H, bà Phan Thị Minh K.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh luận tại phiên tòa, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước nhận định như sau:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay nguyên đơn ông Trần H, bà Phan Thị Minh K vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Xét yêu cầu kháng cáo của ông H, bà K, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định: Cuối năm 2014 vợ chồng ông Trần H nhận sang nhượng của ông Điểu L1, bà Thị H diện tích đất 6.505 m^2 thuộc thửa số 18, tờ bản đồ số 00, tọa lạc tại ấp 2, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước đất trồng tiêu và toàn bộ phần đất ao với giá 470.000.000 đồng. Khi chuyển nhượng đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Điểu L1, bà Thị H các bên không tiến hành đo đạc thực tế. Ông L1 có nói năm 2013 ông đã chuyển nhượng cho ông T diện tích đất khoảng 1.890 m^2 nhưng chưa làm thủ tục tách thửa cho ông T. Khi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì UBND huyện L cấp toàn bộ thửa đất tổng diện tích 8.395 m^2 của ông Điểu L1 cho ông H, bà K. Năm 2016, ông H tiến hành cải tạo ao để lấy nước tưới tiêu thì ông T ngăn cản, từ đó phát sinh tranh chấp. Vì vậy, ông Trần H khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông T, bà L phải trả phần đất tranh chấp có diện tích 342,4 m^2 thuộc thửa số 18, tờ bản đồ số 00, tọa lạc tại ấp 2, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH xxxxx ngày 20/8/2014 của UBND huyện L cho ông H, bà K. Căn cứ vào lời trình bày này của phía nguyên đơn thấy rằng: Ông H chỉ căn cứ vào diện tích đất được thể hiện trên GCNQSDĐ để đi khởi kiện yêu cầu ông T phải trả lại diện tích đất 342,4 m^2 còn thiếu so với GCNQSDĐ cấp cho ông H, bà K là không đúng bởi lẽ:

[2] Theo lời khai của chủ đất cũ ông Điểu L1, bà Thị H (BL số 54, 57, 60, 67, 70,71,72) nguồn gốc đất 8.935 m^2 thuộc thửa số 18, tờ bản đồ số 00, tọa lạc tại ấp 2, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước trước đây do ông Điểu L1, bà Thị H khai phá và được UBND huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH xxxxx ngày

05/3/2012. Năm 2013, ông Điểu L1 sang nhượng cho ông T một phần đất khoảng 2.000 m^2 với giá 80.000.000 đồng, viết giấy tay không có công chứng, chứng thực, các bên đã tiến hành giao tiền, nhận đất, ông T đã sử dụng ổn định nhưng chưa làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T. Khi giao đất không tiến hành đo đạc cụ thể, do trên phần đất sang nhượng có phần đất ao chiều rộng 8,5m, chiều dài 21m nên ông L1 thỏa thuận với ông T chia đôi phần đất ao mỗi người ½ tương đương mỗi người sử dụng 10,5m chiều dài ao. Năm 2014, ông L1 sang nhượng phần đất còn lại cho vợ chồng ông H với giá 470.000.000 đồng. Khi giao đất trên thực địa các bên cũng không đo đạc cụ thể nhưng ông Điểu L1 có nói với ông H là ông đã sang nhượng đất phía bên tay phải đường tự mở cho ông T, ông H chỉ được sử dụng một phần đất ao dài 10,5 m giáp đường. Đối với "Giấy sang nhượng đất vườn" (BL số 11) lập khi sang nhượng đất cho ông H có ghi phần đất ông Điểu L1 sang nhượng cho ông T là 1.890 m^2 là do ông Điểu L1 và ông T tự ước lượng, không phải là số đo chính xác.

[3] Mặt khác, lời khai của ông T (BL số 50, 55) năm 2013 vợ chồng ông nhận sang nhượng của ông Điểu L1 phần đất có diện tích khoảng 2 sào (2.000 m^2) thuộc thửa số 18, tờ bản đồ số 00, tọa lạc tại ấp 2, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước với giá 80.000.000 đồng, các bên chỉ lập giấy tay, giao nhận tiền và giao đất trên thực tế chứ chưa làm thủ tục sang tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Khi thỏa thuận sang nhượng và giao đất trên thực tế thì có vợ chồng ông T, vợ chồng ông Điểu L1 trực tiếp chỉ ranh đất, giao đất và ông T đã sử dụng ổn định từ năm 2013 đến nay. Khi sang nhượng trên đất có ao chứa nước dài 21m, ông L1 và ông T thỏa thuận chia đôi phần đất ao mỗi người một nữa tương đương mỗi người 10,5 m.

Như vậy, có đủ căn cứ xác định việc nguyên đơn căn cứ vào diện tích đất thực tế đang sử dụng còn thiếu so với diện tích đất theo GCNQSDĐ được cấp cho nguyên đơn để đi khởi kiện yêu cầu bị đơn phải trả lại tổng diện tích 342,4 m^2 tọa lạc tại ấp 2, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước là không có căn cứ.

[4] Xét việc cấp GCNQSDĐ của UBND huyện L cho ông H, bà K thấy rằng: Tại Công văn số 931/UBND - NC ngày 10/10/2016 của UBND huyện L (BL 76) xác định việc GCNQSDĐ cấp cho ông Trần H, bà Phan Thị Minh K theo đúng trình tự, thủ tục do pháp luật quy định. Tuy nhiên, tại phiên tòa sơ thẩm ngày 29/8/2017 (bút lục số 160) ông H thừa nhận: Khi làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất thì cán bộ địa chính của UBND xã L đã không xuống thực địa để kiểm tra hiện trạng đất. Mặt khác, khi làm thủ tục ký hợp đồng sang nhượng đất, ông H, bà K đều biết rõ năm 2013 ông L1, bà H đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn T một phần đất khoảng 2.000 m^2 trong tổng số 8.935 m^2 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Điểu L1, bà Thị H. Ông L1 khai rằng khi làm thủ tục ký hợp đồng sang nhượng đất cho ông H, bà K (Bút lục số 84) do ông không biết đọc chữ nên ông ký hợp đồng soạn sẵn do ông H, bà K đưa mà không biết nội dung hợp đồng là chuyển nhượng toàn bộ thửa đất cho ông H, bà K. Lẽ ra, khi ký kết hợp đồng, làm thủ tục sang tên, ông H, bà K phải trình bày rõ nội dung nói trên với người có thẩm quyền, cơ quan có thẩm quyền để việc cấp giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất đúng pháp luật, không xâm phạm đến quyền lợi ích hợp pháp của người khác, song ông H, bà K đã cố tình che giấu và thực hiện việc ký kết hợp đồng, làm thủ tục sang tên toàn bộ thửa đất có diện tích 8.935 m^2. Như vậy, trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H, bà K là không đúng quy định pháp luật, không đúng với ranh giới, diện tích thực tế sử dụng. Nên cần chấp nhận yêu cầu phản tố của ông T, hủy GCNQSDĐ của ông H, bà K để cấp lại cho đúng với diện tích thực tế mà các bên đang sử dụng.

[5] Như vậy, Tòa án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần H, bà Phan Thị Minh K về việc buộc ông T phải trả lại tổng diện tích đất 342,4 m^2 và chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn T hủy GCNQSDĐ cấp cho ông H, bà K là có căn cứ, phù hợp pháp luật nên yêu cầu kháng cáo của ông H, bà K về việc đề nghị Tòa án buộc ông T phải trả lại tổng diện tích đất 342,4 m^2 thuộc thửa số 18, tờ bản đồ số 00, tại ấp 2, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước không được chấp nhận.

[6] Án phí và các chi phí tố tụng khác.

- Án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng khác: Do yêu cầu khởi kiện của ông Trần H, bà Phan Thị Minh K không được chấp nhận nên ông Trần H, bà Phan Thị Minh K phải liên đới chịu theo quy định của pháp luật.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần H, bà Phan Thị Minh K phải liên đới chịu theo quy định của pháp luật.

Quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn ông Trần H không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa có căn cứ và đúng quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Căn cứ 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 Toà án;

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Trần H, bà Phan Thị Minh K;

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2017/DS-ST ngày 29/8/2017 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Bình Phước;

Áp dụng Điều 203 Luật đất đai năm 2013;

Áp dụng các Điều 34, Điều 147, Điều 148, Điều 157, Điều 158 và Điều 164 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Áp dụng khoản 5 Điều 1 Nghị quyết 104/2015/QH13 ngày 25/11/2015 của Quốc hội Khóa 13 về việc thi hành Luật tố tụng hành chính năm 2015;

Căn cứ Điều 27 Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/2/2009 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Toà án;

[1] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần H, bà Phan Thị Minh K về việc buộc ông Nguyễn Văn T, bà Phan Thị L phải trả lại cho ông Trần H, bà Phan Thị Minh K phần đất có diện tích 342,4 m^2 thuộc thửa số 18, tờ bản đồ số 00, tọa lạc tại ấp 2, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước.

Công nhận phần đất có diện tích 342,4 m^2 thuộc thửa số 18, tờ bản đồ số 00, tọa lạc tại ấp 2, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước có vị trí xác định: phía Đông giáp đất ông L1, phía Tây giáp đất ông T, phía Nam giáp đất ông T, phía Bắc giáp đất ông H (theo sơ đồ đo đạc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L lập ngày 13/4/2017 kèm theo Bản án này) thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Văn T, bà Phan Thị L.

[2] Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn T.

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CHxxxxx do UBND huyện L đã cấp cho ông Trần H, bà Phan Thị Minh K ngày 20/8/2014.

Ông Trần H, bà Phan Thị Minh K, ông Nguyễn Văn T, bà Phan Thị L có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với diện tích đất thực tế đang sử dụng.

[3] Án phí và các chi phí tố tụng khác.

- Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trần H, bà Phan Thị Minh K phải liên đới nộp là 1.112.800 đồng, được khấu trừ một phần vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 500.000 đồng theo Biên lai thu tiền số 0014138 ngày 13/6/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện L, tỉnh Bình Phước

- Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần H, bà Phan Thị Minh K phải liên đới nộp số tiền là 300.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0014837 ngày 07/9/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện L, tỉnh Bình Phước.

- Các chi phí tố tụng khác: Ông Trần H, bà Phan Thị Minh K phải chịu chi phí lập sơ đồ đo đạc phần đất tranh chấp, xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí định giá là 5.400.028 đồng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp.

Trong trường hợp bản án được thi hành theo Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, 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 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 ./.

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

(Đã ký)

Nguyễn Văn Nhân

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Phước;
- TAND huyện L;
- CCTHA dân sự huyện L;
- Cổng thông tin điện tử TAND tối cao;
- Các đương sự;
- Lưu (HS, TNV, TDS).