

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT
NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 453/2024/DS-PT

Ngày: 14-11-2024

“V/v tranh chấp quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Hồng Vân

Các Thẩm phán: Ông Huỳnh Hữu Nghĩa

Bà Nguyễn Thị Mỹ Hạnh

- Thư ký phiên tòa: Ông Hà Trung Kiên - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Ông Lê Ngọc Hiền - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 11 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 372/2024/TLPT-DS ngày 01 tháng 10 năm 2024, về “tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 78/2024/DS-ST ngày 07 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Bến Lức bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 374/2024/QĐ-PT ngày 11 tháng 10 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Hoa Hồng K1, sinh năm 1973 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp C, xã N, huyện B, tỉnh Long An.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Trần Văn Q - Công ty L, thuộc đoàn luật sư thành phố H (có mặt).

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị K, sinh năm 1964.

Địa chỉ: Ấp C, xã N, huyện B, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền: Ông Hà Văn H, sinh năm 1966 (có mặt).

Địa chỉ: Số I đường N, Khu phố C, thị trấn B, huyện B, tỉnh Long An

(Theo Văn bản ủy quyền ngày 23/7/2024)

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị Bích H1, sinh năm 1997 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp C, xã N, huyện B, tỉnh Long An.

2. Bà Nguyễn Thị Diệu H2, sinh năm 1991 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp C, xã N, huyện B, tỉnh Long An.

3. Ông Nguyễn Văn H3, sinh năm 1947 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp A, xã L, huyện T, tỉnh Long An;

4. Bà Trần Thị Đ, sinh năm 1976 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp C, xã N, huyện B, tỉnh Long An.

5. Bà Trần Thị T, sinh năm 1946 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp C, xã N, huyện B, tỉnh Long An.

- *Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Hoa Hồng K1.*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ghi ngày 14/10/2022 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Hoa Hồng K1 trình bày:

Phần đất tranh chấp khu D2 có diện tích 56.9m² có nguồn gốc trước đây thuộc một phần thửa đất số 1802, tờ bản đồ số 3, tổng diện tích thửa đất là 1015m², loại đất ONT, tọa lạc xã N, huyện B, tỉnh Long An theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Long An cấp ngày 17/3/1997 cho ba ruột của ông là ông Hoa Văn C. Hiện nay, theo Mảnh trích đo số 277-2023 thì thuộc một phần thửa 2759, tờ bản đồ số 3 (thửa mới là 335, tờ bản đồ số 11) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Long An cấp ngày 01/7/2004 cho ông Nguyễn Văn H4.

Quá trình quản lý sử dụng như sau: Ngày 17/3/1997, ông C được Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Long An cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 04 thửa đất gồm 1391, 1801, 1802 và 1973 cùng tờ bản đồ số 3, tọa lạc xã N huyện B, tỉnh Long An (từ đây gọi lần lượt là thửa 1391, 1801, 1802 và 1973). Năm 2004, ông C có thỏa thuận chuyển nhượng khoảng 500m² cho vợ chồng ông H4 bà K theo hợp đồng chuyển nhượng bằng giấy tay là “*Bảng Hợp đồng mua bán đất ngày 23/02/2004*”, diện tích ước lượng khoảng 500m² (10m x 50m) với giá chuyển nhượng 48.000.000đồng. Để thực hiện việc chuyển nhượng theo đúng quy định, ông C mới xin tách thửa 1801 có diện tích là 1106m² thành 03 thửa gồm thửa 2757 diện tích 194.1m², thửa 2758 diện tích 129.2m² và thửa 1801pcl diện tích 782.7m²; tách thửa 1802 thành 02 thửa gồm thửa 2759 diện tích 185.3m² và thửa 1802pcl diện tích 829.7m² (từ đây được gọi lần lượt là thửa 2757, thửa 2758, thửa 1801pcl, thửa 2759 và 1802pcl). Ngày 25/02/2004, hai bên mới chính thức ký hợp đồng chuyển

nhượng thửa 2757 với giá là 18.000.000đồng và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 2758 và 2759 với giá là 30.000.000đồng (có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã N ngày 27/02/2004). Khi nhận tiền xong, ông C đã giao đất cho vợ chồng bà K sử dụng cất nhà ở, bà K đã xây hàng rào ngay vị trí ranh mà ông C chỉ khi bàn giao đất, ông cũng có tham gia xây do bà K thuê. Từ khi nhận chuyển nhượng thì hai bên đều sử dụng theo đúng ranh hàng rào mà bà K đã xây, ranh này hiện nay vẫn còn, kết cấu và vị trí không thay đổi. Năm 2007, ông C tặng cho ông thửa 1801pcl và thửa 1802pcl, các bên cũng xác định ranh của thửa 1801pcl và thửa 1802pcl tới mép hàng rào mà bà K đã xây từ năm 2004, ông vẫn tiếp tục sử dụng theo ranh này, không tranh chấp.

Quá trình phát sinh tranh chấp: Năm 2022, khi bà K thực hiện thủ tục đo đạc lại để cấp đổi thì ông phát hiện đất ông H4 mua chỉ có 508.6m² nhưng nay diện tích đo lại là 556m², bà K lại không thực hiện đúng cam kết trước đây là sẽ trả tiền thêm cho phần đất dôi dư nên ông không đồng ý ký ranh. Hiện nay, căn cứ theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính số 277-2023 do Công ty TNHH Đ1 thực hiện ngày 02/8/2023 được Chi nhánh VPĐKĐĐ duyệt ngày 09/8/2023 (từ đây gọi là Mảnh trích đo số 277-2023) thì ông xác định phần đất tranh chấp này chính là khu D2 có diện tích 56.9m².

Về yêu cầu khởi kiện: Yêu cầu bà Nguyễn Thị K có nghĩa vụ trả lại cho ông quyền sử dụng đất tại vị trí Khu D2, diện tích 56.9m², loại đất ONT thuộc một phần thửa đất số 334 tờ bản đồ số 11, tọa lạc xã N, huyện B, tỉnh Long An do ông đang đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 931742, số vào sổ cấp GCN:CH 06490 do Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Long An cấp ngày 22/5/2014.

Ông xác định ông chỉ tranh chấp với bà Nguyễn Thị K đối với phần đất tại Khu D2, đối với Khu D và khu C1 do ông Nguyễn Văn H4 đang đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 01/7/2004 thì ông không tranh chấp và không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Ông cam kết, sau khi Ủy ban nhân dân xã N, huyện B, tỉnh Long An tiến hành hòa giải và có kết quả hòa giải đến nay thì ông chỉ khởi kiện bà Nguyễn Thị K đối với phần đất tại Khu D2 của Mảnh trích đo địa chính tại Tòa án nhân dân huyện Bến Lức, ông không có khởi kiện hành chính tại Tòa án nhân dân tỉnh Long An, ông cũng không có khiếu nại yêu cầu Ủy ban nhân dân huyện B cũng như Ủy ban nhân dân tỉnh L giải quyết tranh chấp giữa ông với bà K.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông K1 trình bày bổ sung: Ông cho rằng tại thời điểm làm giấy tay thì chỉ thỏa thuận chuyển nhượng 50m chiều dài của thửa 2759, phần còn lại là Khu D2 vẫn thuộc quyền sử dụng của ông C. Tuy nhiên, khi ông H4 mang giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông H4 được cấp cho ông C xem vào năm 2004 thì ông C đã phát hiện ông H4 được cấp bao gồm cả Khu D2. Tuy nhiên, phần đã xây hàng rào và cũng đã được cấp giấy

nên để thuận tiện thì hai bên thỏa thuận miệng là sẽ chuyển nhượng luôn khu này cho ông H4 và ông H4 sẽ trả tiền thêm nhưng sau đó thì ông H4 không thực hiện nghĩa vụ này. Đến năm 2014, khi ông đo đạc để cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho thửa 1801 và 1802 thì ông có nói bà K đo đạc luôn Khu D2 để có diện tích chính xác mà tính tiền để trả cho ông, nhưng bà K có nói chờ bà làm thủ tục cấp đổi rồi sẽ thanh toán sau. Hiện nay, bà K đã đo đạc lại và biết diện tích chính xác dôi dư là 56.9m² nhưng không thanh toán cho ông giá trị này nên ông không đồng ý chuyển nhượng phần này cho bà K nữa mà buộc bà K trả lại đất cho ông.

Ngoài ra, ông không còn yêu cầu nào khác.

Tại Bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Nguyễn Thị K do ông Hà Văn H đại diện trình bày:

Bà K là vợ của ông Nguyễn Văn H4, bà thống nhất với lời trình bày của ông K1 về việc vợ chồng bà có nhận chuyển nhượng từ ba của ông K1 là ông Hoa V Cây phần đất vào năm 2004 với giá chuyển nhượng 48.000.000đồng. Riêng về diện tích chuyển nhượng thì bà cho rằng, ý chí của hai bên khi làm giấy tay ngày 23/02/2004 là chuyển nhượng phần đất khoảng 500m², lúc này chỉ ước lượng mà chưa biết diện tích chính xác vì hình thể thửa đất không đồng đều. Cụ thể, hai bên thỏa thuận chiều ngang khoảng 10m từ vị trí ranh hàng rào do ông C chỉ đến ranh của thửa 1803, tờ bản đồ số 3 của bà Lê Thị H5 (nay là thửa 337, tờ bản đồ số 11 do ông Dương Văn N đang đứng tên) và chiều dài hết thửa đất khoảng 50m. Trước khi ký hợp đồng chính thức, Phòng Nông nghiệp địa chính huyện B đã tiến hành đo đạc căn cứ vị trí ranh mà ông C chỉ để bàn giao đất cho vợ chồng bà sử dụng cất nhà ở. Bà K đã tiến hành xây hàng rào ngay ranh này mà không cấm cọc từ khi nhận chuyển nhượng cho đến nay, vị trí không thay đổi và khi xây còn có ông K1 là người trực tiếp tham gia xây dựng.

Như vậy, quá trình từ khi chuẩn bị giao kết hợp đồng chuyển nhượng, ký hợp đồng, được cấp giấy và nhận đất quản lý sử dụng cho đến nay thì ông H4 và bà K đều sử dụng ổn định công khai theo đúng ranh giới do bên chuyển nhượng bàn giao, không lấn sang thửa đất của ông K1 vì bằng chứng là hiện nay hàng rào phía ông K1 vẫn còn. Từ khi ông C còn sống cho đến khi tặng cho qua ông K1 thì cũng không ai tranh chấp về việc vợ chồng bà K sử dụng phần đất tại Khu D2 này. Đặc biệt, khi ông C tặng cho qua ông K1 và khi ông K1 làm thủ tục cấp đổi thì tại các biên bản ký ranh đều thể hiện ranh giới là tại vị trí hàng rào. Bà K xác định, thực tế ý chí của hai bên khi chuyển nhượng là theo ranh ông C chỉ với số tiền chuyển nhượng tổng cộng cho toàn bộ phần đất chuyển nhượng là 48.000.000đồng, còn đo đạc chỉ là về mặt thủ tục để cấp giấy, hai bên không tính giá chuyển nhượng theo đơn giá mét vuông nên không có thỏa thuận trả tiền thêm cho diện tích dôi dư như ông K1 trình bày.

Do đó, trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bà hoàn trả phần đất tại vị trí Khu D2 thì bà K không đồng ý vì phần đất này thuộc một phần thửa 2759 đang do ông Nguyễn Văn H4 đứng tên trên giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất và thực tế do vợ chồng bà K quản lý sử dụng từ khi nhận chuyển nhượng cho đến nay.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông H đại diện cho bà K trình bày: Ông xác định phần đất tranh chấp là của vợ chồng bà K, do vợ chồng bà quản lý sử dụng và đã được cấp giấy theo đúng quy định nên giữa hai bên không có thỏa thuận trả tiền thêm như ông K1 trình bày tại phiên tòa. Đối với yêu cầu phản tố về việc đề nghị Tòa án công nhận Khu D3 và Khu C1 là thuộc quyền sử dụng của bà K thì bà K xin rút lại, không tranh chấp để hai bên tự thương lượng giải quyết.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Bích H1 và bà Nguyễn Thị Diệu H2 thống nhất trình bày: Các bà là con ruột của ông H4 và bà K, các bà xác định phần đất tranh chấp có nguồn gốc là của ba mẹ bà nhận chuyển nhượng từ ba ruột của ông K1 là ông Hoa Văn C tổng cộng 03 thửa đất gồm thửa 2757, 2758 và 2759 cùng tờ bản đồ số 11, tọa lạc xã N, huyện B, tỉnh Long An và đã được cấp giấy. Từ khi nhận chuyển nhượng thì ba mẹ của bà đã cho xây hàng rào tường bao quanh toàn bộ khu đất, quá trình xây dựng có ông K1 trực tiếp tham gia do bà K thuê. Từ khi xây hàng rào thì các bên sử dụng ổn định, thống nhất, không ai tranh chấp. Các bà xác định, quá trình sử dụng thì gia đình bà không lấn sang thửa đất của ông K1 vì hiện nay hàng rào phía ông K1 vẫn còn. Các bà thống nhất để bà K toàn quyền quyết định và định đoạt liên quan đến phần đất tranh chấp, các bà không có yêu cầu hay tranh chấp gì trong vụ án này, do bận công việc nên đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn H3 trình bày: Ông là ba của ông Nguyễn Văn H4, bà xác định Khu D2 đang tranh chấp là thuộc quyền sử dụng của ông H4 và bà K vì đã quản lý sử dụng từ khi nhận chuyển nhượng đến nay. Ranh giữa hai thửa là hàng rào và hiện nay hàng rào này vẫn còn. Ông thống nhất với toàn bộ lời trình bày của bà K, ông không có ý kiến hay yêu cầu gì khác. Do lớn tuổi nên đề nghị Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt ông.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị Đ: Bà là vợ của ông Hoa Hồng K1, bà thống nhất với ý kiến của ông K1, bà không có ý kiến hay yêu cầu gì khác. Do bận đi làm nên đề nghị Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt bà.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị T1 trình bày: Bà là mẹ của ông Hoa Hồng K1, bà thống nhất với ý kiến của ông K1, bà không có ý kiến hay yêu cầu gì khác. Do lớn tuổi nên đề nghị Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt bà.

Vụ án được Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành hòa giải nhưng các đương sự không thỏa thuận được với nhau.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 78/2024/DS-ST ngày 07 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Bến Lức đã căn cứ Điều 26, điểm a khoản 1

Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 147, Điều 165, Điều 227 và Điều 266 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 12, Điều 14 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; các Điều 175, 176 Bộ luật dân sự năm 2015; các Điều 100, 166, 170, 203 Luật Đất đai năm 2013.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bà Nguyễn Thị K hoàn trả cho ông Hoa H6 Khương quyền sử dụng đất có diện tích 56.9m² tại vị trí Khu (D2) thuộc một phần thửa 2759, tờ bản số 3 (thửa mới là 335 tờ bản đồ số 11) loại đất ONT tọa lạc xã N, huyện B, tỉnh Long An do ông Nguyễn Văn H4 đang đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Long An cấp ngày 01/7/2004.

2. Đình chỉ xét xử yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị K về việc yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất tại vị trí Khu (D3), diện tích 17.2m², loại đất ONT, thuộc một phần thửa 2759, tờ bản đồ số 3 (thửa mới là 335, tờ bản đồ số 11) và Khu (C1), diện tích 26.6m², loại đất LUC, thuộc một phần thửa 2758, tờ bản đồ số 3 (thửa mới là 336, tờ bản đồ số 11) tọa lạc xã N, huyện B, tỉnh Long An do ông Nguyễn Văn H4 đang đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Long An cấp ngày 01/7/2004.

(Vị trí các khu đất được thể hiện tại Mảnh trích đo bản đồ địa chính số 277-2023 do Công ty TNHH Đ1 thực hiện ngày 02/8/2023 được Chi nhánh VPĐKĐĐ duyệt ngày 09/8/2023 đính kèm bản án)

3. Các đương sự có nghĩa vụ liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh, kê khai, đăng ký cấp quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản theo quy định của pháp luật.

4. Về chi phí tố tụng: Tổng cộng là 17.000.000đồng (mười bảy triệu đồng) do bà Nguyễn Thị K chịu 2.000.000đồng (hai triệu đồng) và ông Hoa H6 Khương chịu 15.000.000đồng (mười lăm triệu đồng). Ông Hoa Hồng K1 và bà Nguyễn Thị K đã chi phí xong.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

5.1 Ông Hoa Hồng K1 phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm tổng cộng là 300.000đồng (ba trăm nghìn đồng); khấu trừ số tiền tạm ứng án phí mà ông K1 đã tạm ứng là 300.000đồng (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009518 ngày 23/02/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bến Lức, ông Hoa Hồng K1 đã nộp xong án phí.

5.2 Bà Nguyễn Thị K không phải chịu án phí nên được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí,

lệ phí Tòa án số 0007520 ngày 19/7/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bến Lức, tỉnh Long An.

Về hướng dẫn thi hành án: 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 và Điều 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.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền, thời hạn kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

Bản án chưa có hiệu lực pháp luật.

Ngày 21/8/2024, nguyên đơn ông Hoa Hồng K1 kháng cáo không đồng ý bản án sơ thẩm, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Nguyên đơn ông Hoa Hồng K1 và luật sư Trần Văn Q xác định nội dung kháng cáo, trình bày nội dung kháng cáo của ông K1 và tranh luận: Năm 2004, ông C có thỏa thuận chuyển nhượng khoảng 500m² cho vợ chồng ông H4 bà K theo hợp đồng chuyển nhượng bằng giấy tay là “*Bảng Hợp đồng mua bán đất ngày 23/02/2004*”; có kích thước ngang 10m, chiều dài 50m, nhưng hiện nay bà K sử dụng phần diện tích dư 56.9m². Khi ông C giao đất cho vợ chồng ông H4, bà K có ông K1 chứng kiến. Do ông K1 là thợ hồ xây dựng nên sau khi giao đất, bà K thuê ông K1 xây tường rào làm ranh giới đất, hiện tại hiện trạng phần đất này nằm bên trong tường rào nhà bà K. Phần đất còn lại của ông C thì ông C lập thủ tục tặng cho ông K1 và ông K1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến năm 2014, ông K1 làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì phát hiện chiều dài đất của bà K dài hơn 50m; qua kết quả đo đạc thực tế thì bà K sử dụng phần diện tích dư 56.9m² nên ông K1 khởi kiện yêu cầu bà K trả lại phần đất này. Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ lý do vì sao bà K sử dụng dư 56.9m² đất. Mặc dù, bà K không yêu cầu đổi chất nhưng xét thấy cần thiết phải tiến hành đổi chất vấn đề này. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông K1 là không phù hợp. Đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

Bị đơn bà Nguyễn Thị K do ông Hà Văn H đại diện theo ủy quyền trình bày: Năm 2004, ông H4, bà K nhận chuyển nhượng của ông C phần đất để cất nhà ở với giá chuyển nhượng 48.000.000đồng. Riêng về diện tích chuyển nhượng thì ý chí của hai bên khi làm giấy tay ngày 23/02/2004 là chuyển nhượng phần đất khoảng 500m², lúc này chỉ ước lượng mà chưa biết diện tích chính xác vì hình thể thửa đất không đồng đều. Cụ thể, hai bên thỏa thuận

chiều ngang khoảng 10m từ vị trí ranh hàng rào do ông C chỉ đến ranh của thửa 1803, tờ bản đồ số 3 của bà Lê Thị H5 (nay là thửa 337, tờ bản đồ số 11 do ông Dương Văn N đang đứng tên) và chiều dài hết thửa đất khoảng 50m. Để thực hiện việc chuyển nhượng theo đúng quy định, ông C mới xin tách thửa 1801 có diện tích là 1106m² thành 03 thửa gồm thửa 2757 diện tích 194.1m², thửa 2758 diện tích 129.2m² và thửa 1801pcl diện tích 782.7m²; tách thửa 1802 thành 02 thửa gồm thửa 2759 diện tích 185.3m² và thửa 1802pcl diện tích 829.7m². Ngày 25/02/2004, hai bên chính thức ký hợp đồng chuyển nhượng theo mẫu nhà nước quy định thửa 2757 với giá là 18.000.000đồng và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 2758 và 2759 với giá là 30.000.000đồng (có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã N). Khi nhận tiền xong, ông C đã giao đất cho vợ chồng bà K sử dụng cất nhà ở, bà K đã xây hàng rào ngay vị trí ranh mà ông C chỉ khi bàn giao đất, ông K1 cũng có tham gia xây hàng rào ranh giới đất do bà K thuê. Từ khi nhận chuyển nhượng thì hai bên đều sử dụng theo đúng ranh hàng rào mà bà K đã xây, ranh này hiện nay vẫn còn, kết cấu và vị trí không thay đổi. Do bà K không mua đất của ông K1 nên bà K không đồng ý đổi chất với ông K1. Đề nghị Tòa án không chấp nhận kháng cáo của ông K1, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Việc chấp hành pháp luật tố tụng của Tòa án cấp phúc thẩm và các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Kháng cáo của đương sự trong thời hạn luật định đủ điều kiện để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về nội dung kháng cáo của nguyên đơn và quan điểm giải quyết vụ án:

Nguyên đơn và bị đơn thống nhất xác định Khu D2 có nguồn gốc là của ba ruột ông Hoa H6 Khương là ông Hoa Văn C. Căn cứ biên bản thẩm định của Tòa án nhân dân huyện Bến Lức lập thể hiện trên phần đất tranh chấp có 01 phần hàng rào do ông H4 bà K xây từ năm 2004 (có ông K1 là người trực tiếp xây) và một số cây trồng. Ông K1 và bà K đều thống nhất xác định toàn bộ công trình, vật kiến trúc, cây trồng trên đất tranh chấp là do phía vợ chồng bà K xây dựng và trồng trên đất. Bà xác định trong suốt quá trình vợ chồng bà quản lý sử dụng đất đã hơn 20 năm từ khi nhận chuyển nhượng cho đến nay theo đúng với hiện trạng như khi ông C chuyển nhượng cho ông bà và không ai ngăn cản. Xét thấy, việc bị đơn quản lý, sử dụng phần đất tranh chấp bên nguyên đơn biết nhưng từ năm 2004 đến nay nguyên đơn không có bất kỳ khiếu nại, ý kiến hay tranh chấp gì về việc bị đơn quản lý sử dụng đất cũng như không có tranh chấp liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 2004 giữa ông H4 và ông C. Từ đó, cho thấy nguyên đơn đồng ý và thống nhất với việc quản lý, sử dụng đất của bị đơn. Do đó, có căn cứ xác định phần đất tranh chấp do phía bà K và gia đình đã quản lý sử dụng ổn định từ khi nhận chuyển nhượng năm 2004 cho đến nay.

Năm 2014, ông K1 tiến hành cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, có tiến hành đo đạc thực tế và có ký biên bản xác định ranh giới, mốc giới

với các chủ đất liền kề đã xác định diện tích sau cấp đổi của ông tăng thêm 17.1m^2 (từ 1612.4m^2 lên 1629.5m^2) và lý do chênh lệch được xác định là do sai ranh, không mua thêm, không bán bớt và hình thể đất không thay đổi. Căn cứ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông được cấp tại thời điểm nhận tặng cho và tại thời điểm cấp đổi đều không bao gồm Khu D2. Do đó, có căn cứ xác định ông K1 thống nhất và không có ý kiến gì đối với việc xác định ranh giới, mốc giới với các chủ đất liền kề cũng như diện tích mới được cấp đổi. Như vậy, không có căn cứ xác định Khu D2 thuộc thửa 1802pcl (thửa mới là 334, tờ bản đồ số 11) như nguyên đơn trình bày.

Nguyên đơn cho rằng có việc thỏa thuận miệng giữa ông C và ông H4 về việc chuyển nhượng thêm Khu D2 cho ông H4. Tuy nhiên, đến nay vợ chồng ông H4 bà K chưa thanh toán thêm tiền cho ông nên ông không đồng ý tiếp tục chuyển nhượng phần này nữa mà buộc bà K phải trả lại quyền sử dụng đất Khu D2 này cho ông K1. Lời trình bày này của ông K1 không được bà K thừa nhận, ông không đưa ra được chứng cứ chứng minh có việc thỏa thuận ngoài hợp đồng như trên. Mặt khác, từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm mở phiên tòa thì ông K1 đều xác định trong vụ án này ông chỉ tranh chấp quyền sử dụng đất với bà Nguyễn Thị K tại Khu D2, ông K1 cũng không phải là bên chuyển nhượng trong hợp đồng nên việc ông đề nghị không tiếp tục chuyển nhượng phần đất này cho bà K nữa là không phù hợp. Từ khi chuyển nhượng đến nay, không có ai tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C và ông H4 đã hoàn tất từ năm 2004. Xét thấy, quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án được Tòa án thụ lý là “Tranh chấp quyền sử dụng đất” căn cứ theo đơn khởi kiện của ông K1 nên lời trình bày của ông K1 liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không có căn cứ xem xét.

Từ những phân tích trên, không có căn cứ xác định Khu D2 thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Hoa H6 Khương được thực hiện đúng theo quy định tại Điều 272, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên được chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về sự vắng mặt đương sự: Tại phiên tòa ông Hoa Hồng K1, ông Hà Văn H, luật sư Trần Văn Q có mặt, các đương sự còn lại vắng mặt đã được tổng đạt hợp lệ. Căn cứ vào Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vụ án.

[3] Về phạm vi xét xử phúc thẩm:

Nguyên đơn ông Hoa Hồng K1 khởi kiện yêu cầu bị đơn bà Nguyễn Thị K trả quyền sử dụng đất thửa đất vị trí Khu D2 có diện tích 56.9m^2 theo

Mảnh trích đo bản đồ địa chính số 277-2023 do Công ty TNHH Đ1 thực hiện ngày 02/8/2023, được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện B duyệt ngày 09/8/2023. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên nguyên đơn kháng cáo đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Căn cứ Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xem xét trong phạm vi liên quan đến yêu cầu kháng cáo của đương sự.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút yêu cầu khởi kiện, không rút kháng cáo, các đương sự không cung cấp chứng cứ mới, không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Nguyên đơn đề nghị hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

[4] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn về việc yêu cầu bà K hoàn trả lại phần đất tại vị trí Khu D2 diện tích 56.9m², thấy rằng:

[4.1] Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà K cho rằng không lấn đất của ông K1, bà không đồng ý thỏa thuận và có đơn yêu cầu không đối chất nên Tòa án cấp sơ thẩm không tiến hành đối chất giữa các đương sự là đúng quy định của pháp luật. Ông K1 và luật sư cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm thủ tục tố tụng do không cho các đương sự đối chất là không có cơ sở.

[4.2] Về nội dung: Các đương sự trình bày thống nhất vị trí đất tranh chấp khu D2 có diện tích 56.9m² theo Mảnh trích đo số 277-2023 thuộc một phần thửa 2759, tờ bản đồ số 3 (thửa mới là 335, tờ bản đồ số 11) diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Long An cấp ngày 01/7/2004 cho ông Nguyễn Văn H4 có nguồn gốc của ông Hoa Văn C (cha của ông Hoa Hồng K1) chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Văn H4, bà Nguyễn Thị K vào năm 2004. Tuy nhiên, các đương sự không thống nhất diện tích đất chuyển nhượng nên phát sinh tranh chấp.

[4.3] Ông K1 cho rằng năm 2004, ông C có thỏa thuận chuyển nhượng khoảng 500m² cho vợ chồng ông H4 bà K theo hợp đồng chuyển nhượng bằng giấy tay là “Bảng Hợp đồng mua bán đất ngày 23/02/2004”, diện tích ước lượng khoảng 500m² (10m x 50m) với giá chuyển nhượng 48.000.000đồng.

[4.4] Theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện: Để thực hiện việc chuyển nhượng theo đúng quy định, ông C xin tách thửa 1801 có diện tích là 1106m² thành 03 thửa gồm thửa 2757 diện tích 194.1m², thửa 2758 diện tích 129.2m² và thửa 1801pcl diện tích 782.7m²; tách thửa 1802 thành 02 thửa gồm thửa 2759 diện tích 185.3m² và thửa 1802pcl diện tích 829.7m²).

Ngày 25/02/2004, ông C và ông K1 ký hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo mẫu do nhà nước quy định gồm thửa 2757 với giá là 18.000.000đồng và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 2758, thửa 2759 với giá là 30.000.000đồng, hợp đồng có xác nhận chứng thực của

Ủy ban nhân dân xã N (BL180, 161). Ông C đã giao đất cho vợ chồng bà K sử dụng cất nhà ở. Bà K đã xây hàng rào ngay vị trí ranh mà ông C chỉ khi bàn giao đất, ông K1 cũng có tham gia xây hàng rào làm ranh giới đất do bà K thuê. Từ khi nhận chuyển nhượng thì hai bên đều sử dụng theo đúng ranh hàng rào mà bà K đã xây, ranh này hiện nay vẫn còn, kết cấu và vị trí không thay đổi. Năm 2007, ông C tặng cho ông K1 thửa 1801pcl và thửa 1802pcl, các bên cũng xác định ranh của thửa 1801pcl và thửa 1802pcl tới mép hàng rào mà bà K đã xây từ năm 2004, ông K1 vẫn tiếp tục sử dụng theo ranh này, không tranh chấp.

[4.5] Theo biên bản thẩm định của Tòa án nhân dân huyện Bến Lức lập thể hiện trên vị trí đất tranh chấp do bà K trực tiếp quản lý, sử dụng, trên đất có 01 phần hàng rào do ông H4, bà K xây từ năm 2004 (là hàng rào có ông K1 là người trực tiếp xây) và một số cây trồng khu D2 nằm bên trong hàng rào nhà bà K. Ông K1 và bà K đều thống nhất xác định toàn bộ công trình, vật kiến trúc, cây trồng trên đất tranh chấp là do phía vợ chồng bà K xây dựng và trồng trên đất. Phần đất này do gia đình bà K quản lý sử dụng từ khi nhận chuyển nhượng năm 2004 đến nay theo đúng với hiện trạng như khi ông C chuyển nhượng cho bà K.

[4.6] Thấy rằng, việc bị đơn quản lý, sử dụng phần đất tranh chấp bên nguyên đơn biết nhưng từ năm 2004 đến nay nguyên đơn không có bất kỳ khiếu nại, ý kiến hay tranh chấp gì về việc bị đơn quản lý sử dụng đất cũng như không có tranh chấp liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 2004 giữa ông H4 và ông C. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông K1 thừa nhận khi ông C giao đất cho bà K thì có ông chứng kiến, ông là người xây tường rào làm ranh giới đất đúng vị trí đất ông C giao cho bà K. Như vậy, bà K đã sử dụng đúng ranh giới, công khai từ khi nhận chuyển nhượng đến nay, phía gia đình ông K1 biết nhưng không có ý kiến phản đối gì.

[4.7] Ông K1 cho rằng, Khu D2 thuộc thửa 1802pcl (thửa mới là 334, tờ bản đồ số 11) của ông nhưng ông không cung cấp được chứng cứ chứng minh. Trong khi đó, theo Mảnh trích đo địa chính 277-2023 thì thể hiện phần đất tranh chấp này thuộc một phần thửa 2759 (thửa mới là 335, tờ bản đồ số 11) do ông H4 đang đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[4.8] Sau khi ông K1 được ông Cây T2 cho quyền sử dụng đất và được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng các thửa đất giáp ranh với thửa đất ông H4, bà K nhận chuyển nhượng của ông C vào năm 2004 thì hiện trạng đất hai bên sử dụng vẫn không thay đổi và ông K1 cũng không có ý kiến gì về ranh giới đất. Đến năm 2014, ông K1 tiến hành làm thủ tục cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, có tiến hành đo đạc thực tế và có ký biên bản xác định ranh giới, mốc giới với các chủ đất liền kề, căn cứ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông được cấp tại thời điểm nhận tặng cho và tại thời điểm cấp đổi đều không bao gồm Khu D2. Như vậy, không có căn cứ xác định Khu D2 thuộc thửa 1802pcl (thửa mới là 334, tờ bản đồ số 11) như nguyên đơn trình bày.

[4.9] Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn trình bày bổ sung cho rằng, có việc thỏa thuận miệng giữa ông C và ông H4 về việc chuyển nhượng thêm Khu D2 cho ông H4; đến nay vợ chồng ông H4 bà K chưa thanh toán thêm tiền cho ông nên ông không đồng ý tiếp tục chuyển nhượng phần này nữa mà buộc bà K phải trả lại quyền sử dụng đất Khu D2 này cho ông. Lời trình bày này của ông K1 không được bà K thừa nhận, ông không đưa ra được chứng cứ chứng minh có việc thỏa thuận ngoài hợp đồng như trên nên không đủ cơ sở chấp nhận lời trình bày của ông K1.

Toà án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, đúng pháp luật. Nguyên đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ mới làm thay đổi nội dung vụ án nên không có căn cứ để chấp nhận. Chấp nhận toàn bộ đề nghị của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông K1 phải chịu 300.000 đồng án phí phúc thẩm do kháng cáo không được chấp nhận.

[6] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Hoa Hồng K1.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 78/2024/DS-ST ngày 07 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Bến Lức, tỉnh Long An.

Căn cứ Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 147, Điều 165, Điều 227 và Điều 266 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 12, Điều 14 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; các Điều 175, 176 Bộ luật dân sự năm 2015; các Điều 100, 166, 170, 203 Luật Đất đai năm 2013.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bà Nguyễn Thị K hoàn trả cho ông Hoa H6 Khương quyền sử dụng đất có diện tích 56.9m² tại vị trí Khu (D2) thuộc một phần thửa 2759, tờ bản số 3 (thửa mới là 335 tờ bản đồ số 11) loại đất ONT tọa lạc xã N, huyện B, tỉnh Long An do ông Nguyễn Văn H4 đang đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Long An cấp ngày 01/7/2004.

2. Đình chỉ xét xử yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị K về việc yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất tại vị trí Khu (D3), diện tích 17.2m², loại đất ONT, thuộc một phần thửa 2759, tờ bản đồ số 3 (thửa mới là 335, tờ bản đồ số 11) và Khu (C1), diện tích 26.6m², loại đất LUC, thuộc một phần thửa 2758, tờ bản đồ số 3 (thửa mới là 336, tờ bản đồ số 11) tọa lạc xã N, huyện B, tỉnh Long An do ông Nguyễn Văn H4 đang đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Long An cấp ngày 01/7/2004.

(Vị trí các khu đất được thể hiện tại Mảnh trích đo bản đồ địa chính số 277-2023 do Công ty TNHH Đ1 thực hiện ngày 02/8/2023 được Chi nhánh VPĐKĐĐ duyệt ngày 09/8/2023 đính kèm bản án)

3. Các đương sự có nghĩa vụ liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh, kê khai, đăng ký cấp quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản theo quy định của pháp luật.

4. Về chi phí tố tụng: Tổng cộng là 17.000.000đồng (mười bảy triệu đồng) do bà Nguyễn Thị K chịu 2.000.000đồng (hai triệu đồng) và ông Hoa H6 Khương chịu 15.000.000đồng (mười lăm triệu đồng). Ông Hoa Hồng K1 và bà Nguyễn Thị K đã chi phí xong.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

5.1 Ông Hoa Hồng K1 phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm tổng cộng là 300.000đồng (ba trăm nghìn đồng); khấu trừ số tiền tạm ứng án phí mà ông K1 đã tạm ứng là 300.000đồng (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009518 ngày 23/02/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bến Lức, ông Hoa Hồng K1 đã nộp xong án phí.

5.2 Bà Nguyễn Thị K không phải chịu án phí nên được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007520 ngày 19/7/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bến Lức, tỉnh Long An.

6. Về án phí dân sự phúc thẩm: Buộc bị đơn ông Hoa Hồng K1 phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), khấu trừ 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0007589 ngày 21/8/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bến Lức, tỉnh Long An.

7. Về hướng dẫn thi hành án dân sự:

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.

8. Về hiệu lực của bản án: Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TAND CC tại Tp.Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Bến Lức;
- Chi cục THADS huyện Bến Lức;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu án văn.

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

Huỳnh Thị Hồng Vân