TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐỒNG THÁP**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 140/2024/DS-PT
Ngày: 28/3/2024
"V/v tranh chấp về quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Kiều Kim Xuân;

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Vĩnh;

Ông Nguyễn Tấn Tặng.

***Thư ký phiên tòa*:** Ông Nguyễn Chí Dũng - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa*:** Ông Đỗ Trung Đến - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 21 và 28 tháng 3 năm 2024; tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 292/2023/TLPT- DS, ngày 19 tháng 10 năm 2023 về việc "Tranh chấp về quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 09/2023/DS-ST ngày 07/7/2023 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Đồng Tháp bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 447/2023/QĐ-PT ngày 01 tháng 12 năm 2023; Thông báo số 581/TB-TA ngày 18 tháng 12 năm 2023, về việc thay đổi thời gian mở phiên tòa phúc thẩm; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 12/2024/QĐ-PT ngày 09 tháng 01 năm 2024; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 17/2024/QĐPT-DS ngày 26 tháng 01 năm 2024; Thông báo số 28/TB-TA ngày 26 tháng 02 năm 2024 về thời gian tiếp tục phiên tòa xét xử, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Thanh C, sinh năm 1983;

Địa chỉ: Đường N, Khóm A, thị trấn S, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền nguyên đơn: Ông Lê Văn T, sinh năm 1975;

Địa chỉ: Đường G, Khóm A, thị trấn S, huyện T, Đồng Tháp;

(Văn bản ủy quyền ngày 13/11/2023).

2. Bị đơn: Bà Trương Thị H, sinh năm 1981;

Địa chỉ: Đường L, Khóm A, thị trấn S, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

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

3.1. Bà Nguyễn Thị Kim T1, sinh năm 1968 (chị bà H);

Địa chỉ: Số nhà D, Nguyễn H1, Khóm B, thị trấn S, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

3.2. Bà Trương Thị H2, sinh năm 1972 (chị bà H);

Địa chỉ: Khóm A, thị trấn S, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

3.3. Ông Phạm Thanh S, sinh năm 1978 (chồng bà H);

3.4. Cháu Phạm Trương Trường G, sinh ngày 09-9-2005 (con bà H + ông S);

3.5. Cháu Phạm Trương Tuấn N, sinh ngày 19-7-2015 (con bà H + ông S) ;

Người đại diện theo pháp luật của cháu G và cháu N: Bà Trương Thị H, sinh năm 1981;

Cùng địa chỉ: Đường L, Khóm A, thị trấn S, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

3.6. Bà Trương Thị T2, sinh năm 1983 (em bà H);

Địa chỉ: Khóm B, thị trấn S, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

3.7. Bà Huỳnh Thị Kim T3, sinh năm 1986 (vợ ông C);

Địa chỉ: Đường N, Khóm A, thị trấn S, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T3: Ông Lê Văn T, sinh năm 1975;

Địa chỉ: Đường G, Khóm A, thị trấn S, huyện T, Đồng Tháp;

(Văn bản ủy quyền ngày 13/11/2023).

4. Người kháng cáo: Ông Nguyễn Thanh C là nguyên đơn, bà Huỳnh Thị Kim T3 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong quá trình tố tụng, nguyên đơn Nguyễn Thanh C (có người đại diện theo ủy quyền của là ông Lê Văn T) trình bày:

Vào tháng 9/2016, ông Nguyễn Thanh C có nhận chuyển nhượng đất của bà Nguyễn Thị Kim T1 diện tích là 151,1m^2, thuộc thửa đất số 127, tờ bản đồ số 35, mục đích sử dụng: đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại Khóm A, thị trấn S, huyện T. Ông C được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 07/10/2016. Vị trí tứ cận: Đông giáp đất bà H2 dài 30,09 m, Tây giáp đất bà T2 dài 30,25m, Nam giáp đất bà H dài 5m, B giáp đường N dài 5m. Khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà T1 thì không có đo đạc thực tế mà chỉ chuyển nhượng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến cuối tháng 10/2016, ông C đổ đất tôn nền để làm nhà thì bà H ngăn chặn, bà H cho rằng đất của ông C chiều dài chỉ 26m. Sau đó, ông C liên hệ bà T1, là người

chuyển nhượng đất cho ông C để yêu cầu địa chính lên đo đạc đất. Quá trình cán bộ địa chính thị trấn và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện lên đo đạc thì không đo đạc được, vì bà H rào đất lại không cho đo đạc. Do đó phát sinh tranh chấp. Khi đó ông C gặp bà T1 bàn bạc: Vì không đo được đất thì bà T1 đưa cho ông C 12.000.000 đồng dùng chi phí đo đạc, khi nào đo đạc đất đúng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông C sẽ trả lại số tiền 12.000.000 đồng cho bà T1. Tuy nhiên đến nay không đo đạc được.

Do vậy, ông Nguyễn Thanh C khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Trương Thị H trả lại phần đất lấn chiếm diện tích là 20m^2, thuộc một phần thửa đất số 127, tờ bản đồ số 35, mục đích sử dụng: đất trồng cây lâu năm, đất tọa lạc tại Khóm A, thị trấn S, huyện T. Qua đo đạc thực tế phần đất tranh chấp có diện tích là 19,7m^2.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Thanh C là ông Lê Văn T yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Trương Thị H, ông Phạm Thanh S, cháu Phạm Trương Trường G, cháu Phạm Trương Tuấn N trả lại cho ông C phần đất lấn chiếm diện tích là 19,7m^2, thuộc một phần thửa đất số 127, tờ bản đồ số 35, mục đích sử dụng: đất trồng cây lâu năm.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Kim T1 với ông Nguyễn Thanh C thì ông C không tranh chấp.

Bị đơn bà Trương Thị H trình bày:

Bà H không thống nhất yêu cầu khởi kiện của ông C. Nguồn gốc đất tranh chấp do bà H mua của cha ruột là ông Trương B1 từ năm 2003, phần đất ngang 10m, chạy dài đến đường cộ với giá là 50.000.000 đồng. Bà H đã cất nhà ở từ đó cho đến nay. Khi mua, do cha con nên không làm giấy tờ và chưa snag tên. Đến ngày 25/4/2016, ông B1 mới lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất diện tích cho bà H diện tích 558m^2, thửa đất số 132, tờ bản đồ số 35, mục đích sử dụng: đất trồng cây lâu năm, đất tọa lạc tại Khóm A, thị trấn S, huyện T. Khi lập thủ tục tặng cho không có đo đạc thực tế mà chỉ tặng cho theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến ngày 08/8/2016, Hộ bà H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà H không có sử dụng lấn đất của ông C. Do đó, bà H không đồng ý trả đất theo yêu cầu của ông C.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim T1 trình bày:

Ngày 17/5/2016, bà T1 được cha tên Trương Bảy làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất diện tích là 151,1m^2, thuộc thửa đất số 127, tờ bản đồ số 35, mục đích sử dụng: đất trồng cây lâu năm, đất tọa lạc tại Khóm A, thị trấn S, huyện T. Đến ngày 08/8/2016, bà T1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên. Ngày 13/9/2016 bà T1 chuyển nhượng phần đất trên cho ông Nguyễn Thanh C với giá là 100.000.000 đồng. Khi chuyển nhượng không có đo đạc thực tế, chỉ chuyển nhượng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà T1 đã nhận tiền và giao đất cho ông C quản lý và sử dụng. Đến ngày 07/10/2016, ông C được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích đất trên. Nhưng đến ngày 25/10/2016 thì ông C cho rằng bà T1 giao đất không đủ theo thỏa thuận mua bán

giữa hai bên, còn thiếu diện tích là 20m^2. Vì vậy, bà T1 với ông C thống nhất lập "Giấy thỏa thuận 02 bên đồng ý" ngày 25/10/2016, có nội dung như sau: "(A) Nguyễn Thị Kim T1; (B) Nguyễn Thanh C. Tôi Nguyễn Thị Kim T1 có sang nhượng cho chú Thanh C một miếng đất cây trồng lâu năm chiều ngang 5 mét, chiều dài 30m nhưng giờ chỉ còn chiều ngang 5m chiều dài 26m nhưng hai bên đồng ý nhất quyết thỏa thuận bên A bà Nguyễn Thị Kim T1 đồng ý trả lại số tiền còn thiếu trên mảnh đất còn thiếu ngang 5 dài 4 tổng cộng là 20 m^2 với số tiền là 12.000.000 đồng trả lại cho chú Chủ với sự đồng ý của Bên (A) và bên (B) đồng ý ký tên." Ông C đã nhận lại số tiền 12.000.000 đồng là tiền trừ vào diện tích đất còn thiếu là 20m^2. Như vậy, sau khi cấn trừ tiền với nhau thì hai bên đã giải quyết xong, không còn thiếu gì nữa hết. Bà T1 không tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà T1 với ông C. Còn trong vụ án tranh chấp giữa ông C với bà H thì bà T1 không có yêu cầu hay tranh chấp gì.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị H2 trình bày:

Vào ngày 25/4/2016, bà H2 được cha là ông Trương Bảy l hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất diện tích 120m^2, thửa đất số 128, tờ bản đồ số 35, mục đích sử dụng: đất trồng cây lâu năm, đất tọa lạc Khóm A, thị trấn S, huyện T. Đến ngày 08/8/2016, bà Trương Thị H2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích đất trên. Phần đất bà giáp ranh bà T1 (đã bán cho ông C). Qua đo đạc thực tế thì bà H2 đồng ý theo ranh đất với bên ông C đã cắm, không tranh chấp gì. Bà H2 không yêu cầu hay ý kiến gì trong vụ án tranh chấp giữa ông C với bà H.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị T2 trình bày:

Vào ngày 25/4/2016, bà T2 được cha là ông Trương Bảy l hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất diện tích 151,6m^2, thửa đất số 126, tờ bản đồ số 35, mục đích sử dụng: đất trồng cây lâu năm, đất tọa lạc Khóm A, thị trấn S, huyện T. Đến ngày 08/8/2016, bà Trương Thị T2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích đất trên. Phần đất bà giáp ranh bà T1 (đã bán cho ông C). Qua đo đạc thực tế thì bà T2 đồng ý theo ranh đất với bên ông C đã cắm, không tranh chấp gì. Bà T2 không yêu cầu hay ý kiến gì trong vụ án tranh chấp giữa ông C với ông H.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phạm Thanh S trình bày:

Ông S là chồng của bà H, thống nhất toàn bộ theo lời trình bày của bà H, không có ý kiến gì thêm.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan cháu Phạm Trương Trường G, cháu Phạm Trương Tuấn N:

Thống nhất toàn bộ lời trình bày mẹ, người đại diện theo pháp luật là bà H, không có ý kiến gì thêm.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Kim T3:

Thống nhất theo lời trình bày và yêu cầu của ông C, không trình bày hay ý kiến gì thêm.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 09/2023/DS-ST ngày 07/7/2023, Tòa án nhân dân huyện T, đã tuyên xử:

"1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh C về việc yêu cầu bà Trương Thị H, ông Phạm Thanh S, cháu Phạm Trương Trường G, cháu Phạm Trương Tuấn N trả lại phần đất lấn chiếm diện tích là 19,7m^2, thuộc một phần thửa đất số 127, tờ bản đồ số 35, mục đích sử dụng: đất trồng cây lâu năm, đất tọa lạc tại khóm A, thị trấn S, huyện T.

2. Nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Thanh C phải có nghĩa vụ chịu 493.000 đồng án phí, nhưng khấu trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số: BI/2019 0009115 ngày 28-01-2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Đồng Tháp, nên ông Nguyễn Thanh C phải nộp thêm 194.000đồng tiền án phí.

Bà H, bà T1, bà H2, bà T2, bà T3, ông S, cháu G, cháu N không phải chịu tiền án phí.

3. Nghĩa vụ chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ:

Ông Nguyễn Thanh C phải có nghĩa vụ chịu 17.854.000 đồng tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ theo Hóa đơn bán hàng số: 0025847 ngày 22-7-2021 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ; Hóa đơn bán hàng số: 00000115 ngày 21-3-2023 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ; Phiếu chi tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 06-5-2021 và ngày 21-12-2022 của Tòa án nhân dân huyện T, do ông C và người đại diện theo ủy quyền của ông C đã nộp tiền tạm ứng chi phí tố tụng theo biên nhận ngày 09-4-2021; Biên nhận ngày 25-7-2022; Biên nhận ngày 21-3-2023 và đã thanh toán xong nên không xem xét giải quyết.

Bà H không phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ."

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 20/7/2023, nguyên đơn ông Nguyễn Thanh C kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm: Sửa án sơ thẩm, tuyên xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, buộc bà H trả diện tích đất 19,7m^2 thuộc một phần thửa 127 do Nguyễn Thanh C đứng tên giấy chứng nhận QSD đất. Ngày 31/7/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà Huỳnh Thị Kim T3 (vợ ông C) kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm: Hủy bản án sơ thẩm do vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, nhận định, kết luận trong bản án sơ thẩm chưa phù hợp với hiện thực khách quan, chưa xem xét, đánh giá đầy đủ, toàn diện chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và giải quyết vụ án không đúng pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Lê Văn T, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh C, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Kim T3 yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm do vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng: Xác định sai quan hệ pháp luật: Ông Chủ khởi kiện yêu cầu xử lý hành vi lấn chiếm đất của bà H, yêu cầu trả lại diện tích đất lấn chiếm, Tòa án lại giải quyết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, xác định quan hệ pháp luật tranh chấp không đúng ảnh hưởng cách tính án phí. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà T1 thiếu diện tích nhưng không

đưa Uỷ ban vào tham gia tố tụng để làm rõ là thiếu tư cách đương sự, không tiến hành phiên họp công khai chứng cứ, không tiến hành hòa giải. Việc thẩm định không khách quan, chênh lệch diện tích giữa các lần thẩm định. Tòa án có hành vi tiêu hủy chứng cứ, ngụy tạo chứng cứ, kết quả đo vẽ bị chỉnh sửa, yêu cầu đo đạc lại. Nhiều Công văn của Uỷ ban không thống nhất nhưng không được làm rõ,..... Ông T thắc mắc vì sao Viện Kiểm sát hai cấp không kháng nghị bản án sơ thẩm, trong khi trong quá trình xét xử sơ thẩm Viện Kiểm sát nhân dân huyện T có Văn bản yêu cầu Tòa án xác minh thu thập tài liệu, chứng cứ do thu thập chứng cứ không đầy đủ. Nếu Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn thì ông sẽ khiếu nại, tố cáo đến cơ quan điều tra. Ngoài ra, ông T còn yêu cầu tạm ngừng phiên tòa để trưng cầu giám định chữ ký, chữ viết của Nguyễn Thanh C trong "Giấy thỏa thuận hai bên đồng ý ngày 25/10/2016" do bà Nguyễn Thị Kim T1 cung cấp, vì cho rằng bà T1 ngụy tạo chứng cứ, giả mạo chữ ký của ông C, số tiền 12.000.000 đồng ông C nhận của bà T1 không phải trừ vào diện tích đất bị thiếu mà là để đo đạc lại đất. Khi nào tiến hành đo đạc đất bà T1 giao đủ diện tích thiếu 20m^2 thì ông C trả lại số tiền trên cho bà T1.

Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác đồng ý bản án sơ thẩm, không kháng cáo.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến:

- Về thủ tục tố tụng: Hội đồng xét xử phúc thẩm, thư ký phiên tòa cũng như các đương sự đều thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Nguồn gốc đất của ông C do chuyển nhượng của bà T1 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho bà T1, ông C là 151,1m^2. Khi chuyển nhượng QSD đất, hai bên không tiến hành đo đạc đất, không giao đất trên thực địa, không có xác nhận ranh đất với các bên. Khi ông C chuẩn bị xây nhà, phát hiện diện tích đất thiếu, đã gặp bà T1 thỏa thuận lại và bà T1 trả 12.000.000 đồng (tương ứng diện tích thiếu). Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành thu thập tài liệu chứng cứ toàn diện, đầy đủ, đưa bà T1 tham gia tố tụng, ông C xác định không tranh chấp với bà T1. Ông C chỉ tranh chấp với bà H cho rằng bà H lấn ranh. Tuy nhiên, bà T1 và ông C xác định khi chuyển nhượng không tiến hành giao đất, không được bà H thống nhất ranh, ông C không chứng minh có việc bà T1 giao đất tới vùng tranh chấp. Do đó, yêu cầu của ông C không có căn cứ chấp nhận. Việc ông C cho rằng không đưa bà T3 là vợ ông tham gia tố tụng sớm hơn, ảnh hưởng quyền cung cấp chứng cứ, trình bày của bà T3 là không cần thiết, vì quyền lợi của bà T3 không ngược với quyền lợi của ông C. Nếu nguyên đơn có chứng cứ chứng minh Thẩm phán có sai phạm trong thực hiện nhiệm vụ thì có quyền khiếu nại, tố cáo. Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét đối với yêu cầu này. Việc ông C, bà T3 kháng cáo yêu cầu hủy án là không có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự không chấp nhận kháng cáo của ông C, bà T3, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về thủ tục kháng cáo: Ông C, bà T3 nộp đơn kháng cáo trong thời hạn luật định nên được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Việc vắng mặt đương sự: Tại phiên tòa phúc thẩm, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Trương Thị H2, ông Phạm Thanh S, bà Trương Thị T2 vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ Khoản 2 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự, xét xử vắng mặt đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[1.3] Về quan hệ pháp luật: Căn cứ Đơn khởi kiện do ông Nguyễn Thanh C gửi, Tòa án nhân dân huyện T nhận ngày 21/01/2021, ông C yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Trương Thị H trả lại phần đất đã lấn chiếm của ông C là 20m^2 thuộc tờ bản đồ 35, thửa 127, mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm, đất tọa lạc tại thị trấn S, do ông C đứng tên quyền sử dụng đất. Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý và xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là 'Tranh chấp quyền sử dụng đất" là đúng theo quy định tại Khoản 9 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Nguồn gốc thửa đất số 127, tờ bản đồ 35, diện tích 151,1m^2, tọa lạc tại Khóm A, thị trấn S, huyện T, mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm, hiện do ông C đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt QSD đất) là do chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị Kim T1 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/9/2016, giá chuyển nhượng thực tế hai bên thỏa thuận là 100.000.000 đồng (trong hợp đồng ghi giá chuyển nhượng 20.000.000 đồng). Ông C đã trả đủ tiền cho bà T1. Ngày 07/10/2016, ông C được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[2.2] Nguồn gốc đất bà T1 chuyển nhượng cho ông C là do ông Trương B1 (cha kế) tặng cho. Nguồn gốc đất của bà H đang quản lý sử dụng là do bà H mua của cha ruột là ông Trương B1 từ năm 2003, giá 50.000.000 đồng. Bà H đã trả đủ tiền cho ông B1, ông B1 đã giao đất cho bà H sử dụng. Tuy nhiên, thời điểm trên bà H chưa được cấp giấy quyền sử dụng đất do ông B1 chưa làm thủ tục chuyển nhượng, tách thửa cho bà H. Năm 2016, ông B1 tách thửa đất và tặng cho các con. Tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ thể hiện: Ngày 16/6/2016, Hộ ông Trương B1 được cấp giấy chứng nhận QSD đất, gồm các thửa như sau: 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132 cùng tờ bản đồ 35, đất tọa lạc tại Khóm A, thị trấn S, huyện T, Đồng Tháp. Sau đó, Hộ ông Trương Bảy l1 hợp đồng tặng cho các con như sau:

- Ngày 25/4/2016, Hộ ông Bảy t cho bà Trương Thị T2 thửa 126, diện tích 151,6 m^2 đất trồng cây lâu năm. Ngày 08/8/2016, bà Trương Thị T2 được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận QSD đất;

- Ngày 17/5/2016, Hộ ông Bảy t cho bà Nguyễn Thị Kim T1 thửa 127, diện tích 151,1 m^2 đất trồng cây lâu năm. Ngày 08/8/2016, bà Nguyễn Thị Kim T1 được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận QSD đất;

- Ngày 25/4/2016, Hộ ông Bảy t cho bà Trương Thị H2 thửa 128, diện tích 120 m^2 đất trồng cây lâu năm. Ngày 08/8/2016, bà Trương Thị H2 được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận QSD đất;

- Ngày 25/4/2016, Hộ ông Bảy t cho bà Trương Thị H thửa 131, diện tích 379,6m^2 đất trồng cây lâu năm. Ngày 08/8/2016, bà Trương Thị H được cấp UBND huyện T giấy chứng nhận QSD đất.

- Ngày 25/4/2016, Hộ ông Bảy t cho Hộ bà Trương Thị H thửa 132, diện tích 558m^2 đất trồng cây lâu năm. Ngày 08/8/2016, Hộ bà Trương Thị H được cấp UBND huyện T giấy chứng nhận QSD đất.

Riêng thửa 129 và thửa 130 vẫn do Hộ ông Trương B1 đứng tên.

Việc tặng cho quyền sử dụng đất chỉ thực hiện trên giấy tờ, tặng cho trọn thửa, không có đo đạc thực tế. Trong những người được ông Bảy t cho, chỉ có Hộ bà Trương Thị H có quản lý, sử dụng đất từ 2003 (do mua của ông B1, nhưng chưa sang tên). Riêng bà T1, bà T2, bà H2 chưa quản lý, sử dụng đất (thực tế là các lô nền trống). Thửa 127 của bà T1 nằm giữa thửa 126 của bà T2 và thửa 128 của bà H2.

[2.3] Sau khi bà T1 được tặng cho quyền sử dụng đất thửa 127, bà T1 chuyển nhượng lại cho ông C. Các bên xác định diện tích chuyển nhượng căn cứ theo giấy chứng nhận QSD đất bà T1 được cấp, bà T1 cho ông C biết vị trí đất: 01 phía giáp bà T2, 01 phía giáp bà H2, phía trước giáp lộ Nguyễn Văn C1, phía sau giáp đất bà H. Tuy nhiên, hai bên không tiến hành đo đạc, không xác định ranh giới quyền sử dụng đất với phía bà T2, bà H2, bà H (không đo đạc, cắm ranh, giao đất trên thực địa).

[2.4] Ông C trình bày: Đến cuối tháng 10/2016, ông C đổ đất tôn nền, chuẩn bị cất nhà thì bà H ngăn chặn, sau đó ông C liên hệ bà T1 để yêu cầu địa chính lên đo đạc đất, nhưng không đo đạc được do bà H rào đất lại. Ông cho rằng bà H có hành vi lấn ranh, nên yêu cầu Tòa án giải quyết buộc Hộ bà H trả lại diện tích đất 20m^2, qua đo đạc thực tế, vùng tranh chấp theo ông C xác định là 19,7m^2 (theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và Sơ đồ đo đạc ngày 21/12/2022). Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.4.1] Nguồn gốc thửa đất 127 ông C được cấp giấy chứng nhận là do chuyển nhượng của bà T1. Nguồn gốc đất bà T1 chuyển nhượng cho ông C là do được cha là ông Bảy t cho. Việc tặng cho, chuyển nhượng đúng trình tự, thủ tục, tuy nhiên không tiến hành đo đạc và xác định ranh tứ cận nên thực tế diện tích đất được cấp bị thiếu. Từ lúc chuyển nhượng đất của bà T1 đến lúc chuẩn bị cuốn nền xây nhà, ông C không được bà H thống nhất ranh đất.

[2.4.2] Qua xem xét, thẩm định, đo đạc ngày 21/12/2022 đối với các thửa đất ông Trương Bảy t1 cho bà T2, T1, H2, H (thửa 126, 127, 128, 132) được sự thống nhất ranh đất giữa các bên, phía ông C đã thống nhất ranh với bà H2, bà T2, không thống nhất ranh với bà H, xác định bà H lấn đất vị trí tại các mốc M6-M7-M8-M9, diện tích 19,7m^2, yêu cầu bà H trả lại diện tích đất trên. Tuy nhiên,

căn cứ công văn 152/UBND-NC ngày 07/6/2023 của Ủy ban nhân dân huyện T về việc cung cấp thông tin, thì diện tích đất trên thuộc thửa 132 đã cấp giấy chứng nhận QSD đất cho bà H. Ông C không có chứng cứ chứng minh phần diện tích tại các mốc M6-M7-M8-M9 thuộc thửa 127 do ông C được cấp giấy chứng nhận QSD đất. Ông C không có căn cứ chứng minh diện tích đất thiếu do bị bà H lấn chiếm. Mặt khác, qua đo đạc thực tế, diện tích các thửa đất 126, 128, 132 đều bị thiếu diện tích, nhưng các đương sự khác thống nhất không có tranh chấp. Ngoài ra, căn cứ giấy chứng nhận QSD đất cấp cho Hộ bà H thửa 132, cạnh giáp thửa 126,127,128,129 là đường thẳng. Cạnh sau các thửa 126,127,128,129 nối tiếp thẳng hàng, thửa đất 127 không bị kéo dài lồi sang phần đất của bà H như vị trí tranh chấp ông C xác định theo Sơ đồ đo đạc. Do đó, khởi kiện của ông C là không có căn cứ chấp nhận. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông C là có cơ sở.

[3] Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh C, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Kim T3 yêu cầu Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm số 09/2023/DS-ST ngày 07/7/2023 của Tòa án nhân dân huyện T, vì cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Những vấn đề ông C, bà T3 trình bày trong đơn kháng cáo và trình bày của ông T tại phiên tòa phúc thẩm, cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, Hội đồng xét xử phúc thẩm, xét thấy:

[2.5.1] Việc ông C, bà T3 cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm xác định sai quan hệ pháp luật. Xét thấy, ông C khởi kiện bà H về hành vi lấn đất, yêu cầu bà H trả lại diện tích đất lấn chiếm, bản chất là tranh chấp đất đai, quyền sử dụng đất theo quy định tại Khoản 9 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự, do đó Tòa án xác định quan hệ pháp luật là "tranh chấp về quyền sử dụng đất" là phù hợp.

[2.5.2] Việc ông C, bà T3 cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm đưa bà T3 (vợ ông C) tham gia tố tụng không kịp thời ảnh hưởng quyền lợi của bà T3 trong việc trình bày, tiếp cận công khai chứng cứ. Xét thấy, việc đưa bà T3 tham gia tố tụng trước hay sau khi mở phiên tòa sơ thẩm không hạn chế việc tiếp cận chứng cứ, cung cấp chứng cứ và trình bày của bà T3. Mặt khác, bà T3 trình bày thống nhất ý kiến với ông C, không có ý kiến khác. Ngoài ra, trong đơn kiện ban đầu, ông C không xác định bà T3 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà T3 không chủ động yêu cầu tham gia tố tụng. Sau khi mở phiên tòa, Tòa án xét thấy cần làm rõ ý kiến của bà T3 nên thông báo đưa bàThúy tham gia tố tụng, quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà T3 không đối kháng với ông C. Việc Tòa án không đưa Ủy ban nhân dân huyện T vào tham gia tố tụng Hội đồng xét xử thấy không cần thiết. Mặt khác, trong vụ án này, đương sự không yêu cầu hủy quyết định cá biệt hay giấy chứng nhận QSD đất của Uỷ ban theo quy định tại Điều 34 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2.5.3] Việc thẩm định, đo đạc 02 (hai) lần là do nguyên đơn yêu cầu, vị trí tranh chấp là do nguyên đơn xác định để cơ quan chuyên môn tiến hành đo đạc. Biên bản thẩm định ngày 06/5/2021 nguyên đơn tranh chấp diện tích 46,3m^2. Biên bản thẩm định ngày 21/12/2022 nguyên đơn xác định diện tích tranh chấp là

19,7m^2. Tại Biên bản hòa giải và phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn vẫn xác định diện tích tranh chấp với bà H là 19,7m^2 (căn cứ Sơ đồ đo đạc lần 2 ngày 21/12/2022). Tại phiên tòa phúc thẩm, ông T, đại diện nguyên đơn ông C, người liên quan bà T3 cho rằng diện tích tranh chấp là chưa đúng, Tòa án có hành vi tiêu hủy chứng cứ, ngụy tạo chứng cứ, kết quả đo vẽ bị chỉnh sửa, yêu cầu đo đạc lại. Tuy nhiên, ông T nhưng không có chứng cứ chứng minh cho trình bày này. Việc ông T yêu cầu đo đạc lại, nhằm xác định lại diện tích tranh chấp phải là 21,9 m^2 thì mới đủ, đúng diện tích ông C được cấp giấy là 151,1m^2. Vì căn cứ Sơ đồ đo đạc lần 2 ngày 21/12/2022, thể hiện: phần mở rộng đường N của thửa 127 là 16,6m^2, diện tích thực tế thửa 127 là 112,6m^2, vùng tranh chấp là 19,7m^2. Nếu cộng lại: 16,6m^2 + 112,6m^2 +19,7m^2 chỉ có 148,9m^2, thiếu 2,2m^2 nữa mới đủ 151,1m^2 theo giấy chứng nhận QSD đất ông C được cấp. Xét thấy, yêu cầu của ông T là không có căn cứ chấp nhận.

[2.5.4] Ông T cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết vượt quá yêu cầu của đương sự. Xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm không giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bà T1 với ông C, không giải quyết số tiền 12.000.000 đồng do bà T1 giao cho ông C. Bà T1 cho rằng số tiền 12.000.000 đồng là trừ vào diện đất thiếu, ông C cho rằng bà T1 giao số tiền trên để tiến hành đo đạc nhưng không có chứng cứ chứng minh. Khi nhận tiền của bà T1, ông C thừa nhận có ghi dòng chữ trên 01 mặt giấy tập học sinh bị xé *"Trước sau con nhận của dì 12 triệu sau này dì có trả lại 4m x 5m còn lại thì con trả tiền lại cho dì"*. Ông C cũng không ghi trường hợp nếu không có đất giao thì số tiền 12 triệu đồng đã nhận của bà T1 sẽ giải quyết ra sao. Tuy nhiên, do các bên không tranh chấp hợp đồng, không tranh chấp số tiền mà phía ông C thừa nhận có ghi giấy nhận của bà T1, nên Hội đồng xét xử sơ thẩm không giải quyết. Do đó, không có căn cứ cho ông Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết vượt quá yêu cầu của đương sự.

[2.5.5] Ông T cho rằng việc thu thập chứng cứ không đầy đủ, việc hòa giải cơ sở tiến hành sau khi mở phiên tòa sơ thẩm, Tòa án cấp sơ thẩm chưa đánh giá chưa đầy đủ, toàn diện khách quan tài liệu, chứng cứ, xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp phía ông C, và bà T3. Vấn đề này, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy Tòa án cấp sơ thẩm có sai sót từ khâu nhận đơn, việc kiểm tra, giao nhận tài liệu, chứng cứ kèm hồ sơ khởi kiện, không có văn bản yêu cầu đương sự sửa đổi, bổ sung đơn kiện, tài liệu, chứng cứ kèm theo đơn khởi kiện. Tuy nhiên, sau đó Tòa án cấp sơ thẩm đã khắc phục thu thập đủ tài liệu, chứng cứ, không hạn chế quyền tiếp cận tài liệu, chứng cứ, yêu cầu cung cấp tài liệu, chứng cứ và trình bày của đương sự.

[2.5.6] Ông T còn cho rằng Viện Kiểm sát hai cấp không kiến nghị là không phù hợp. Hội đồng xét xử xét thấy, vấn đề này thuộc về trách nhiệm, quyền hạn của Viện Kiểm sát trong việc kiểm sát việc tuân theo pháp luật của người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng. Qua kiểm sát bản án, Viện Kiểm sát hai cấp đã nhận thấy bản án Tòa án cấp sơ thẩm xét xử là có căn cứ đúng quy định của pháp luật nên không kháng nghị.

[2.5.7] Các tài liệu, chứng cứ ông C, bà T3 bổ sung sau khi có đơn kháng cáo trong quá trình xét xử phúc thẩm: Công văn số 456/UBND-NC ngày 08/12/2023 của Ủy ban nhân dân huyện T, các Biên bản hòa giải của Ủy ban nhân dân thị trấn S về việc giải quyết đơn yêu cầu của ông C đối với bà T1, đơn tố cáo bà T1 về hành vi giả mạo chữ ký, chữ viết của ông C trong giấy thỏa thuận ngày 25/10/2016, đơn kiến nghị về hành vi tố tụng của Tòa án nhân dân huyện T không phải tài liệu, chứng cứ mới chứng minh cho kháng cáo là có căn cứ nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[2.5.8] Đối với việc nguyên đơn yêu cầu Hội đồng xét xử phúc thẩm tạm ngừng phiên tòa để tiến hành giám định chữ viết, chữ ký theo "Giấy thỏa thuận hai bên đồng ý ngày 25/10/2016" do bà T1 cung cấp. Xét thấy, như nhận định trên tại mục [2.5.4], việc giám định chữ ký là không cần thiết, nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[2.6.9] Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, trình bày của người kháng cáo là không có căn cứ.

[2.6] Từ những phân tích, nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy: Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2023/DS-ST ngày 07/7/2023 của Tòa án nhân dân huyện T là có căn cứ. Ông C, bà T3 kháng cáo yêu cầu hủy bản án sơ thẩm là không có cơ sở. Trình bày tranh luận của ông T (đại diện theo ủy quyền của ông C, bà H) không có căn cứ. Hội đồng xét xử không chấp nhận đơn kháng cáo của ông C, bà T3, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Tuy nhiên cần điều chỉnh cách tuyên án cho rõ ràng, khoa học, dễ dàng cho việc thi hành án.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do không chấp nhận kháng cáo của ông C, bà T3 nên ông C, bà T3 phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

[4] Xét đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp là phù hợp, có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Ông C, bà T1 không tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất, không tranh chấp số tiền 12.000.000 đồng hai bên đã giao nhận nên Hội đồng xét xử không xem xét. Nếu có tranh chấp, sẽ giải quyết bằng vụ kiện khác.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 1 Điều 308, Điều 148, Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự, Điều 29 của 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 đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh C, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Kim T3.

- Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 09/2023/DS-ST ngày 07/7/2023 của Tòa án nhân dân huyện T.

Căn cứ vào các Điều 5, 26, 35, 39, 91, 147, 157, 158, 227, 228, 229, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các Điều 164,166 của Bộ luật dân sự;

Căn cứ vào Điều 6, Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ vào Khoản 3 Điều 26 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.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh C về việc yêu cầu bà Trương Thị H, ông Phạm Thanh S, cháu Phạm Trương Trường G, cháu Phạm Trương Tuấn N trả lại phần đất lấn chiếm diện tích là 19,7m^2 tại các mốc M6-M7-M8-M9-M6 (theo Sơ đồ đo đạc ngày 21/12/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T) cho ông C quản lý, sử dụng.

2. Các đương sự có quyền, nghĩa vụ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo ranh đất, diện tích đất theo hiện trạng đất đã được đo đạc.

(Căn cứ Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 21/12/2022 của Tòa án nhân dân huyện T, Sơ đồ đo đạc 21/12/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Thanh C phải chịu 493.000 đồng án phí, được khấu trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí ông C đã nộp theo biên lai thu số 0009115 ngày 28/01/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Đồng Tháp. Ông Nguyễn Thanh C còn phải nộp 194.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Nguyễn Thanh C, bà Huỳnh Thị Kim T3 mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng, ông C nộp ngày 27/7/2023 theo biên lai số 0002691; 300.000 đồng bà T3 nộp ngày 03/8/2023 theo biên lai số 0002711 tại Chi cục Thi hành án Dân sự huyện T được khấu trừ vào án phí phúc thẩm phải nộp. (Ông C, bà T4 đã nộp án phí phúc thẩm xong.)

5. Về chi phí tố tụng khác:

Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá: Ông Nguyễn Thanh C phải chịu 17.854.000 đồng. (Đã nộp và chi xong.)

Trường hợp bản án 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 phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- Đương sự;
- Viện Kiểm sát nhân dân Tỉnh;
- Tòa án ND huyện T;
- Chi cục Thi hành án Dân sự huyện T;
- Phòng KTNV-TAND Tỉnh;
- Lưu hồ sơ vụ án và VT.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)

Kiều Kim Xuân