

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU**

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

Bản án số 72/2019/DSPT
Ngày 24 - 7 - 2019
V/v tranh chấp quyền
sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA – VŨNG TÀU**

.....

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Văn Sử

Các Thẩm phán:

Ông Trương Văn T

Bà Nguyễn Thị Phương Bắc

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Hạnh

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu: Bà Bùi Thị Doan - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 24 tháng 7 năm 2019, tại Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu xét xử Pc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 60/2019/TLPT-DS ngày 09 tháng 5 năm 2019 “ Về việc tranh chấp quyền sử dụng đất”

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 04/2019/DS-ST ngày 04 tháng 3 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện LĐ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử Pc thẩm số: 91/2019 /QĐPT- DS ngày 27 tháng 5 năm 2019 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1 Ông Trần Văn H (Trần Văn Lắm), sinh năm: 1968. (có mặt).

Địa chỉ: 72U5 Kp.LS, TT.LĐ, huyện LĐ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

1.2 Ông Lê Văn H, sinh năm: 1972. (có mặt).

Địa chỉ: 72U4 Kp.LS, TT.LĐ, huyện LĐ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

2. Bị đơn: Bà Trần Thị Ngọc T, sinh năm: 1978. (vắng mặt)

HKTT: Tổ 1, ấp Phước Hữu, xã Long Phước, Tp.Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

Chỗ ở hiện nay: 72U Kp.LS, TT.LĐ, huyện LĐ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

Bà T ủy quyền tham gia tố tụng cho bà: Trần Thị Ngọc T1, sinh năm: 1969. (có mặt).

Địa chỉ: 72U Kp.LS, TT.LĐ, huyện LĐ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

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

3.1 Bà Trần Thị Ngọc T1, sinh năm: 1969. (có mặt).

Địa chỉ: 72U Kp. LS, TT.LĐ, huyện LĐ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

3.2 Bà Trần Thị D, sinh năm: sinh năm: 1973. (có mặt).

Địa chỉ: 72U Kp. LS, TT.LĐ, huyện LĐ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

3.3 Bà Trần Thị X, sinh năm: 1960. (có mặt).

Địa chỉ: 72U Kp. LS, TT.LĐ, huyện LĐ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

3.4 Ông Dương Quang P, sinh năm: 1992 và bà Nguyễn Thị Phước Thuận, sinh năm: 1982. (ông P, bà Thuận vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Tổ 1/362 Kp. Hải Bình, TT.Long Hải, huyện LĐ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

3.5 Bà Lê Thị T3, sinh năm: 1969. (có mặt).

Địa chỉ: 72U5 Kp.LS, TT.LĐ, huyện LĐ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

3.6 Bà Bùi Thị Ngọc T2, sinh năm: 1973. (có mặt).

Địa chỉ: 72U5 Kp.LS, TT.LĐ, huyện LĐ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

3.7 Ông Trần Đức T, sinh năm: 1966. (vắng mặt).

Địa chỉ: Xã T P, huyện T C, tỉnh Tây Ninh.

3.8 Ông Trần Đức T1, sinh năm: 1971 và ông Trần Đức Hải, sinh năm: 1975. (ông T và ông Hải vắng mặt).

Cùng địa chỉ: 72U Kp.LS, TT.LĐ, huyện LĐ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

4.Người làm chứng: Ông Lê Văn T3 (Tám), sinh năm: 1951. (có mặt).

Địa chỉ: Ấp An Bình, xã An Ngãi, huyện LĐ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

NỘI D VU ÁN:

Theo đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Trần Văn H và ông Lê Văn H trình bày:

Năm 2009, bà Lê Thị T3 là vợ ông Trần Văn H và là chị gái của ông Lê Văn H đại diện nhận chuyển nhượng của gia đình bà Trần Thị X (do bà X đại diện bán) một mảnh đất đất nông nghiệp, không biết diện tích là bao nhiêu, hiện nay mảnh đất này thuộc một phần của thửa 48 tờ bản đồ số 132 TT.LĐ, với số tiền 55.000.000đ (năm mươi lăm triệu đồng). Khi chuyển nhượng không đo vẽ, bà X có chỉ ranh chiều ngang là từ hướng Đông tới sát móng đá chẻ. Khi chuyển nhượng không lập hợp đồng công chứng theo quy định của pháp luật mà chỉ viết giấy tay mua bán, do đất nông nghiệp không đủ diện tích nên không tách thửa được. Ông H, ông H chỉ biết chiều ngang như trên, không biết chiều dài bao nhiêu mét. Sau khi bán đất xong bà D (em bà X) xây móng nhà trên diện tích đất còn lại, phần đất đã bán cho bà T3 ông H và ông H đổ bê tông làm đường đi, đến năm 2010 thì chị em bà X chuyển nhượng đất (phần móng đã xây) cho ông P, năm 2012 thì ông H xây sân và xây tường rào phần phía trước nhà ông H, còn phần phía trước nhà ông H, gia đình ông H vẫn dùng làm đường đi vào nhà. Năm 2016 bà T nhận chuyển nhượng đất của ông Dương Quang P. Khi ông H cất mái hiên ra đằng trước nhà để buôn bán thì bên bà T ngăn chặn, lúc đó ông H, ông H

mới biết phần đất đã mua của gia đình bà X được cấp vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Dương Quang P.

Ông H, ông H khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà Trần Thị Ngọc T trả lại cho ông H, ông H phần diện tích đất thuộc một phần thửa đất số 48 tờ bản đồ số 132 TT. LĐ, theo sơ đồ vị trí ngày 02/11/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện LĐ thì tính từ móng đá chẻ (điểm số 10) đến phần mỏm đất (điểm số 7).

Ngày 13 tháng 7 năm 2018 bà T có đơn phản tố yêu cầu Tòa án buộc ông Lê Văn H trả lại phần diện tích 21,3m² đất hiện nay ông H đang sử dụng làm đường để đi vào nhà, vì phần đất này nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà, bà nhận chuyển nhượng hợp pháp từ ông P bà Thuận. Đối với phần đất trước nhà ông H, ông H đang sử dụng (hiện nay phần đất này nằm trong sổ đỏ của bà T), thì bà đồng ý trả lại cho ông Trần Văn H, ông H tự liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được tách thửa.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bà Trần Thị Ngọc T1 là đại diện theo ủy quyền cho bị đơn bà Trần Thị Ngọc T trình bày:

Năm 2016, vợ chồng bà có nhận chuyển nhượng của ông Dương Quang P bà Nguyễn Thị Phước Thuận 194,8m² đất thuộc thửa 48 tờ bản đồ số 132 TT. LĐ với giá 320.000.000 đồng, sau đó vợ chồng bà tặng cho em gái là bà Trần Thị Ngọc T. Trong diện tích đất nhận chuyển nhượng thì có một phần đất đã được xây móng đá chẻ. Tuy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà T đứng tên, nhưng thực tế bà là người đứng ra giao dịch đất với ông P, tiền trả cho ông P là tiền của vợ chồng bà. Sau khi nhận chuyển nhượng bà T đã làm thủ tục sang tên và ngày 16/12/2016 được Sở T3 nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và T3 sản khác gắn liền với đất cho bà Trần Thị Ngọc T. Việc nhận chuyển nhượng và tặng cho quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà và vợ chồng ông P và bà T không liên quan đến chồng của bà T. Khi chuyển nhượng đất các bên không ra đất chỉ ranh, ông P đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà xem rồi thống nhất giá cả và tới Văn phòng công chứng để ký hợp đồng. Ông P nói “đất có sao bán vậy”, phần kia là đất dư ở ngoài nhập vô. Trước đây vợ chồng ông H dựng cây tre làm mái che để buôn bán trên phần đất giáp với giàn móng đá chẻ, thời gian đầu bà để cho ông H dựng, nhưng sau đó ông H dựng lên bằng sắt, bà không cho dựng. Về phần đất ông H sử dụng làm đường đi vào nhà, mới đầu bà tưởng phần đất này của ông H, nên trước khi mua đất bà có hỏi ông H nhiều lần để mua nhưng không được, sau đó có người chỉ cho bà gặp chủ đất cũ để hỏi và được biết đất của ông P không phải của ông H, nên bà mới tìm gặp ông P để thỏa thuận việc thực hiện việc chuyển nhượng. Ông H xây hàng rào trước khi bà mua đất của ông P. Nay ông H, ông H yêu cầu bà trả 68,3m² diện tích đất trước nhà ông H, ông H đã được UBND huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà, bà đồng ý trả lại 47m² đất phía trước nhà ông H vì vợ chồng ông H đã mua của bà X, phần đất 21,3m² phía trước nhà ông H còn lại bà không đồng ý, bà yêu cầu Tòa án buộc ông H trả 21,3m² đất trước nhà ông H cho bà T.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà Trần Thị X trình bày:

Vào năm 2009 gia đình bà (bà X đứng ra đại diện) có chuyển nhượng cho bà Lê Thị T3 diện tích đất nông nghiệp với giá 55.000.000đồng, khi chuyển nhượng vì là đất nông nghiệp không tách thửa được nên không đo vẽ, có chỉ ranh từ hàng rào nhà ông H tới hết mồm đất (phần đất phía trước nhà ông H) phần còn lại bà D (em bà) xây móng đá bao quanh. Năm 2011 bà đại diện gia đình chuyển nhượng cho ông Dương Quang P và Nguyễn Thị Phước Thuận phần diện tích đất đã được xây móng đá chẻ khoảng 110m² với giá 190.000.000đồng. Khi chuyển nhượng cho ông P thì bà X có chỉ ranh và chỉ chuyển nhượng phần móng đá chẻ. Bà X giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông P tự đi tách thửa, bà X không biết vì sao bà X chỉ chuyển nhượng cho ông P chiều ngang 11m, dài bên tay phải 12,50m, dài bên trái là 8m50 mà khi ông P làm giấy chứng nhận lại nhập cả phần đất mồm mà bà X đã chuyển nhượng cho bà T3 vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông P.

Đối với phần đất hiện ông H đang sử dụng để đi vào nhà, bà X chưa bán cho ai. Hiện nay đã giao cho bà D phần đất này, nên bà D có toàn quyền quyết định. Phần móng đá chẻ là do bà D xây. Lý do năm 2009 để cho ông H đi là vì ông Tám (Lê Văn T) là cha của ông H xin để cho ông H đi nhờ. Trước đây khi bán đất cho bà T3 do chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên bà X có viết 01 tờ giấy không có số tờ sổ thửa, nhưng sau đó ông H bỏ tờ giấy tay này đi mà viết bằng một tờ giấy khác có số tờ sổ thửa rõ ràng mang sang cho anh em bà X ký, lúc đó bà X nghĩ đất nông nghiệp không tách thửa được mà mua bán bằng giấy tay nên chỉ đọc tên tuổi số chứng minh nhân dân rồi anh chị em cùng nhau ký vào “Giấy bán đất” chứ không đọc lại nội D.

Trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà Trần Thị D trình bày:

Phần đất chuyển nhượng cho bà T3 và ông P do bà X đại diện gia đình bà đứng ra chuyển nhượng. Sau khi gia đình bà chuyển nhượng QSD đất cho bà T3 thì bà mới làm móng đá chẻ bao quanh vào năm 2008 -2009 và làm trước khi chuyển nhượng cho ông P. Khi bà xây móng từ bờ tường nhà bà T1 tới hàng rào nhà ông H thì ông Tám (là cha của bà T3 và ông H) xin phần đất này để cho ông H làm đường đi vào nhà, do ông Tuấn xây bít con đường Nhà nước nên vì nghĩa tình hàng xóm bà mới để cho ông H đi qua đất của bà. Việc chuyển nhượng đất cho bà T3 vào tháng 5/2009, thời điểm này gia đình bà chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đến tháng 12/2009 mới được cấp giấy. Trước đây khi bán đất thì bà X có viết 01 tờ giấy tay diện tích khoảng 50m² nhưng không có số tờ sổ thửa, sau đó ông H bỏ tờ giấy tay này đi và ông H viết bằng một tờ giấy khác có số tờ sổ thửa rõ ràng.

Nay giữa bà T và ông H, ông H tranh chấp phần đất mà ông H sử dụng làm đường đi vào nhà, bà có ý kiến như sau: Phần đất này trước đây nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình bà, gia đình bà chưa bán cho ông H, khi bán cho ông P thì đã bán luôn cả phần đất mà ông H hiện đang sử dụng làm

đường đi vào nhà. Khi ông P bán cho bà T thì phần đất này đã nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông P, ông P đã chuyển nhượng cho bà T. Do đó phần đất này hiện nay đang nằm trong sổ đỏ của ai thì thuộc quyền sử dụng của người đó.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Dương Quang P trình bày:

Nguồn gốc thửa đất 21,3m² mà các bên tranh chấp nằm trong tổng diện tích 194,8m², năm 2011 vợ chồng ông nhận chuyển nhượng 110m² bao gồm toàn bộ phần móng đá chẻ do gia đình bà X đã xây từ trước, phần còn lại phía trước nhà ông H và ông H thì ông H và ông H đang sử dụng. Tuy nhiên khi đi làm sổ do diện tích không đủ tách thửa nên Văn Phòng đăng ký quyền sử dụng đất không tách riêng mà vẫn để trong sổ của ông. Khi chuyển nhượng cho bà T1 (bà T đứng tên) tại Phòng công chứng ông P tới trễ nên không đọc lại Hợp đồng chuyển nhượng vì nghĩ đã thỏa thuận xong rồi chỉ việc ký để đi công việc gấp, không kiểm tra trong hợp đồng ghi diện tích là 194,8m², nên bà T làm thủ tục đăng ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn để nguyên 194,8m², nhưng thực chất là ông nhận chuyển nhượng 110m² của bà X và ông chuyển nhượng lại cho bà T1 cũng là 110m². Ông khẳng định, phần còn lại trước nhà ông H, ông H mà các bên đang tranh chấp ông không chuyển nhượng cho bà T1.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà Lê Thị T3 trình bày:

Bà T3 là vợ ông H và là chị gái ông H, vào ngày 16/5/2009 bà T3 đại diện cho vợ chồng bà T3 và vợ chồng ông H nhận chuyển nhượng của gia đình bà X 01 thửa đất nông nghiệp để làm đường cho hai gia đình đi ra đường nhựa 16m, khi giao dịch không ký hợp đồng chuyển nhượng theo quy định của pháp luật mà lập “Giấy bán đất” viết tay, khi chuyển nhượng không đo đạc nhưng có chỉ ranh đất là toàn bộ phần đất đang tranh chấp hiện nay, với giá tiền là 55.000.000đồng, số tiền này của ông H, ông H hùn chung vì là đất nông nghiệp không đủ diện tích nên không tách thửa được, sau khi chuyển nhượng thì bà D xây móng đá chẻ đối với diện tích đất còn lại. Từ khi nhận chuyển nhượng cho tới nay ông H sử dụng 21,3m² phía trước nhà ông H để làm đường đi vào nhà, gia đình bà xây hàng rào phần còn lại phía trước nhà bà. Nay, xảy ra tranh chấp thì bà thống nhất với yêu cầu của ông H, ông H, không có ý kiến nào khác.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà Bùi Thị Ngọc T1 trình bày:

Bà T1 là vợ ông H, bà T1 thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của ông H, không có ý kiến gì khác.

Trong quá trình giải và tại phiên tòa, người làm chứng, ông Lê Văn T (Tám) trình bày:

Ông là cha ruột của ông H và bà T3, mục đích bà T3 mua đất của anh chị em bà X là để làm con đường đi ra đường nhựa lớn trước nhà của ông H và ông H (mặc dù trước nhà ông H có con đường đất nhưng là đường đất nhỏ nên muốn mua thêm đất để đi ra con đường nhựa lớn cho sạch sẽ), nếu không cần làm

đường vào nhà ông H thì gia đình ông không cần mua đất để làm gì, vì miếng đất này không vuông vức mà bị xéo, khi mua đất không kéo dây đo nhưng bà X có chỉ ranh, ông có chứng kiến, bà X chỉ ranh từ hàng móng đá chẻ tới hết mỏm đất. Việc bà X trình bày chưa bán phần đất làm đường đi vào nhà ông H cho bà T3 là không đúng vì khi bán cho ông P bà X lại chỉ bán giàn móng đá chẻ, mà không bán luôn phần đất đường vào nhà ông H, mà để chừa lại con đường với diện tích nhỏ như vậy nằm giữa hai chủ sử dụng đất khác nhau, nay bà T tranh chấp phần đất đi vào nhà ông, ông không đồng ý.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2019/DS-ST ngày 04/3/2019 của Tòa án nhân dân huyện LD quyết định:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn H và ông Lê Văn H về việc: Yêu cầu bà Trần Thị Ngọc T trả lại phần diện tích đất thuộc một phần thửa đất số 48 tờ bản đồ số 132 TT.LĐ, theo sơ đồ vị trí ngày 02/11/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện LD, tính từ móng đá chẻ (điểm số 10) đến phần mỏm đất (điểm số 7) và về Yêu cầu Tòa án hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và T3 sản khác gắn liền với đất số CG 394044 do Sở T3 nguyên và môi trường tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu cấp ngày 16/12/2016 cho bà Trần Thị Ngọc T.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn H và ông Lê Văn H về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” với bà Trần Thị Ngọc T.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Trần Thị Ngọc T về việc: Yêu cầu ông H trả lại phần diện tích đất hiện nay ông H sử dụng làm đường để đi vào nhà (theo sơ đồ vị trí ngày 02/11/2017 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện LD từ điểm 9 đến điểm 10); Yêu cầu Tòa án công nhận cho bà T được quyền sở hữu diện tích đất từ điểm số 10 đến điểm số 09 theo sơ đồ vị trí ngày 02/11/2017 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện LD.

4. Ghi nhận sự tự nguyện của bà T về việc trả lại cho ông H phần diện tích đất từ điểm số 09 đến điểm số 07 theo sơ đồ vị trí ngày 02/11/2017 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện LD.

5. Công nhận phần đất từ điểm số 10 đến điểm số 7 thuộc một phần của thửa đất số 48 tờ bản đồ số 132 TT.LĐ, huyện LD (theo sơ đồ vị trí ngày 02/11/2017 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện LD) thuộc quyền sử dụng của ông Trần Văn H (Trần Văn Lắm) và ông Lê Văn H. Ông H và ông H có trách nhiệm liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thửa đất có tứ cận như sau:

- Phía Bắc giáp đường đất;
- Phía Nam giáp đường 16m;
- Phía Đông giáp phần còn lại của thửa đất 48 tờ bản đồ 132 TT.LĐ;
- Phía Tây giáp đường bê tông.

Không đồng ý với bản án sơ thẩm bà Trần Thị Ngọc T có đơn kháng cáo yêu cầu cấp Pc thẩm sửa bản án sơ thẩm buộc, công nhận cho bà được quyền sử dụng phần đất 23,3m² thuộc một phần thửa đất số 48 tờ bản đồ số 132 TT. LD

được giới hạn từ điểm số 10 đến điểm số 9 trên sơ đồ vị trí đo vẽ ngày 02/11/2017 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện LĐ.

Tại phiên tòa Pc thẩm:

Đại diện bị đơn kháng cáo bà Trần Thị Ngọc T1, vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, sửa bản án sơ thẩm. Với lý do cấp sơ thẩm giải quyết không đúng quy định pháp luật, toàn bộ đất tranh chấp là do bà mua, đã đứng tên bà T, nay ông H sử dụng bất hợp pháp nên ông H phải trả lại cho bà T.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà X, bà D cho rằng phần đất này gia đình bà chưa chuyển nhượng cho ai nên vẫn thuộc quyền quyết định của gia đình bà.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến:

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án thẩm phán tuân thủ đúng quy định tố tụng và tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, thư ký cũng như các đương sự đã tuân theo đúng quy định pháp luật, không vi phạm về thủ tục tố tụng dân sự, kháng cáo đúng quy định, trong thời hạn nên được xem xét theo thủ tục Pc thẩm

Về nội D: Các đương sự đều thừa nhận bà T nhận chuyển nhượng của ông P 110m² đất. Còn lại đất tranh chấp 68,3m² hồ sơ thể hiện bà T3 có nhận chuyển nhượng từ gia đình bà X, tuy nhiên diện tích và kích thước không rõ ràng cụ thể, nhưng có căn cứ thể hiện bà T3 đại diện gia đình nhận chuyển nhượng để gia đình bà T3 và em bà T3 sử dụng làm lối đi. Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bác yêu cầu phản tố của bị đơn là đúng quy định của pháp luật, kháng cáo của bị đơn là không có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà T. Tuy nhiên bản án quyết định theo sơ đồ vị trí không rõ ràng, cụ thể, không thể thi hành án được, đề nghị Hội đồng xét xử sửa Bản án sơ thẩm, tuyên vị trí thửa đất rõ ràng, cụ thể để đảm bảo thi hành án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Về tố tụng:

Ông H, ông H khởi kiện bà T với các yêu cầu như sau: Thứ nhất yêu cầu Tòa án buộc bà T trả lại 68,3m² đất thuộc một phần thửa đất số 48 tờ bản đồ số 132 TTr. LĐ phần phía trước nhà ông H, ông H (từ điểm số 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 đến 10) theo sơ đồ vị trí lập ngày 02/11/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện LĐ; Thứ hai: Yêu cầu Tòa án hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 3940044 do Sở T3 nguyên và Môi trường cấp cho bà Trần Thị Ngọc T; Thứ ba yêu cầu Tòa án công nhận cho ông H, ông H đồng đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 68,3m² thuộc một phần thửa đất số 48 tờ bản đồ số 132 TTr. LĐ phần phía trước nhà ông H, ông H. Sau đó ông H và ông H rút yêu cầu thứ hai và thứ ba, giữ nguyên yêu cầu buộc bà T trả lại 68,3m² thuộc một phần thửa đất số 48 tờ bản đồ số 132 TTr. LĐ phần phía trước nhà ông H, ông H.

Bà T đồng ý trả lại 47m² đất phần phía trước nhà ông H (diện tích đất này nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà T) cho ông H đồng thời bà T có yêu cầu phản tố, yêu cầu ông H trả lại phần diện tích 21,3m² (diện

tích đất này nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà T) hiện nay ông H đang làm lối đi vào nhà cho bà T.

Hội đồng xét xử thấy rằng, thực tế ông H, ông H đang sử dụng toàn bộ 68,3m² diện tích đất tranh chấp (ông H sử dụng 47m², ông H sử dụng 21,3m²) diện tích đất này nằm trong tổng diện tích 194,8m² đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T, nhưng ông H, ông H lại yêu cầu bà T trả lại diện tích do chính mình đang sử dụng. Lẽ ra khi nhận đơn khởi kiện cấp sơ thẩm phải hướng dẫn đương sự thay đổi nội D đơn khởi kiện (kiện yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Tuy nhiên cấp sơ thẩm thụ lý yêu cầu khởi kiện của ông H, ông H, yêu cầu Tòa án buộc bà T trả lại 68,3m² thuộc một phần thửa đất số 48 tờ bản đồ số 132 TTr. LĐ là không đúng, cấp Pc thẩm phải hủy và đình chỉ giải quyết phần này của bản án sơ thẩm. Mặt khác khi xác định yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là tranh chấp 68,3m² đất nhưng lại thụ lý yêu cầu phản tố của bà T đòi ông H, ông H trả 21,3m² cũng trong diện tích đất mà nguyên đơn yêu cầu là không đúng quy định. Tuy nhiên trong vụ án này thực chất bà T cũng tranh chấp 21,3m² đất với ông H, nên sai phạm này không làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của các đương sự. Do phía bà T cũng có yêu cầu ông H trả lại 21,3m² nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà T, hiện nay gia đình ông H đang làm đường đi vào nhà, cấp sơ thẩm thụ lý và giải quyết yêu cầu của bà T trong cùng vụ án vẫn đảm bảo quyền lợi cho các đương sự.

Kháng cáo của bà T đúng quy định, trong hạn nên được xem xét theo thủ tục Pc thẩm. Bà Trần Thị D có đơn kháng cáo, tuy nhiên bà D không nộp tạm ứng án phí theo Thông báo nộp tạm ứng án phí của Tòa án nhân dân huyện LĐ, nên kháng cáo của bà D không hợp lệ nên không được xem xét theo thủ tục Pc thẩm.

[2] Về nội D kháng cáo:

[2.1] Xét nội D kháng cáo bà T cho rằng cấp sơ thẩm vi phạm tố tụng, cụ thể không xác minh việc đăng ký và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông P có hợp lệ không, từ đó xác định việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông P với bà có hợp lệ không.

Hội đồng xét xử Pc thẩm thấy rằng, bà Trần Thị X khẳng định sau khi chuyển nhượng đất cho bà T3 (vợ ông H) và cho ông Tám đi nhờ, bà D mới xây móng đá bao phần đất còn lại là 110m², bà X chuyển nhượng cho ông Dương Quang P toàn bộ diện tích 110m² đất bao gồm móng đá đã xây. Ông P khẳng định nhận chuyển nhượng của bà X 110m² đất theo vị trí móng đá đã xây. Thửa đất ông P nhận chuyển nhượng của bà X còn có cả phần đất đã chuyển nhượng cho bà T3 (vợ ông H), tuy nhiên diện tích nhỏ không đủ tách thửa nên khi làm thủ tục cấp giấy Phòng T3 nguyên và Môi trường nhập luôn vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông P. Khi ông P chuyển nhượng cho bà T các bên cũng thừa nhận chỉ chuyển nhượng phần 110m² (phần xây móng đá). Tuy nhiên, khi làm hợp đồng công chứng, do nhầm lẫn nên hợp đồng ghi 194,8m² bao gồm cả thửa đất 48. Căn cứ hợp đồng chuyển nhượng này UBND huyện cấp giấy chứng nhận cho bà T. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của UBND huyện LĐ và Sở T3 nguyên và Môi trường dựa trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng, các bên (kể cả bà T và bà T1) đều thừa nhận việc chuyển nhượng không đúng với diện

tích thực tế, nên cấp sơ thẩm không cần phải xác minh việc đăng ký và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông P. Kháng cáo của bà T về việc cấp sơ thẩm vi phạm tố tụng là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[2.2] Xét nội D kháng cáo, bà T cho rằng nhận định của cấp sơ thẩm:

“Việc bà X không chuyển nhượng phần đất từ điểm 10 đến điểm 9 diện tích 21,3m² thuộc một phần của thửa đất số 48 tờ bản đồ số 132 TT.LĐ cho ông P, ông P cũng không chuyển nhượng phần đất này cho bà T là có thật. “Giấy bán đất” viết tay ngày 16/5/2009 giữa bà T3 và anh chị em bà X không ghi diện tích cụ thể, nên không có đủ chứng cứ xác định phần đất này đã chuyển nhượng cho bà T3. Tuy nhiên, khi ông H đổ bê tông để làm đường đi thì không ai có tranh chấp gì, qua thực tế sử dụng đất và tại phiên tòa bà X thừa nhận vì là đất nông nghiệp diện tích nhỏ không đủ để tách thửa nên đã để cho ông H sử dụng làm đường đi từ khoảng năm 2009 cho tới nay, điều này có thể cho thấy thực tế anh chị em bà X đã cho nguyên đơn phần đất này để làm đường đi vào nhà và nguyên đơn đã sử dụng ổn định từ khoảng năm 2009 đến nay. Do đó có cơ sở để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H ông H” lập luận trên là không đúng thực tế, vì các chủ đất cũ là thành viên trong gia đình bà X đều khẳng định là không cho đất ông H, ông H đối với phần đất này, lý do ông H đi là vì cha ông H là ông Tám xin đi nhờ.

Hội đồng xét xử thấy rằng, diện tích 21,3m² đất phía trước nhà ông H mà các bên tranh chấp, trước đây là của gia đình bà X, sau khi mở đường Quy hoạch số 16, con đường đất phía trước nhà ông H, ông H các hộ dân lấn chiếm và không sử dụng làm đường đi, do không có đường đi ra đường số 16 nên bà T3 vợ ông H mua phần còn lại phía trước nhà ông H làm lối đi ra đường số 16, còn nhà ông H phía trong, năm 2009 khi bà D xây móng đá, ông Tám là cha ông H xin bà X và bà D trừ lại cho một lối đi ra đường số 16, bà X, bà D và ông T đã đồng ý trừ lại cho gia đình ông H sử dụng làm đường đi từ năm 2009. Phần còn lại 110m² bà D xây móng đá, sau này bà X chuyển nhượng lại cho ông P như các bên trình bày. Sau khi được bà X, bà D cho đi nhờ, gia đình ông H đã đổ bê tông làm lối đi từ đó cho đến nay bà D, bà X cũng không tranh chấp. Cấp sơ thẩm nhận định như trên là đúng với thực tế và đúng với trình bày của các đương sự, kháng cáo của bà T về phần này là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[2.3] Xét nội D kháng cáo, bà T cho rằng nhận định của cấp sơ thẩm:

“Bà T1 là người đại diện theo ủy quyền cho bà T cho rằng khi bà nhận chuyển nhượng QSD đất từ ông P thì không xuống đất để chỉ ranh mà chỉ mua trên “sổ đỏ” vì bà là hàng xóm gần nhà của nguyên đơn nên bà biết ông H xây hàng rào và ông H sử dụng làm đường đi trên phần đất từ điểm 10 đến điểm 7, hơn nữa ban đầu bà T1 tưởng rằng đất của ông H nên mới hỏi mua nhiều lần mà không được, sau đó có người chỉ cho bà T1 gặp chủ cũ để hỏi và biết phần đất thuộc thửa 48 là của ông P, điều này cho thấy bà T1 đã biết phần đất ông H xây hàng rào là của ông H, ông P chỉ có phần móng đá chẻ, nhưng vẫn sang tên hết thửa đất” là sự suy diễn không có căn cứ, bởi lẽ việc ông H sử dụng đường khiến bà T1 tưởng lầm là người chủ sử dụng, nhưng khi tìm hiểu thì bà mới biết phần

đất này là của ông P và bà X cho biết là phần đất này bà chưa bán cho ông H và cũng không tặng cho ông H.

Hội đồng xét xử thấy rằng, thực tế bà T1 đại diện cho bà T khi giao dịch chuyển nhượng đất từ ông P, ông P cũng đã nói rõ diện tích là 110m² bao gồm toàn bộ nền móng đá, bà T1 đã biết rõ diện tích đất thực tế chuyển nhượng là 110m² không có phần diện tích 21,3m² mà gia đình ông H đang làm đường đi và phần 47m² bà X đã chuyển nhượng cho bà T3 như trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tuy nhiên khi làm hợp đồng chuyển nhượng ghi cả 194,8m² bao gồm toàn bộ thửa đất là không đúng thực tế. Cấp sơ thẩm nhận định việc bà T1 biết phần đất của ông P chỉ có phần móng đá chẻ, nhưng vẫn sang tên hết thửa đất là có cơ sở. Kháng cáo của bà T về phần này là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

Về nguồn gốc 68,3m² (đo đạc thực tế) nằm trong tổng diện tích 194,8m² thuộc thửa 48 tờ bản đồ số 132 Ttr. LĐ, huyện LĐ, trước đây là của gia đình bà X, khi Nhà nước làm con đường Quy hoạch số 16, bỏ con đường đất phía trước nhà ông H, ông H năm 2009 bà T3 (là chị ông H, vợ ông H) mua của gia đình bà X, bà D, ông T, ông Hải, ông Thu phần đất phía trước nhà làm lối đi ra đường Quy hoạch số 16 mới mở, hai bên có làm giấy tay với nhau, nhưng không ghi vị trí, diện tích cụ thể, với số tiền là 55.000.000đ, bên mua đã nhận đất, bên bán đã nhận đủ tiền. Quá trình sử dụng bà T3 và ông H đã xây tường rào phần diện tích trước nhà ông H bà T3 diện tích là 47m², phần diện tích này bà T không tranh chấp với ông H bà T3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà X, bà D, ông T, ông Hải, ông Thu đều nhất trí đã chuyển nhượng cho bà T3 và không tranh chấp. Lẽ ra khi làm thủ tục cấp giấy UBND huyện phải tách phần đất đã chuyển nhượng này và hợp thửa cho bà T3 ông H. Phần còn lại 21,3m² phía trước nhà ông H, không có chứng cứ gia đình bà X chuyển nhượng cho ông H ông H. Tuy nhiên, năm 2009 do không có lối đi ra đường Quy hoạch số 16 nên gia đình ông H đổ bê tông làm lối đi. Tại thời điểm đó đã xảy ra tranh chấp giữa gia đình bà X với gia đình ông H, tuy nhiên bà X, bà D và ông T đồng ý trừ cho gia đình ông H làm lối đi vào nhà. Sau khi chuyển nhượng cho bà T3 và trừ cho gia đình ông H làm lối đi nhờ vào nhà, diện tích đất còn lại bà D xây móng đá bao quanh, năm 2011 bà X chuyển nhượng cho ông P 110m² (bao gồm toàn bộ phần móng đá). Tuy nhiên khi làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do diện tích không đủ tách thửa nên UBND huyện LĐ vẫn để nguyên cả phần diện tích đất mà bà X đã chuyển nhượng cho bà T3 và phần đã cho gia đình ông H làm đường đi nhờ. Năm 2016 ông P chuyển nhượng tiếp cho bà T 110m², do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ghi 194,8m² nên khi làm hợp đồng chuyển nhượng có sự nhầm lẫn diện tích theo giấy chứng nhận và diện tích thực tế, tuy nhiên các bên đều thống nhất diện tích nhận chuyển nhượng chỉ là 110m² (phần móng đá đã xây), phần còn lại 21,3m² gia đình bà X chưa chuyển nhượng cho ai. Do vậy diện tích đất này vẫn thuộc gia đình bà X. Tuy nhiên, năm 2009 gia đình bà X đã cho gia đình ông H làm lối đi, thực tế hiện nay gia đình ông H đang sử dụng làm lối đi ra đường chính, ngoài lối đi này không còn lối đi nào khác. Theo quy định của pháp luật, gia đình bà X vẫn phải dành cho gia đình ông H một lối đi ra đường Quy hoạch

số 16. Theo thỏa thuận năm 2009 là diện tích 21,3m² đất phía trước nhà ông H, phần đất còn lại của gia đình bà X (bao gồm các điểm số 3, 4, 9, 10 theo sơ đồ vị trí lập ngày 02/11/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện LĐ). Năm 2009 bà X, bà D và ông T đồng ý cho gia đình ông H đi nhờ, các bên chưa thỏa thuận đền bù. Nay gia đình bà X có yêu cầu đền bù thì thỏa thuận với gia đình ông H, nếu không thỏa thuận được thì gia đình bà X có quyền khởi kiện bằng vụ án khác. Vụ án này gia đình bà X không có yêu cầu nên Tòa án không xem xét.

Kháng cáo của bà T không có căn cứ, không được Hội đồng xét xử chấp nhận. Tuy nhiên bản án sơ thẩm xác định yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn không đúng do vậy cấp PC thẩm sửa bản án cho đúng quy định của pháp luật.

[3] Về án phí và chi phí tố tụng:

[3].1. Chi phí đo vẽ và xem xét thẩm định tại chỗ và định giá, do yêu cầu bà T không được chấp nhận, nên ông H, ông H không phải chịu, bà T phải chịu chi phí đo vẽ.

[3].2. Án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu của bà T không được chấp nhận, nên ông H, ông H không phải chịu, bà T phải chịu theo quy định của pháp luật.

[3].3. Án phí dân sự PC thẩm do Bản án dân sự sơ thẩm bị sửa nên các bên kháng cáo không phải chịu án phí dân sự PC thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 299, Điều 309, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Điều 254 Bộ luật dân sự 2015.

Không chấp nhận nội D kháng cáo của bà Trần Thị Ngọc T hủy một phần và sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2019/DS-ST ngày 04/3/2019 của Tòa án nhân dân huyện LĐ.

Tuyên xử:

[1]. Hủy và đình chỉ giải quyết một phần về yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn H, ông Lê Văn H.

[2]. Ghi nhận sự thỏa thuận của các bên:

Gia đình bà Trần Thị X đã chuyển nhượng cho gia đình ông Trần Văn H, bà Lê Thị T3 diện tích 47m² đất thuộc một phần thửa đất số 48, tờ bản đồ số 132, TTr. LĐ (gồm các điểm số 4, 5, 6, 7, 8 đến 9 theo sơ đồ vị trí của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện LĐ lập ngày 02/11/2017).

[3]. Không chấp nhận yêu cầu của bà Trần Thị Ngọc T về việc yêu cầu Tòa án buộc ông Lê Văn H trả lại 21,3m² đất phần gia đình ông H đang sử dụng làm lối đi vào nhà (gồm các điểm số 3,4, 9,10 theo sơ đồ vị trí của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện LĐ lập ngày 02/11/2017).

[4]. Dành 21,3m² đất thuộc một phần thửa đất số 48, tờ bản đồ số 132, TTr. LĐ cho gia đình ông H làm lối đi ra đường Quy hoạch số 16 trên phần diện tích đất còn lại của gia đình bà X hiện đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử đất cho bà

Trần Thị Ngọc T (từ điểm số 3, 4, 9, 10 theo sơ đồ vị trí của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện LĐ lập ngày 02/11/2017).

Các đương sự căn cứ Bản án này liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để điều chỉnh lại Giấy chứng nhận đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

[5]. Chi phí đo vẽ, định giá: bà T phải chịu toàn bộ, ông H đã tạm ứng 3.118.000 đồng, bà Tầm phải hoàn lại cho ông H toàn bộ chi phí đo vẽ, định giá 3.118.000 đồng (ba triệu một trăm mười tám ngàn đồng).

[6]. Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Trần Thị Ngọc T phải nộp 300.000đ nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 1.000.000đ theo biên lai thu tạm ứng án phí số 005338 ngày 26/11/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện LĐ, hoàn lại 700.000 đ (bảy trăm ngàn đồng) cho bà T.

Ông H và ông H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn lại 1.500.000đ theo biên lai thu tạm ứng án phí số 008738 ngày 15/11/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện LĐ cho ông H, ông H.

Các bên không phải chịu án phí dân sự Sơ thẩm.

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, 7b 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 Sơ thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 24 tháng 7 năm 2019).

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- TAND huyện LĐ;
- VKSND tỉnh BR-VT;
- Chi cục THA DS huyện LĐ;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

ĐẶNG VĂN SỬ

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PC THẨM

Các Thẩm phán

Thẩm phán chủ tọa phiên tòa

Trương Văn T Nguyễn Thị Phương Bắc

Đặng Văn Sử