TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH KIÊN GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 13/2020/DS-PT Ngày: 14/02/2020 V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận 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: Ông Trần Bá Kha

Các thẩm phán: Ông Trần Bình Đảo

Bà Trần Thị Trâm Anh.

- ***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 Trần Thị Lành - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 02 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 200/2019/TLPT-DS ngày 30 tháng 12 năm 2019 về "Tranh chấp quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

Do bản án sơ thẩm số 15/2019/DS-ST ngày 11 tháng 9 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 08/2020/QĐPT-DS ngày 20 tháng 01 năm 2020 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*

Ông Nguyễn Bá P, sinh năm 1966.

Địa chỉ: Tổ 6, Ấp B, xã B, huyện P, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Nguyễn Bá P: Ông Lại Hùng A, sinh năm 1979 (Theo văn bản ủy quyền ngày 12/02/2020).

Địa chỉ: đường R, phường H, thành phố G, tỉnh Kiên Giang.

Bà Vũ Thị O, sinh năm 1964.

Địa chỉ cũ: tổ T, ngõ L, phường V, quận B, thành phố Hà Nội.

Nay đã chuyển về địa chỉ mới: Khu nhà P, phường N, Quận X, thành phố Hà Nội.

- *Bị đơn*: Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1963.

Địa chỉ: Ấp B, xã B, huyện P, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông T, sinh năm 1965 (Theo văn bản ủy quyền ngày 31-7-2019).

Địa chỉ: Khu phố N, thị trấn D, huyện P, tỉnh Kiên Giang.

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

1. NLQ1, sinh năm 1958.

Địa chỉ: phường S, quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. NLQ2, sinh năm 1977.

Địa chỉ: Khu phố A, thị trấn D, huyện P, tỉnh Kiên Giang.

3. NLQ3, sinh năm 1980.

Địa chỉ: Khu phố A, thị trấn D, huyện P, tỉnh Kiên Giang.

4. NLQ4, sinh năm 1962.

Địa chỉ: ấp B, xã B, huyện P, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện hợp pháp của NLQ4: Ông T, sinh năm 1965 (Theo văn bản ủy quyền ngày 26/9/2019).

Địa chỉ: Khu phố 10, thị trấn D, huyện P, tỉnh Kiên Giang.

5. NLQ5.

Đại diện theo pháp luật: Ông H, chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện P, tỉnh Kiên Giang.

Địa chỉ: Khu phố 2, thị trấn D, huyện P, tỉnh Kiên Giang.

- *Người làm chứng:* NLC, sinh năm 1945.

Địa chỉ: Ấp B, xã B, huyện P, tỉnh Kiên Giang.

- *Người kháng cáo:* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan NLQ4.

(Tại phiên tòa: ông P, ông A, ông T có mặt; bà O, NLQ1, NLQ2, NLQ3, ông H có đơn xin xét xử vắng mặt; bà D, NLQ4, NLC vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn ông Nguyễn Bá P, bà Vũ Thị O trình bày: Vào ngày 08/12/2017 ông P, bà O có nhận chuyển nhượng hai thửa đất do NLQ3, NLQ2 đứng tên gồm thửa số 6, tờ bản đồ số 14, diện tích 3.326,7m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 540414 và thửa số 7, tờ bản đồ số 14, diện tích 4.003,5m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 540418, cả hai thửa đất tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện P, tỉnh Kiên Giang. Hai bên lập hợp đồng công chứng tại Phòng Công chứng số 2 - tỉnh Kiên Giang. Sau đó, ông P, bà O nộp hồ sơ tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P được chỉnh lý biến động sang tên ngày 13/3/2018.

Trước khi quyết định nhận chuyển nhượng hai thửa đất này, ông P, bà O có cùng với NLQ3, NLQ2 xuống vị trí xem xét hiện trạng đất, trên đất có một số cây tạp, cỏ mọc um tùm trên đất, ngoài ra không có công trình xây dựng gì khác, xung quanh được rào bê tông toàn bộ cả hai thửa đất. Tháng 11, 12/2017 vợ chồng ông P, bà O có thuê người làm cỏ, đo đạc đúng với diện tích đất nhận chuyển nhượng và không có ai tranh chấp gì. Do không ở trực tiếp trên đất nên ông P, bà O có thuê vợ chồng ông Nguyễn Việt S, bà Văn Thị Kim H là người sống giáp ranh trông coi đất. Đến ngày 26/4/2018 có một số người lạ mặt tự ý vào đất của ông bà để tập kết vật liệu cất nhà, ông S có báo qua điện thoại cho ông P hay sự việc, đến hai ngày sau ông P từ Hà Nội vào P xuống đất xem xét hiện trạng thì có một căn nhà mái tol được cất trên đất và cắm trụ sắt, hàng rào kẽm gai trên hai thửa đất của ông, bà. Sau này tìm hiểu thì mới biết được bà D là người thuê những người lạ mặt này để bao chiếm đất của ông, bà. Ông P có yêu cầu chính quyền địa phương giải quyết nhưng không thành.

Ông P cho rằng nguồn gốc hai thửa đất này là của ông NLQ1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 30/7/2015. Ngày 24/8/2015 vợ chồng NLQ1 chuyển nhượng lại cho NLQ3, NLQ2. Ngày 08/12/2017 thì NLQ3, NLQ2 chuyển nhượng lại cho ông P, bà O. Ông P, bà O nhận chuyển nhượng đất là hợp pháp, bà D tự ý bao chiếm đất là vi phạm pháp luật, ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông, bà nên tranh chấp và khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết.

Nay ông P và bà O yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà D tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trái phép là căn nhà tạm mái tol, trụ sắt, hàng rào kẽm gai và giao trả lại cho ông bà phần diện tích đất 1.304,8m^2, bao gồm: phần diện tích 1.023,4m^2 nằm trong diện tích 3.326,7m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 540414; phần diện tích 190,2m^2 nằm trong diện tích 4.003,5m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 540418 và phần diện tích 91,2m^2 nằm mặt tiền biển nối liền hai thửa đất.

Ông P thống nhất với sơ đồ trích đo địa chính số 32/2019 ngày 23/4/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P và kết quả chứng thư thẩm định giá của Công ty TNHH định giá Thịnh Vượng để làm cơ sở giải quyết vụ án. Ông không yêu cầu đo đạc và định giá lại.

Theo bản tự khai của bà D và tại phiên tòa ông T là người đại diện theo ủy quyền của bà D trình bày: Nguồn gốc thửa đất đang tranh chấp là do vợ chồng bà D, NLQ4 khai khẩn năm 1986. Năm 2002 bà D được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng diện tích 1.960m^2, thuộc thửa số 93, tờ bản đồ số 6 và một thửa đất nối liền chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nối dài tới biển. Năm 2003 bà D chuyển nhượng thửa đất đã được cấp giấy lại cho bà T, hai bên chỉ thỏa thuận miệng với nhau, không có lập văn bản công chứng, chứng thực gì. Đến 2007 bà D đứng chuyển nhượng cho ông NLQ1, hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng được Ủy ban nhân dân xã B chứng thực ngày 15/3/2007, việc chuyển nhượng là theo yêu cầu của bà T, vì thời điểm này bà D đã chuyển nhượng cho bà T, bà T chưa được sang tên nên bà D phải đứng ra chuyển nhượng cho NLQ1. Khi

bà D chuyển nhượng cho bà T hay NLQ1 thì bà D chỉ chuyển nhượng phần diện tích đất đã được cấp giấy chứng nhận 1.960m^2, còn lại thửa đất nối liền giáp biển chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà D không có chuyển nhượng cho ai. Như vậy, phần đất nối liền với diện tích 1.960m^2 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Nhà nước quản lý, khi Nhà nước không sử dụng thì diện tích đất này vẫn thuộc quyền sử dụng của bà D. Trong năm 2018, bà D có thuê người cắm trụ sắt hàng rào kẽm gai và cất một căn nhà trên phần diện tích đất của bà D trước đây chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (nay đã được cấp giấy cho ông P) để quản lý.

Ông T yêu cầu: Không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông P, bà O.

Ông T yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 540414 diện tích 3.326,7m^2 thuộc thửa số 6, tờ bản đồ số 14 do Ủy ban nhân dân huyện P cấp cho ông NLQ1 đã được xác nhận biến động chuyển nhượng cho ông Nguyễn Bá P, bà Vũ Thị O.

Yêu cầu công nhận cho bà D phần diện tích đất tranh chấp được đo đạc thực tế 1.114,6m^2, gồm phần 1.023,4m^2 nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 540414 và phần 91,2m^2 mặt biển giáp thửa đất, tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện P, tỉnh Kiên Giang.

Ông Trút yêu cầu phản tố đối với phần 190,2m^2 vì nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 540418 không phải đất của bà D.

Ông Tthống nhất với sơ đồ trích đo địa chính số 32/2019 ngày 23/4/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P và kết quả chứng thư thẩm định giá của Công ty TNHH định giá V để làm cơ sở giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông NLQ1 trình bày tại biên bản lấy lời khai ngày 10/5/2019: NLQ1 với ông P, bà O, NLQ3, NLQ2, bà D không có quan hệ họ hàng thích thuộc, từ trước đến nay các bên cũng không có phát sinh mâu thuẫn gì.

NLQ1 xác nhận hai thửa đất số 6, tờ bản đồ số 14, diện tích 3.326,7m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 540414 và thửa số 7, tờ bản đồ số 14, diện tích 4.003,5m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 540418, cả hai thửa đất tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện P, tỉnh Kiên Giang là của NLQ1. Trước đây hai thửa đất này của bà Nguyễn Thị D được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 1.960m^2, thuộc thửa số 93, tờ bản đồ số 6 và của ông Trần Kim Nguyên được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 2.100m^2, thuộc thửa số 94, tờ bản đồ số 6. Đến năm 2007 do có nhu cầu nhận chuyển nhượng đất tại P và qua sự môi giới của người khác, NLQ1 biết được bà Nguyễn Thị T có nhu cầu chuyển nhượng hai thửa đất đứng tên bà D và ông N. Theo ông được biết hai thửa đất này bà D và ông N đã chuyển nhượng lại cho bà T, hai bên cũng không có lập hợp đồng công chứng, chứng thực mà chỉ giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm tin.

Ngày 15/3/2007 NLQ1 nhận chuyển nhượng cả hai thửa đất của bà T, mỗi thửa có diện tích 4.000m^2, bao gồm phần được cấp giấy và phần chưa được cấp

giấy nối liền giáp biển. Sau đó, NLQ1 làm thủ tục kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến ngày 30/7/2015 NLQ1 được Ủy ban nhân dân huyện P cấp hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm thửa số 6, tờ bản đồ số 14, diện tích 3.326,7m^2 và thửa số 7, tờ bản đồ số 14, diện tích 4.003,5m^2. Sau khi được cấp giấy NLQ1 đã chuyển nhượng đất lại cho NLQ3, NLQ2.

NLQ1 xác nhận khi nhận chuyển nhượng đất của bà T thì NLQ1 cùng với bà T, bà D, ông N, bà Thắm (vợ ông N), ông Tường (là người làm chứng) xuống đất để chứng kiến bàn giao đất thực tế. Hiện trạng trên đất có một số cây ăn trái, không có nhà hay công trình xây dựng gì khác. Các bên đều thống nhất ranh đất có mặt tiền biển và ranh phía trên có giáp con đường mòn. Khi nhận chuyển nhượng NLQ1 với bà T, bà D, ông N, bà Th có lập bản cam kết trách nhiệm trong chuyển nhượng quyền sử dụng đất thể hiện chuyển nhượng mỗi thửa đất 4.000m^2, bao gồm phần đất được cấp giấy và phần chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. NLQ1 không có yêu cầu gì trong vụ án này.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 29-7-2019 NLQ2 trình bày: NLQ2 với NLQ3 là bạn bè, cũng không có quan hệ thích thuộc gì với ông P, bà D, NLQ1.

Vào năm 2015 NLQ2 với NLQ3 có nhu cầu nhận chuyển nhượng đất tại P nên biết được NLQ1, sau đó hai bên thỏa thuận nhận chuyển nhượng của NLQ1 hai thửa đất có diện tích 3.326,7m^2 và 4.003,5m^2 tọa lạc ấp B, xã B, huyện P, tỉnh Kiên Giang. Đến ngày 03/9/2015 NLQ2 và NLQ3 được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất xác nhận điều chỉnh biến động quyền sử dụng đất. Trước khi nhận chuyển nhượng NLQ2, NLQ3 có xuống xem vị trí đất, thống nhất giá và quyết định ký hợp đồng chuyển nhượng. NLQ1 có bàn giao hiện trạng đất được rào bằng cột xây gạch bao quanh toàn bộ hai thửa đất trên. Vào thời điểm này không có ai quản lý và ở trên đất, trên đất có một cái móng nhà cũ, không có nhà và một số cây trồng, trong thời gian từ năm 2015 đến năm 2017 không có tranh chấp gì xảy ra. Sau này biết được ông P có nhu cầu cần mua đất nên NLQ2 và NLQ3 đã chuyển nhượng cho ông P hai thửa đất trên. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì NLQ2, NLQ3 bàn giao cho ông P toàn bộ giấy tờ liên quan để cho ông P làm thủ tục sang tên tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P. Hai bên cũng có bàn giao đất đúng như hiện trạng đất nhận chuyển nhượng của NLQ1.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 29/7/2019 NLQ3 trình bày:

NLQ3 với NLQ2 là bạn bè, cũng không có quan hệ thích thuộc gì với ông P, bà D, NLQ1.

Vào năm 2015 NLQ3 với NLQ2 có nhu cầu nhận chuyển nhượng đất tại P nên biết được NLQ1, sau đó hai bên thỏa thuận nhận chuyển nhượng của NLQ1 hai thửa đất có diện tích 3.326,7m^2 và 4.003,5m^2 tọa lạc ấp B, xã B, huyện P, tỉnh Kiên Giang. Đến ngày 03/9/2015 NLQ2 và NLQ3 được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất xác nhận điều chỉnh biến động quyền sử dụng đất. Trước khi nhận chuyển nhượng NLQ3, NLQ2 có xuống xem vị trí đất, thống nhất giá và quyết định ký hợp đồng chuyển nhượng. NLQ1 có bàn giao hiện trạng đất được rào bằng cột xây gạch bao quanh toàn bộ hai thửa đất trên. Vào thời điểm này không có ai quản lý và ở trên đất, trên đất có một cái móng nhà cũ, không có nhà và một số cây

trồng, trong thời gian từ năm 2015 đến năm 2017 không có tranh chấp gì xảy ra. Sau này biết được ông P có nhu cầu cần mua đất nên NLQ2 và NLQ3 đã chuyển nhượng cho ông P hai thửa đất trên. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì NLQ3, NLQ2 bàn giao cho ông P toàn bộ giấy tờ liên quan để cho ông P làm thủ tục sang tên tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P. Hai bên cũng có bàn giao đất đúng như hiện trạng đất nhận chuyển nhượng của NLQ1.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 25-7-2019 NLQ4 trình bày: NLQ4 xác nhận ông với bà D là vợ chồng, có đăng ký kết hôn năm 2002. NLQ4 biết việc tranh chấp đất giữa ông P với bà D. Trước đây vợ chồng ông có bán đất cho bà T phần đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đối với phần đất nằm trong hành lang biển chưa được cấp giấy thì không có chuyển nhượng cho ai. Sau khi chuyển nhượng đất xong thì NLQ4 không có ở trên đất mà về ở nhờ trong nhà của người em ruột tại ấp B, xã B gần với phần đất đã chuyển nhượng. NLQ4 không có yêu cầu độc lập trong vụ án này.

Người làm chứng NLC1 trình bày: Bà Hvới bà D, ông P, bà O không có quan hệ thích thuộc gì. Bà H biết bà D vì trước đây có môi giới cho bà D chuyển nhượng đất cho bà T, Bà H không biết ông P, bà O. Từ trước đến nay các bên không có mâu thuẫn gì.

Bà Hcho rằng vào năm 2002 bà có môi giới cho bà D chuyển nhượng đất cho bà T, bà D chỉ chuyển nhượng phần đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà Hcó cùng bà T đến nhà bà D để xem đất và nhận chuyển nhượng giá chuyển nhượng 150.000.000 đồng, các bên có làm giấy tay chuyển nhượng đất. Sau khi bán đất cho bà T thì bà D còn ở trên đất, một thời gian sau bà D bán căn nhà và đi nơi khác sinh sống. Bà Hxác nhận chỉ môi giới cho bà D chuyển nhượng đất cho bà T, còn việc bà T chuyển nhượng đất cho NLQ1 và NLQ1 được cấp giấy thế nào thì bà không rõ.

Quá trình giải quyết ở Tòa án cấp sơ thẩm ông P, ông T thống nhất những vấn đề sau:

Ông P và ông Tthống nhất với sơ đồ trích đo địa chính số 32/2019 ngày 23/4/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P và kết quả chứng thư thẩm định giá của Công ty TNHH định giá V để làm cơ sở giải quyết vụ án. Các bên không yêu cầu đo đạc và định giá lại.

Những vấn đề ông P, ông T không thống nhất:

Ông P yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà D tháo dở toàn bộ công trình xây dựng trái phép là căn nhà tạm mái tol, trụ sắt, hàng rào kẽm gai và giao trả lại cho ông, bà phần diện tích đất 1.304,8m^2 bao gồm: phần diện tích 1.034,4m2 nằm trong diện tích 3.326,7m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 540414; phần diện tích 190,2m^2 nằm trong diện tích 4.003,5m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 540418 và phần diện tích 91,2m^2 nằm mặt tiền biển nối liền hai thửa đất.

Ông T yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 540414 diện tích 3.326,7m^2 thuộc thửa số 6, tờ bản đồ số 14 do UBND huyện P cấp cho ông

NLQ1 đã được xác nhận biến động chuyển nhượng cho ông Nguyễn Bá P, bà Vũ Thị O. Yêu cầu công nhận cho bà D phần diện tích đất tranh chấp được đo đạc thực tế 1.114,6m^2, gồm phần 1.023,4m^2 nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 540414 và phần 91,2m^2 mặt biển giáp thửa đất, tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện P, tỉnh Kiên Giang.

Ông Tr yêu cầu khởi kiện đối với phần 190,2m^2 nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 540418.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 15/2019/DS-ST ngày 11/9/2019 của Tòa án nhân dân huyện P đã xét xử, quyết định:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Bá P, bà Vũ Thị O.

Buộc bà Nguyễn Thị D di dời căn nhà tạm mái tol, trụ sắt hàng rào kẽm gai trả lại cho ông P, bà O phần diện tích đất 1.213,6m^2 theo sơ đồ trích đo thửa đất tranh chấp thứ tự các điểm 7, 6, 9, 11, 5, 18.

(Kèm theo Bản án là sơ đồ trích đo thửa đất tranh chấp số 32-2019 ngày 23/4/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P lập thể hiện các cạnh, diện tích thửa đất).

- Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông P về việc yêu cầu bà D di dời trụ sắt hàng rào kẽm gai trên phần diện tích 91,2m^2 thứ tự các điểm 6, 7, 8, 10, 9.

- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của của bà D về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 540414, thửa số 6, tờ bản đồ số 14, diện tích 3.326,7m^2 và yêu cầu công nhận diện tích đất theo đo đạc thực tế 1.114,6m^2.

Đình chỉ một phần yêu cầu của bà D về việc công nhận phần diện tích đất 190,2m2 thứ tự các điểm 5, 6, 7, 18.

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 26/9/2019 bà NLQ4 có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm: Yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng của ông NLQ1, NLQ2, NLQ3, ông P, bà O trả lại diện tích 3.326,7m^2 cho NLQ4.

Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang phát biểu quan điểm:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa, đương sự đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng Điều 300 Bộ luật Tố tụng dân sự. Không chấp nhận kháng cáo của NLQ4, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa.

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: Nguyên đơn bà Vũ Thị O; bị đơn bà Nguyễn Thị D; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông NLQ1, NLQ2, NLQ3, NLQ4 vắng mặt tại phiên tòa. Nhưng bà O, NLQ1, NLQ2, NLQ3, đại điện theo pháp luật của UBND huyện P là Ông H, chức vụ chủ tịch UBND huyện P tỉnh Kiên Giang có đơn xin xét xử vắng mặt và bà D, NLQ4 có người đại diện hợp pháp là ông T tham gia phiên tòa, người làm chứng là bà Nguyễn Thị Thu Hương Vắng mặt tại phiên tòa Nhưng Bà Hđã có lời khai được chủ tọa công bố lời khai tại phiên tòa và không gây khó khăn ảnh hưởng đến việc giải quyết khách quan toàn bộ vụ án. Do đó, căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử thống nhất vẫn tiến hành phiên tòa phúc thẩm xét xử vắng mặt họ.

Theo đơn yêu cầu phản tố của bà D yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 540414 diện tích 3.326,7m^2 thuộc thửa số 6, tờ bản đồ số 14 do UBND huyện P cấp cho ông NLQ1 đã được xác nhận biến động chuyển nhượng cho ông Nguyễn Bá P, bà Vũ Thị O. Tòa án cấp sơ thẩm xét thấy rằng không cần thiết đưa Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P vào tham gia vụ án này là phù hợp.

[2] Theo đơn khởi kiện và đơn khởi kiện bổ sung ông P, bà O yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà D tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trái phép là căn nhà tạm mái tol, trụ sắt hàng rào kẽm gai và giao trả lại cho ông, bà phần diện tích đất 1.304,8m^2 bao gồm: phần diện tích 1.023,4m^2 nằm trong diện tích 3.326,7m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 540414; phần diện tích 190,2m^2 nằm trong diện tích 4.003,5m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 540418 và phần diện tích 91,2m^2 nằm mặt tiền biển nối liền hai thửa đất.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ xác định diện tích đất tranh chấp thứ tự các điểm 6, 7, 8, 10, 9, 11, 5, 18 có diện tích 1.304,8m^2 gồm ba phần: phần diện tích 1.023,4m^2 thứ tự các điểm 5, 6, 9, 11, phần diện tích 190,2m^2 thứ tự các điểm 5, 6, 7, 18 và phần diện tích 91,2m^2 thứ tự các điểm 6, 7, 8, 10, 9 đất, tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện P, tỉnh Kiên Giang.

Ông P, bà O yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà D tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trái phép là căn nhà tạm mái tol, trụ sắt hàng rào kẽm gai và giao trả lại cho ông, bà phần diện tích đất 1.304,8m^2 nêu trên.

Ông T không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông P, bà O. Ông T yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 540414 diện tích 3.326,7m^2 thuộc thửa số 6, tờ bản đồ số 14 do UBND huyện P cấp cho ông NLQ1 đã được xác nhận biến động chuyển nhượng cho ông Phong, bà O và yêu cầu Tòa án công nhận cho bà D phần diện tích đất tranh chấp được đo đạc thực tế 1.114,6m^2, gồm hai phần: phần diện tích 1.023,4m^2 và phần diện tích 91,2m^2.

Căn cứ vào các chứng cứ có trong hồ sơ và lời khai tại phiên tòa của các đương sự, Hội đồng xét xử đủ cơ sở xác định: Thửa đất diện tích 3.326,7m^2 có nguồn gốc trước đây do ông M (không rõ họ tên) khai khẩn năm 1988 trồng Xoài, Dừa, Mít, Đào. Năm 1993 ông Mộc chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Tấn L sử

dụng. Năm 1997 ông Lchuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Văn M (ông ba Khoai lang) sử dụng. Năm 1998 ông M chuyển nhượng lại cho bà Nguyễn Thị D quản lý, sử dụng. Năm 2002 bà D được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 1.960m^2 thuộc thửa số 93, tờ bản đồ số 6. Năm 2004 bà D chuyển nhượng bằng giấy viết tay lại cho bà Trần Thị T sử dụng. Năm 2007 bà T chuyển nhượng lại cho ông NLQ1 quản lý, sử dụng ổn định. Đến ngày 11/6/2015 NLQ1 được Hội đồng tư vấn giao đất và đăng ký đất đai xã B xét duyệt cấp trên cơ sở đo đạc thực tế tăng 1.366,7m^2 do hết thời hạn sử dụng đất.

Thửa đất diện tích 4.003,5m^2 có nguồn gốc trước đây do ông Trần Kim Ng khai khẩn đất nông nghiệp năm 1992 cất nhà ở trồng Đào, Mít, Xoài, Dừa. Năm 2004 bà Nguyễn Thị Th (vợ ông N) chuyển nhượng bằng giấy viết tay cho bà Trần Thị T sử dụng. Năm 2007 bà T chuyển nhượng lại cho NLQ1 quản lý sử dụng. Hiện trạng đất đo đạc thực tế tăng 1.903,5m^2 do hết thời hạn sử dụng đất.

NLQ1 được cấp hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 540414 ngày 30/7/2015 với diện tích 3.326,7m^2, thuộc thửa đất số 6, tờ bản đồ số 14 và số BV 540418 ngày 30/7/2015 với diện tích 4.003,5m^2, thuộc thửa đất số 7, tờ bản đồ số 14. Ngày 24/8/2015 vợ chồng NLQ1 chuyển nhượng lại cho NLQ2, NLQ3 được Văn phòng đăng ký đất đai quyền sử dụng đất xác nhận điều chỉnh biến động ngày 03/9/2015. Ngày 08/12/2017 NLQ2, NLQ3 chuyển nhượng lại cho ông P, bà O được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P xác nhận điều chỉnh biến động ngày 15/3/2018.

Sau khi được cấp giấy, NLQ1 chuyển nhượng chuyển nhượng cho NLQ2, NLQ3 và NLQ2, NLQ3 chuyển nhượng cho ông P, bà O. Quá trình chuyển nhượng các bên thực hiện hợp đồng công chứng và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P xác nhận điều chỉnh biến động là đúng quy định pháp luật tại tại Điều 503 Bộ luật dân sự năm 2015 và khoản 7 Điều 95 Luật đất đai năm 2013. Trong phần nghị án, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu của ông P, bà O. Buộc bà D tháo dỡ toàn bộ căn nhà tạm mái tol, trụ sắt hàng rào kẽm gai và giao trả lại cho ông P, bà O phần diện tích đất 1.023,4m^2 thứ tự các điểm 5, 6, 9, 11 và phần diện tích 190,2m^2 thứ tự các điểm 5, 6, 7, 18 đất tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện P, tỉnh Kiên Giang.

Đối với phần diện tích 91,2m^2 thứ tự các điểm 6, 7, 8, 10, 9 là không thuộc quyền sử dụng của ông P, bà O được cấp mà thuộc đất hành lang ven biển do nhà nước quản lý nên không có cơ sở xem xét.

[3] Xét yêu cầu phản tố của bà D: Hội đồng xét xử thấy rằng yêu cầu phản tố của bà D là không có cơ sở chấp nhận. Bởi vì, bà D, NLQ4 không phải là người khai khẩn thửa đất số 93, tờ bản đồ số 6, diện tích 1.960m^2 mà do bà D nhận chuyển nhượng của ông Mần năm 1988. Bà D được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2002 với diện tích 1.960m^2 nhưng vào năm 2004 bà D chuyển nhượng đất cho bà T, năm 2007 thì bà D ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất này lại cho NLQ1 và đã di dời toàn bộ nhà cửa ra khỏi thửa đất này, NLQ1 tiến hành xây dựng trụ bê tông quanh hai thửa đất để quản lý, sử dụng. Trong thời gian NLQ1 quản lý sử dụng từ năm 2007 không có ai tranh chấp. Bà D và ông Tkhông

đưa ra được chứng cứ nào khác chứng minh quyền sử dụng đất diện tích 1.114,6m^2 của bà D là hợp pháp. Việc bà D có hành vi xây cất căn nhà tạm, cắm trụ sắt hàng rào kẽm gai trên thửa đất của ông P, bà O nhằm chiếm hữu, sử dụng là không đúng quy định pháp luật, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của chủ sử dụng đất.

Ông T yêu cầu rút lại một phần yêu cầu phản tố đối với phần diện tích 190,2m^2 vì theo đo đạc thực tế nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 540418, thửa số 7, tờ bản đồ số 14, diện tích 4.003,5m^2. Hội đồng xét xử sơ thẩm đã quyết định đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của bà D đối với yêu cầu này là phù hợp với pháp luật.

[4] Xét kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là NLQ4 cho rằng việc chuyển nhượng đất của vợ chồng ông cho số đất tranh chấp trên ông không biết và yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng của ông NLQ1, NLQ2, NLQ3, ông P, bà O, trả lại diện tích 3.326,7m2 cho NLQ4. Hội đồng xét xử xét thấy, Tại cấp sơ thẩm NLQ4 không có yêu cầu gì cụ thể, NLQ4 đã xác định ông biết việc tranh chấp đất giữa ông P với bà D. Trước đây vợ chồng ông có bán đất cho bà T phần đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đối với phần đất nằm trong hành lang ven biển chưa được cấp giấy thì không có chuyển nhượng cho ai. Sau khi chuyển nhượng đất xong thì NLQ4 không có ở trên đất mà về ở nhờ trong nhà của người em ruột tại ấp B, xã B gần với phần đất đã chuyển nhượng. NLQ4 không có yêu cầu độc lập trong vụ án này. Như vậy lời trình bày của NLQ4 phù hợp với NLQ1 và NLQ4 đã khẳng định là có bán đất; nên theo những nhận định trên thì việc kháng cáo của NLQ4 không có cơ sở.

Nhưng tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, ông T là người đại diện theo ủy quyền của bà D, NLQ4 đồng ý và tự nguyện thỏa thuận với phía ông P là bà D và NLQ4 đồng ý giao trả lại toàn bộ diện tích đất tranh chấp, toàn bộ tài sản và công trình do bà D đã xây dựng trên đất tranh chấp cho ông P, bà O được toàn quyền sử dụng. Cụ thể trên đất tranh chấp gồm căn nhà tạm mái tol, trụ sắt hàng rào kẽm gai, phần diện tích đất 1.213,6m^2 theo sơ đồ trích đo thửa đất tranh chấp thứ tự các điểm 7, 6, 9, 11, 5, 18; đồng thời giao trả toàn bộ tài sản là trụ sắt hàng rào kẽm gai trên phần diện tích 91,2m^2 thứ tự các điểm 6, 7, 8, 10, 9 (Đất thuộc hành lang ven biển do nhà nước quản lý) cho ông P, bà O được toàn quyền sử dụng. (Kèm theo sơ đồ trích đo thửa đất tranh chấp số 32-2019 ngày 23/4/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P lập thể hiện các cạnh, diện tích thửa đất). Phía ông P, bà O đồng ý giao số tiền 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng) là tiền đã xây dựng nhà tạm và hàng rào làm trên đất cho bà D, NLQ4. Tại phiên tòa phúc thẩm ông T là người đại diện theo ủy quyền của bà D, NLQ4 đã nhận đủ số tiền 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng) của ông Nguyễn Bá P. Như vậy hai bên đã giao nhận cho nhau xong. Vì vậy, Hội đồng xét xử thống nhất ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận của các đương sự.

[5] Ngoài ra, về án phí Tòa án cấp sơ thẩm đã buộc bà Nguyễn Thị D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 600.000 đồng. Khấu trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp 600.000đ (Sáu trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0008063 ngày 06/11/2018. Bà D không phải nộp thêm là chưa chính xác mà cấp sơ thẩm

cần rút kinh nghiệm. Bởi lẽ, theo đơn yêu cầu phản tố của bà D thì bà D có hai yêu cầu Tòa án giải quyết là trả lại đất cho bà D và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Bá P. Đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là quyết định cá biệt theo quy định tại Điều 6 của thông tư liên tịch số 01/2014/TTLT-TADNTC-VKSNDTC-BTP ngày 06/01/2014 của Tòa án nhân dân tối cao - Viện kiểm sát nhân dân tối cao - Bộ tư pháp thì bà D không phải nộp tiền tạm ứng án phí và không phải chịu án phí đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, Hội đồng xét xử xét thấy buộc bà Nguyễn Thị D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng). Khấu trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp 600.000đ (Sáu trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0008063 ngày 06/11/2018. Bà D còn được nhận lại 300.000 đồng theo biên lai thu nói trên.

Từ những nhận định trên, trong thảo luận nghị án Hội đồng xét xử thống nhất chấp nhận quan điểm đề nghị của Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang, không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan NLQ4. Sửa bản án sơ thẩm số 15/2019/DS-ST ngày 11/9/2019 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Kiên Giang, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm. Việc sửa bản án do các đương sự tự nguyện thỏa thuận với nhau và phù hợp với quy định của pháp luật nên Tòa án cấp sơ thẩm không có lỗi.

[6] Án phí dân sự phúc thẩm: NLQ4 kháng cáo không được chấp nhận nên phải nộp 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309, Điều 300 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Áp dụng Điều 500, 503 Bộ luật dân sự năm 2015; Khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Khoản 7 Điều 95, 166 Luật đất đai năm 2013; Điều 6 Thông tư liên tịch số 01/2014/TTLT-TADNTC-VKSNDTC-BTP ngày 06/01/2014 của Tòa án nhân dân tối cao - Viện kiểm sát nhân dân tối cao - Bộ tư pháp; Điều 26, Điều 29 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.

- Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan NLQ4.

- Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 15/2019/DS-ST ngày 11 tháng 9 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Kiên Giang; Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Bá P, bà Vũ Thị O.

- Công nhận sự tự nguyện thỏa thuận giữa các bên ông Nguyễn Bá P, bà Vũ Thị O với bà Nguyễn Thị D, NLQ4 về việc bà D giao toàn bộ tài sản, công trình xây dựng trên đất là căn nhà tạm mái tol, trụ sắt hàng rào kẽm gai cho ông P, bà O được quyền sử dụng và đồng ý trả lại cho ông P, bà O phần diện tích đất 1.213,6m^2 theo sơ đồ trích đo thửa đất tranh chấp thứ tự các điểm 7, 6, 9, 11, 5, 18; đồng thời giao trả toàn bộ tài sản là trụ sắt hàng rào kẽm gai trên phần diện tích 91,2m^2 thứ tự các điểm 6, 7, 8, 10, 9 (Đất thuộc hành lang ven biển do nhà nước quản lý) cho ông P, bà O được toàn quyền sử dụng.

Toàn bộ số đất trên nằm trong: thửa đất số 6, tờ bản đồ số 14, diện tích 3.326,7m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 540414 và thửa số 7, tờ bản đồ số 14, diện tích 4.003,5m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 540418, đất tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện P, tỉnh Kiên Giang. Do Ủy ban nhân dân huyện P chỉnh lý biến động và cấp cho ông Nguyễn Bá P ngày 13/3/2018.

(Kèm theo sơ đồ trích đo thửa đất tranh chấp số 32-2019 ngày 23/4/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P lập thể hiện các cạnh, diện tích thửa đất). Trong đó: có phần tài sản là trụ sắt hàng rào kẽm gai trên phần diện tích 91,2m^2 thứ tự các điểm 6, 7, 8, 10, 9 (Đất thuộc hành lang ven biển do nhà nước quản lý).

Công nhận sự tự nguyện thỏa thuận của các đương sự về việc ông Nguyễn Bá P, bà Vũ Thị O đồng ý giao số tiền 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng) cho bà Nguyễn Thị D và NLQ4. (Tại phiên tòa phúc thẩm ông T là người đại diện theo ủy quyền của bà D, NLQ4 đã nhận đủ số tiền 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng) của ông Nguyễn Bá P. Như vậy hai bên đã giao nhận cho nhau xong).

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông P về việc yêu cầu bà D di dời trụ sắt hàng rào kẽm gai trên phần diện tích 91,2m^2 thứ tự các điểm 6, 7, 8, 10, 9 (Đất thuộc hành lang ven biển do nhà nước quản lý).

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà D về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 540414, thửa số 6, tờ bản đồ số 14, diện tích 3.326,7m^2 và yêu cầu công nhận diện tích đất theo đo đạc thực tế 1.114,6m^2.

4. Đình chỉ một phần yêu cầu của bà D về việc công nhận phần diện tích đất 190,2m^2 thứ tự các điểm 5, 6, 7, 18.

5. Về chi phí tố tụng khác: Ông P, bà O tự nguyện toàn bộ chi phí đo đạc là 2.425.000 đồng và chi phí thẩm định giá tài sản 8.374.123 đồng (Số tiền này ông P và bà O đã nộp xong).

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc bà Nguyễn Thị D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng). Khấu trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp 600.000đ (Sáu trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0008063 ngày 06/11/2018. Bà D còn được nhận lại 300.000 đồng theo biên lai thu nói trên.

Buộc ông Nguyễn Bá P và bà Vũ Thị O phải chịu án phí đối với yêu cầu không được chấp nhận là 300.000 đồng. Khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0002565 ngày 08/5/2019 ngày tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Kiên Giang.

Hoàn trả lại cho ông Nguyễn Bá P, bà Vũ Thị O số tiền tạm ứng án phí do NLQ3 đã nộp 600.000 đồng, theo biên lai thu số 0007940 ngày 05/9/2018 tại Chi cục Thi hành án Dân sự huyện P, tỉnh Kiên Giang.

- *Án phí dân sự phúc thẩm:* Buộc NLQ4 phải nộp 300.000 đồng, khấu trừ tiền tạm ứng án phí phúc thẩm do ông T đã nộp 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai số 0006750 ngày 27/9/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Kiên Giang.

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, 7b 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.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- TAND huyện P;
- THA dân sự huyện P;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án./.

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

(Đã ký và đóng dấu)

Trần Bá Kha