

Bản án số: 101/2024/DS-PT

Ngày: 30-5- 2024

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

N DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN N DÂN TỈNH BÌNH PHƯỚC

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Đinh Thị Quý Chi

Các Thẩm phán: Ông Lê Quang Ninh
Ông Nguyễn Viết Hùng

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Lê Minh - Thư ký Tòa án N dân tỉnh Bình Phước.

- Đại diện Viện kiểm sát N dân tỉnh Bình Phước: Bà Nguyễn Thị T1 Huyền - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 23 và 30 tháng 05 năm 2024, tại trụ sở Tòa án N dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 242/2023/TLPT-DS ngày 17 tháng 11 năm 2023 về việc “tranh chấp quyền sử dụng đất”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 33/2023/DS-ST ngày 26/8/2023 của Tòa án N dân huyện L, tỉnh Bình Phước bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 253/2023/QĐXX-PT ngày 22/12/2023, giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** 1. Bà Phạm Thị Vinh H, sinh năm 1973, có mặt.

2. Ông Lê Hữu T, sinh năm 1966, có mặt.

Cùng địa chỉ: Tổ 9, Ấp 11B, xã LT, huyện L, tỉnh Bình Phước. Ông Lê Hữu T uỷ quyền tham gia tố tụng cho bà Phạm Thị Vinh H, có mặt.

*** Bị đơn:** 1. Bà Trần Thị T1, sinh năm 1957, có mặt.

2. Ông Vũ Đình C, sinh năm 1972, có mặt.

Cùng địa chỉ: Ấp 11B, xã LT, huyện L, tỉnh Bình Phước.

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

1. Ông Dương Minh X, sinh năm 1937, có mặt.

2. Bà Ngô Thị Mỹ D, sinh năm 1946, vắng mặt.

Cùng địa chỉ: ấp K54, xã LT, huyện L, tỉnh Bình Phước. *Người đại diện theo ủy quyền của bà Ngô Thị Mỹ D:* Ông Dương Minh X, sinh năm

1937, có mặt.

3. Bà Dương Thị Mỹ P, sinh năm 1974, vắng mặt.

4. Ông Nguyễn Văn X1, sinh năm 1970, vắng mặt.

Cùng địa chỉ: tổ 6, ấp 1, xã LT, huyện L, tỉnh Bình Phước.

5. Bà Lê Thị Kim X2, sinh năm 1962, địa chỉ: ấp 11B, xã LT, huyện L, tỉnh Bình Phước, vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị Kim X2: ông Vũ Đình C, sinh năm 1972, địa chỉ: ấp 11B, xã LT, huyện L, tỉnh Bình Phước, có mặt.

6. Bà Trần Thị L, sinh năm 1954, địa chỉ: ấp 11B, xã LT, huyện L, tỉnh Bình Phước, vắng mặt.

7. Ông Nguyễn N, sinh năm 1981, địa chỉ: ấp 1, xã Lộc An, huyện L, tỉnh Bình Phước, vắng mặt.

* **Người kháng cáo:** bị đơn ông Vũ Đình C, bà Trần Thị T1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 09/3/2020, đơn sửa đổi bổ sung yêu cầu khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Phạm Đức H1 trình bày:

Vợ chồng ông Lê Hữu T và Phạm Thị Vinh H có một thửa đất có diện tích 364,0m², thuộc thửa đất số 290, tờ bản đồ TĐ 50-2021, đất tọa lạc tại ấp 11B, xã LT, huyện L, tỉnh Bình Phước theo giấy chứng nhận QSDĐ số CS 01965 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 23/8/2021 mang tên ông Lê Hữu T và bà Phạm Thị Vinh H. Nguồn gốc thửa đất số 290 là do vợ chồng bà H nhận chuyển nhượng của bà Trần Thị L vào năm 2008 nhưng đến năm 2021 mới làm thủ tục sang tên chuyển nhượng cho vợ chồng bà H ông T.

Vào khoảng tháng 2/2022, vợ chồng bà H có nhu cầu chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 290 nên có nhờ bên đo đạc vào để đo đạc lại thửa đất xác định ranh giới thì ông C và bà T1 là hai hộ dân giáp ranh đất của vợ chồng bà H có ra ngăn cản không cho bên đo đạc tiến hành đo đạc với lý do phần diện tích 364,0m² một phần là của ông C và một phần là của bà T1. Sau đó ông C tiến hành dựng hàng rào kẽm xung quanh phần diện tích đất lấn chiếm của vợ chồng bà H có chiều ngang mặt sau đuôi đất khoảng hơn 8m và chiều dài khoảng 23m, tổng diện tích đất lấn chiếm khoảng 203m²; bà T1 lấn C sang phần diện tích đất của vợ chồng tôi có chiều ngang đuôi đất khoảng 7m và chiều dài khoảng 23m, tổng diện tích đất lấn chiếm khoảng 161m². Trên phần đất bị lấn chiếm không có gì trên đất.

Vợ chồng bà H đã làm đơn đề nghị Ủy ban N dân xã LT giải quyết nhưng không thành nên đề nghị Tòa án N dân huyện L giải quyết cho vợ chồng bà H vấn đề như sau:

+ Buộc ông Vũ Đình C phải có nghĩa vụ giao trả lại phần diện tích đất có chiều ngang mặt sau đuôi đất khoảng hơn 8m và chiều dài khoảng 23m, tổng diện tích đất lấn chiếm khoảng 203m² trong tổng diện tích 364,0m² thuộc thửa đất số 290, tờ bản đồ TĐ 50-2021, đất tọa lạc tại ấp 11B, xã LT, huyện L, tỉnh Bình Phước lại cho vợ chồng ông T bà H.

+ Buộc bà Trần Thị T1 phải có nghĩa vụ giao trả lại phần diện tích đất có chiều ngang đuôi đất khoảng 7m và chiều dài khoảng 23m, tổng diện tích đất lấn chiếm khoảng 161m² trong tổng diện tích 364,0m² thuộc thửa đất số 290, tờ bản đồ TĐ 50-2021, đất tọa lạc tại ấp 11B, xã LT, huyện L, tỉnh Bình Phước lại cho vợ chồng bà H, ông T.

Ngày 29/5/2023, vợ chồng bà H ông T có đơn sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện với yêu cầu: Vào ngày 27/4/2023, vợ chồng bà H nhận được bản Mảnh Trích đo địa chính số 15-2023. Nay vợ chồng bà H ông T có đơn sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện kính đề nghị Tòa án N dân huyện L giải quyết cho vợ chồng ông T, bà H như sau:

+ Buộc ông Vũ Đình C phải có nghĩa vụ giao trả lại phần diện tích đất có chiều ngang mặt sau đuôi đất 12m và chiều dài khoảng 19m, tổng diện tích đất lấn chiếm 229,0m² trong tổng diện tích 364,0m² thuộc thửa đất số 290, tờ bản đồ TĐ 50-2021, đất tọa lạc tại ấp 11B, xã LT, huyện L, tỉnh Bình Phước lại cho vợ chồng tôi.

+ Buộc bà Trần Thị T1 phải có nghĩa vụ giao trả lại phần diện tích đất có chiều ngang đuôi đất 7m và chiều dài khoảng 19m, tổng diện tích đất lấn chiếm 135,0m² trong tổng diện tích 364,0m² thuộc thửa đất số 290, tờ bản đồ TĐ 50-2021, đất tọa lạc tại ấp 11B, xã LT, huyện L, tỉnh Bình Phước lại cho vợ chồng tôi.

- Tại phiên tòa, ông T và bà H thay đổi yêu cầu khởi kiện về diện tích đất tranh chấp với ông C và bà T1 theo theo Mảnh Trích đo địa chính số 103-2023 ngày 18/8/2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký Đất đai huyện L

+ Buộc ông Vũ Đình C, bà Lê Thị Kim X2 phải phải trả lại cho ông Lê Hữu T và bà Phạm Thị Vinh H 185,1m² đất có tứ cận; Phía bắc giáp phần diện tích còn lại của thửa 290 có độ dài 11,70m, phía đông giáp phần diện tích còn lại của thửa 290 bà T1 đang quản lý sử dụng có độ dài 15m, phía nam giáp thửa 1807 của ông C có độ dài 12m, phía tây giáp thửa 1102 của ông C bà X2 có độ dài 16 m (theo mảnh Trích đo địa chính số 103-2023 ngày 18/8/2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký Đất đai huyện L).

+ Buộc bà Trần Thị T1 phải phải trả lại cho ông Lê Hữu T và bà Phạm Thị Vinh H 116,2m² đất có tứ cận; Phía bắc giáp phần diện tích còn lại của thửa 290 có độ dài 6,4m, phía đông giáp phần diện tích còn lại của thửa 290 có độ dài 17,20m, phía nam giáp thửa 1806 của bà T1 có độ dài 7m, phía tây giáp phần diện tích còn lại của thửa 290 ông C, bà X2 đang quản lý sử dụng có độ dài 17,4m (theo mảnh Trích đo địa chính số 103-2023 ngày 18/8/2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký Đất đai huyện L).

Ngoài ra vợ chồng ông T, bà H đồng ý trả lại số tiền mà ông C và bà T1 đã mua đất san lấp trên thửa đất và số tiền trị giá tài sản và cây trồng trên đất mà ông C và bà T1 đã trồng.

Tại phiên tòa, bị đơn bà Trần Thị T1 trình bày:

Vào năm 2006 bà T1 có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông X diện tích đất tại tổ 7, ấp 11B, xã LT có diện tích chiều ngang 7m chiều dài 40, diện tích đất này bà T1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện chiều dài là 30m còn lại chiều dài đất 10m chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi bà T1 nhận chuyển nhượng của vợ ông X thì thửa đất này ông X đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2006 làm hợp đồng chuyển nhượng bằng giấy tay không có công chứng nhưng có xác nhận của Ủy ban N dân xã Lộc Thiện ngày 17/6/2006. Hợp đồng này là do chồng của bà T1 lúc đó là ông Nguyễn Văn T2 ghi còn ông X và bà T1 ký tên. Nhưng đến năm 2015 thì bà T1 mới làm thủ tục sang tên tách thửa đứng tên cá N là Trần Thị T1. Khi thỏa thuận hợp đồng chuyển nhượng đất thì ông X chỉ ranh giới đất và giao cho bà T1 quản lý, sử dụng từ năm 2006 cho đến nay. Ngoài diện tích đất mà vợ chồng ông X đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì vợ chồng ông X, có chuyển nhượng cho bà T1 thửa đất mà ông X chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nằm liền kề phía sau thửa đất của ông X đã được cấp giấy CNQSDĐ đồng thời bà T1 đã quản lý, sử dụng từ năm 2006 cho đến nay. Thửa đất này ông X nói với bà T1 là đất của bà Trần Thị L đã chuyển nhượng cho ông X. Nay ông X bán cho bà T1.

Tại phiên tòa bị đơn ông Vũ Đình C trình bày:

Vào năm 2018 tôi có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông X diện tích đất tại tổ 7, ấp 11B, xã LT có diện tích chiều ngang 13m chiều dài 29,5, diện tích đất này tôi đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi tôi nhận chuyển nhượng của vợ ông X thì thửa đất này ông X đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng tôi biết vợ chồng ông X thực tế chỉ có 06m chiều ngang còn lại là của con gái ông X là vợ chồng chị P và anh X1. Nên khi nhận chuyển nhượng tôi mới yêu cầu vợ chồng anh X1 và chị P, ông X và bà D ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/3/2018. Hợp đồng này không có công chứng. Đến ngày 24/3/2018 thì vợ chồng C và vợ chồng ông X ra phòng công chứng V ký hợp đồng chuyển nhượng giữa vợ chồng ông C và vợ chồng ông X, ngày 25/3/2018 vợ chồng ông X giao đất và chỉ ranh cho tôi quản lý, sử dụng cho đến nay.

Ngoài diện tích đất mà vợ chồng ông X đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì vợ chồng ông X, chị P và anh X1 có chuyển nhượng cho vợ chồng tôi thửa đất mà ông X chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khoảng 220m² nằm liền kề phía sau thửa đất của ông X đã được cấp giấy CNQSDĐ đồng thời ông C và bà X2 đã quản lý, sử dụng từ khi đó cho đến nay.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Dương Minh X trình bày:

Vào năm 2006 ông X có chuyển nhượng cho bà T1 diện tích đất tại tổ 7, ấp 11B, xã LT có diện tích chiều ngang 7m chiều dài 40, diện tích đất này ông X đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do trước đây ông X nhận chuyển nhượng của ông Tiến vào năm 2003 lúc đó thửa đất này ông Tiến đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. ông X mua thửa đất này khoảng năm 2003 có chiều ngang là 20m, sau đó ông X bán một phần diện tích đất có chiều ngang 7m cho bà T1 vào năm 2006 có làm giấy viết tay nhưng đến năm 2015 mới làm thủ tục sang tên tách thửa cho bà T1. phần đất còn lại thì ông X chuyển nhượng cho vợ chồng ông C, bà X2, vào ngày tháng năm nào ông X không nhớ. Ngoài diện tích đất mà ông X đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau đó đã chuyển nhượng lại cho bà T1 và ông C thì phía đằng sau của thửa đất này thì vợ chồng ông X không có diện tích đất nào chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc ông C và bà T1 cho rằng vợ chồng ông X đã chuyển nhượng cho ông C và bà T1 phần diện tích đất phía sau chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không đúng. Ông X không thừa nhận đã chuyển nhượng cho ông C và bà T1 phần diện tích đất này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị L vắng mặt mặc dù Tòa án đã tổng đạt các văn bản tố tụng theo đúng quy định của pháp luật nhưng bà L vẫn vắng mặt và có ý kiến trong biên bản ghi nhận ý kiến của bà L khi Tòa án giao quyết định xét xử cho bà L với nội dung bà L xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án và không có ý kiến gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn N vắng mặt mặc dù Tòa án đã tổng đạt các văn bản tố tụng theo đúng quy định của pháp luật nhưng ông N vẫn vắng mặt. và có ý kiến trong biên bản ghi nhận ý kiến của ông N khi Tòa án giao quyết định xét xử cho ông N với nội dung ông N xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án và không có ý kiến gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn X1 vắng mặt, tuy nhiên tại biên bản lấy lời khai của ông X1 ngày 10/5/2023 ông X1 trình bày:

Vào năm 2018 vợ chồng ông X1 cùng với ông X, bà D là cha mẹ vợ của ông X1 có ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông C diện tích đất tại tổ 7, ấp 11B, xã LT, diện tích đất này cha mẹ vợ ông X1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do trước đây nhận chuyển nhượng của ông Tiến, lúc đó thửa đất này ông Tiến đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau đó ông X bán một phần diện tích đất có chiều ngang 7m cho bà T1 vào năm 2006 có làm giấy viết tay nhưng đến năm 2015 ông X mới làm thủ tục sang tên tách thửa cho bà T1. phần đất còn lại thì cha vợ ông X1 chuyển nhượng cho vợ chồng ông C, bà X2, vào ngày tháng năm nào thì ông X1 không nhớ. Vì vợ chồng ông X1 trên thực tế trước đây có mua của ông X và bà D một phần diện tích đất có chiều ngang 07m, chiều dài hết thửa đất của ông X nhưng vợ chồng X1 chưa làm thủ tục sang tên. Nên ông X vẫn đứng tên trong giấy CNQSDĐ. Sau này chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông C nên

vợ chồng ông C yêu cầu vợ chồng ông X1 phải ký tên trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/8/2018. Nhưng khi ra ký hợp đồng công chứng để sang tên cho ông C thì ông X1 không ký vì không có tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ông X1 không biết cha mẹ vợ có diện tích đất nào chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở phía sau thửa đất mà ông X1 mua của ông Tiến mà sau này chuyển nhượng cho bà T1 và ông C. Tôi chỉ biết diện tích đất mà ông X đã được cấp giấy CNQSDĐ. Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/8/2018 giữa bên chuyển nhượng là vợ chồng ông X và bà D và con rể là Nguyễn Văn X1, con gái là Dương Thị Mỹ P còn bên nhận chuyển nhượng là ông C và bà X2 thì tôi và vợ tôi có ký tên vào hợp đồng này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Dương Thị Mỹ P vắng mặt, tuy nhiên tại biên bản lấy lời khai của bà P ngày 10/5/2023 bà P trình bày:

Vào năm 2018 vợ chồng bà P cùng với ông X, bà D là cha mẹ ruột của bà P có ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông C diện tích đất tại tổ 7, ấp 11B, xã LT, diện tích đất này cha mẹ bà P đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do trước đây nhận chuyển nhượng của ông Tiến, lúc đó thửa đất này ông Tiến đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau đó ông X bán một phần diện tích đất có chiều ngang 7m cho bà T1 vào năm 2006 có làm giấy viết tay nhưng đến năm 2015 ông X mới làm thủ tục sang tên tách thửa cho bà T1, phần đất còn lại thì ông X chuyển nhượng cho vợ chồng ông C, bà X2, vào ngày tháng năm nào thì bà P không nhớ. Vì vợ chồng bà P trên thực tế trước đây có mua của ông X và bà D một phần diện tích đất có chiều ngang 07m, chiều dài hết thửa đất của ông X nhưng vợ chồng bà P chưa làm thủ tục sang tên. Nên ông X vẫn đứng tên trong giấy CNQSDĐ. Sau này chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông C nên vợ chồng ông C yêu cầu vợ chồng bà P phải ký tên trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/8/2018. Nhưng khi ra ký hợp đồng công chứng để sang tên cho ông C thì bà P không ký vì không có tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bà P không biết ông X có diện tích đất nào chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở phía sau thửa đất của ông X mua của ông Tiến mà sau này chuyển nhượng cho bà T1 và ông C. Bà P chỉ biết diện tích đất mà ông X đã được cấp giấy CNQSDĐ.

Việc ông Vũ Đình C có cung cấp cho Tòa án hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/8/2018 giữa bên chuyển nhượng là vợ chồng ông X và bà D và con rể là Nguyễn Văn X1, con gái là Dương Thị Mỹ P còn bên nhận chuyển nhượng là ông C và bà X2 thì vợ chồng bà P có ký tên vào hợp đồng này. Trong hợp đồng có nội dung ngoài diện tích đất chuyển nhượng nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì có khoảng 220m² chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nằm liền kề phía sau với phần diện tích trong sổ đỏ thì Vợ chồng bà P không biết nội dung này vì không đúng với thực tế tại vì vợ chồng bà P chỉ ký xác nhận để cho cha mẹ bán thửa đất đã

được cấp giấy CNQSDĐ cho vợ chồng ông C, nội dung này trong hợp đồng thì bà P không biết.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 33/2023/DS-ST ngày 26/08/2023 của Tòa án N dân huyện L, tỉnh Bình Phước đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Hữu T và bà Phạm Thị Vinh H

- Buộc ông Vũ Đình C, bà Lê Thị Kim X2 phải trả lại cho ông Lê Hữu T và bà Phạm Thị Vinh H 185,1m² đất có tứ cận; Phía bắc giáp phần diện tích còn lại của thửa 290 có độ dài 11,70m, phía đông giáp phần diện tích còn lại của thửa 290 bà T1 đang quản lý sử dụng có độ dài 15m, phía nam giáp thửa 1807 của ông C có độ dài 12m, phía tây giáp thửa 1102 của ông C bà X2 có độ dài 16m (theo mảnh Trích đo địa chính số 103-2023 ngày 18/8/2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký Đất đai huyện L).

- Buộc bà Trần Thị T1 phải trả lại cho ông Lê Hữu T và bà Phạm Thị Vinh H 116,2m² đất có tứ cận; Phía bắc giáp phần diện tích còn lại của thửa 290 có độ dài 6,4m, phía đông giáp phần diện tích còn lại của thửa 290 có độ dài 17,20m, phía nam giáp thửa 1806 của bà T1 có độ dài 7m, phía tây giáp phần diện tích còn lại của thửa 290 ông C, bà X2 đang quản lý sử dụng có độ dài 17,4m (theo mảnh Trích đo địa chính số 103-2023 ngày 18/8/2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký Đất đai huyện L).

- Ông Lê Hữu T và bà Phạm Thị Vinh H trả cho ông Vũ Đình C, bà Lê Thị Kim X2 số tiền: 20.000.000 đồng tiền đất san lấp tạo mặt bằng và 238.000 đồng tiền giá trị tài sản và cây trồng trên đất.

- Ông Lê Hữu T và bà Phạm Thị Vinh H trả cho bà Trần Thị T1 số tiền: 5.000.000 đồng tiền đất san lấp tạo mặt bằng và 1.262.000 đồng tiền giá trị tài sản và cây trồng trên đất.

Ngoài ra, Bản án còn tuyên phần án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 05/09/2023 bị đơn ông Vũ Đình C, bà Trần Thị T1 có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết sửa Bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

- Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

- Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát N dân tỉnh Bình Phước:

Về việc tuân thủ pháp luật tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án của Tòa án từ khi thụ lý đến khi xét xử phúc thẩm của Thẩm phán, Thư ký Tòa án, Hội đồng

xét xử và các đương sự đã tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự; chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Vũ Đình C, bà Trần Thị T1. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 33/2023/DS-ST ngày 26/8/2023 của Tòa án N dân huyện L, tỉnh Bình Phước theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được thẩm tra công khai tại phiên toà và kết quả tranh tụng tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

* Về tố tụng:

[1] Đơn kháng cáo của bị đơn làm trong thời hạn luật định, có hình thức, nội dung và phạm vi kháng cáo phù hợp với quy định tại các điều 271, 272, 273 của Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015 nên đủ điều kiện được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

* Về nội dung:

[2] Xét đơn kháng cáo của bị đơn ông Vũ Đình C và bà Trần Thị T1, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2.1] Về nguồn gốc quyền sử dụng đất thửa đất 290 tờ bản đồ TĐ 50-2021, diện tích 364m², tọa lạc tại ấp 11B, xã LT, huyện L, tỉnh Bình Phước mà hiện nay ông Lê Hữu T và bà Phạm Thị Vinh H đang đứng tên theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 01965 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 23/8/2021 (gọi tắt thửa 290) và quá trình sử dụng đất tranh chấp:

[2.2] Hội đồng xét xử thấy rằng, phần diện tích đất 185,1m² nguyên đơn đang tranh chấp với ông C và phần diện tích 116,2m² nguyên đơn đang tranh chấp với bà T1 đều thuộc thửa đất số 290. Thửa số 290 là một trong 02 thửa gồm thửa 289 và 290 mà trước đây hộ bà Trần Thị L được UBND huyện L cấp cho hộ bà L theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là: GCNQSDĐ) có số vào sổ cấp GCNQSDĐ số H00320 tháng 5/2008 (không ghi ngày cấp - BL 151).

[2.3] Tại phiên toà, vợ chồng nguyên đơn ông T bà H cho rằng: vào khoảng năm 2004 và năm 2008 vợ chồng ông bà có nhận chuyển nhượng một thửa đất của bà Trần Thị L và anh Nguyễn N (con bà L) có hình chữ L (theo GCNQSDĐ ông T, bà H cung cấp và Mảnh Trích đo địa chính số 103-2023 ngày 18/8/2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện L - sau đây viết tắt là: Mảnh Trích đo địa chính thể hiện là thửa số 289, TĐĐ số 00) tọa lạc tại tổ 7, ấp 11B, xã LT, huyện L, tỉnh Bình Phước. Khi chuyển nhượng các bên chỉ thoả thuận miệng, không tiến hành đo đạc, không bàn giao ranh đất. Sau khi thoả thuận miệng ông T bà H đã nhận đất và quản lý, sử dụng. Cho

đến ngày 02/7/2021, bà L anh N mới cùng với vợ chồng ông T bà H tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng tại văn phòng công chứng, làm thủ tục chuyển nhượng đất theo đúng quy định của pháp luật. Khi được cấp GCNQSDĐ thì ông T bà H lại được cấp 02 thửa với 02 GCNQSDĐ là thửa số 289, tờ BĐ TĐ47-2021 diện tích 556,0m² (có hình chữ L) theo Giấy CNQSDĐ số phát hành DC 899675, số vào sổ cấp GCN: CS 01966 (BL 128) và thửa số 290, tờ bản đồ TĐ 50-2021 diện tích 364,0m² (có hình vuông) theo Giấy CNQSDĐ số phát hành DC 899674, số vào sổ cấp GCN: CS 01965 cùng cấp ngày 23/02/2021. Hai thửa này nằm độc lập, không nằm giáp ranh nhau. Cũng tại phiên toà, ông T bà H xác nhận từ khi thoả thuận miệng việc chuyển nhượng, quá trình sử dụng đất cho tới năm 2021 do không thoả thuận nhận chuyển nhượng thửa 290 nên ông bà không biết thửa đất 290 nằm vị T nào, chỉ đến năm 2022 khi ông bà có nhu cầu chuyển nhượng đất, đi Trích lục mới biết thửa 290 do hai hộ ông C và bà T1 quản lý, sử dụng.

[2.4] Còn ông C và bà T1 thì khẳng định phần đất thuộc thửa 290 là do ông, bà lần lượt nhận sang nhượng từ ông Dương Minh X. Trong đó, bà T1 nhận chuyển nhượng của ông X từ năm 2006 phần đất có chiều ngang 7m chiều dài 40m, sau khi nhận sang nhượng bà T1 đã vào ở trên căn nhà ông X dựng sẵn trên đất và sử dụng ổn định từ đó đến năm 2022 thì ông T bà H tranh chấp; ông C nhận sang nhượng của vợ chồng ông X, bà Ngô Thị Mỹ D cùng các con ông X bà D là anh Nguyễn Văn X1 và chị Dương Thị Mỹ P từ năm 2018 với 02 phần diện tích gồm phần đất ông X đã được cấp GCNQSDĐ và phần sát ranh phía đuôi đất chưa được cấp GCNQSDĐ (là phần 185,1m² mà ông T bà H đang tranh chấp).

[2.5] Hội đồng xét xử thấy rằng: tại Biên bản hòa giải tại UBND phường HC ngày 31/8/2022, ông X khẳng định: “*Nguồn gốc thửa đất tôi bán cho bà T1 và ông C là trước đây tôi mua của bà L. Khi mua bà L có nói là trên sổ đỏ là 30m nhưng ước lượng thực tế khoảng 40m chiều dài, chứ không đo đạc và cắm cọc ranh. Nên khi tôi bán cho ông C và bà T1 tôi chỉ nói lại lời của bà L chứ tôi không bán thửa đất nào ngoài sổ đỏ*” (BL 03); quá trình tố tụng bà T1 luôn trình bày năm 2006 bà nhận sang nhượng của ông X diện tích 7m x 40m; nội dung GCNQSDĐ cấp cho bà L trước đây (BL 127); tại Giấy xác nhận đề ngày 12/6/2023 bà L xác nhận: “*Tôi là Trần Thị L có bán phần đuôi đất cho vợ chồng Mười X từ chỗ có sổ xuống ngang bụi chuối với giá là 2.000 triệu(2 triệu) và có bán cho vợ chồng Xúi Lộc một miếng là 8m dài 25m vào năm 2008.....nay người sử dụng là chú Cphần đuôi sau Mười X đang nằm trong sổ cũ ít không sang sổ...*” (BL 223); tại bản Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập tay giữa ông X, bà D, anh X1, chị P với vợ chồng ông C bà X2 thể hiện thì ngoài diện tích đất ông X bà D đã được cấp sổ, ông X bà D còn chuyển nhượng cho ông C bà X2 phần đất “*khoảng 220m² chưa có GCNQSDĐ nằm liền kề phía sau với phần diện tích trong sổ đỏ*” (BL 58). Tại chính lời thừa nhận của nguyên đơn ông T bà H trong các ngày mở phiên toà phúc thẩm thể hiện nhiều lần ông T bà H trình bày khi sang nhượng đất từ bà L thì ông T bà H chỉ thoả thuận nhận chuyển nhượng thửa 289 có

hình chữ L chứ không thoả thuận chuyển nhượng thửa 290 có hình vuông, thực tế ông bà cũng không biết thửa 290 nằm ở vị T nào, chỉ khi được cấp sổ năm 2021 và tới năm 2022 có nhu cầu chuyển nhượng đất lại cho người khác mới biết mình được cấp cả thửa 290.

[2.6] Như vậy, từ những căn cứ như trên Hội đồng xét xử có cơ sở xác định thửa đất số 290 có nguồn gốc ban đầu của bà Trần Thị L sau đó được bà L chuyển nhượng cho vợ chồng ông X bà D, tuy nhiên việc sang nhượng này chỉ được các bên tự thoả thuận mà không làm thủ tục sang tên theo quy định của pháp luật. Sau đó, ông X bà D tách ra chuyển nhượng lần lượt cho bà T1, ông C mỗi người một phần, trong đó có từng phần đất mà nguyên đơn đang tranh chấp cùng với diện tích đất ông X bà D đã được cấp GCNQSDĐ ở phía trước giáp mặt đường. Quá trình hộ ông C, hộ bà T1 sử dụng đất đều không có ai tranh chấp.

[2.7] Xét riêng đối với phần đất 185,1m² ông T bà H đang tranh chấp với ông C, có tứ cận: Phía Bắc giáp phần diện tích còn lại của thửa 290 dài 11,70m, phía Đông giáp phần diện tích còn lại của thửa 290 bà T1 đang quản lý sử dụng dài 1m, phía Nam giáp thửa 1807 của ông C dài 12m, phía Tây giáp thửa 1102 của ông C bà X2 dài 16m (theo Mảnh Trích đo địa chính số 103-2023 thể hiện): các bên đều thừa nhận phần đất này do hộ ông C sử dụng từ năm 2018 đến nay cùng với thời điểm ông C nhận chuyển nhượng phần đất gia đình ông X được cấp GCN đứng tên hộ ông X, trước đó phần đất này do hộ ông X sử dụng và thừa nhận quá trình ông C sử dụng đất không có ai tranh chấp. Ngày 19/4/2018, vợ chồng ông C bà X2 được đứng tên trên GCN đối với 382,0m² thuộc thửa 1807 tờ bản đồ số 00 là phần đất tách từ thửa đất ông X bà D đứng tên.

[2.8] Xét riêng đối với phần đất 116,2m² ông T và bà H đang tranh chấp với bà T1, có tứ cận: phía Bắc giáp phần diện tích còn lại của thửa 290 dài 6,4m, phía Đông giáp phần diện tích còn lại của thửa 290 dài 17,20m, phía Nam giáp thửa 1806 của bà T1 dài 7m, phía Tây giáp phần diện tích còn lại của thửa 290 ông C, bà X2 đang quản lý sử dụng dài 17,4m (theo Mảnh Trích đo địa chính số 103-2023 thể hiện): ông X và bà T1 xác nhận ông X, bà D chuyển nhượng đất cho bà T1 từ năm 2006 nhưng chỉ bằng giấy tay, đến năm 2015 hai bên mới ký hợp đồng công chứng theo quy định của pháp luật, ngày 01/9/2015 bà T1 được cấp GCN số BX 246656 với diện tích 198m² thuộc thửa số 1860, tờ bản đồ số 00 là phần đất tách từ thửa đất ông X bà D đứng tên. Mặc dù ông X không thừa nhận chuyển nhượng cho bà T1 diện tích nằm trong GCNQSDĐ của bà L (tức ngoài sổ của ông X) nhưng trước đây trong suốt quá trình bà T1 và chồng là ông T2 làm thủ tục ly hôn từ năm 2006 đến năm 2009, ông X cũng được triệu tập lấy lời khai, ông cũng thừa nhận diện tích đất bà T1 ông T2 sang nhượng của ông 7m x 40m chứ không phải chỉ là 7m x 28m như diện tích ông được cấp trong GCNQSDĐ. Bên cạnh đó, hộ bà T1 đã sử dụng diện tích đất nhận chuyển nhượng từ ông X bao gồm cả phần đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và phần chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ổn định từ thời điểm năm 2006 cho đến nay.

Vợ chồng bà H ông T cho rằng ông bà nhận chuyển nhượng đất từ bà L từ năm 2004, nhưng ông bà không có chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình là đúng và mâu thuẫn. Bởi lẽ, nếu ông bà nhận chuyển nhượng từ năm 2004 nhưng từ năm 2006 đến nay bà T1 sử dụng phần đất này mà ông bà lại không có ý kiến gì là mâu thuẫn. Do ông T bà H không xuất trình được chứng cứ phù hợp để chứng minh ông bà nhận chuyển nhượng đất của bà L từ năm 2004 nên căn cứ vào Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông T bà H với bà L để xác định thời điểm ông bà nhận sang nhượng, theo hợp đồng này thể hiện thì ông bà sang nhượng của bà L từ năm 2008. Hơn nữa, chính ông T bà H đã khẳng định thời điểm nhận sang nhượng từ bà L ông bà không có mục đích nhận chuyển nhượng thửa đất số 290, không nhận bàn giao thửa đất này. Điều này phù hợp với thực tế là kể từ khi ông bà nhận chuyển nhượng của bà L cho đến năm 2022 ông bà hoàn toàn không có ý kiến gì về việc bà T1 sử dụng phần đất thuộc thửa đất này mà chỉ có ý kiến khi ông bà muốn chuyển nhượng lại đất cho người khác và phát hiện mình được cấp thửa 290 trong GCNQSDĐ.

[3] Từ những phân tích trên thấy rằng việc cấp GCNQSDĐ của các bên chỉ được thực hiện trên hồ sơ, giấy tờ mà không qua đo đạc trên thực địa và bàn giao thực tế. Việc chuyển nhượng giữa bà L với ông X, giữa ông X bà D với vợ chồng ông C bà X2, bà T1 cũng chỉ qua thỏa thuận mà không làm thủ tục đúng theo quy định của pháp luật. Trên hết nguyên đơn ông T, bà H trước đây không thỏa thuận chuyển nhượng từ bà L các phần đất mà ông bà đang tranh chấp với bị đơn ông C, bà T1. Do đó, cần tôn trọng thực tế sử dụng của hộ ông C, bà T1, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc ông C, bà T1 phải trả lại các phần đất tranh chấp là không phù hợp, kháng cáo của bị đơn ông Vũ Đình C, bà Trần Thị T1 có căn cứ được chấp nhận. Cần sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 33/2023/DS-ST ngày 26/8/2023 của Tòa án N dân huyện L, tỉnh Bình Phước theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[4] Án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Hữu T, bà Phạm Thị Vinh H không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu theo quy định pháp luật.

[5] Về chi phí tố tụng: Tổng số tiền chi phí xem xét thẩm định, đo đạc và định giá tài sản là 9.000.000 đồng. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu toàn bộ chi phí này. Do nguyên đơn đã nộp tạm ứng số tiền 6.000.000 đồng, bị đơn ông C, bà T1 mỗi người đã nộp tạm ứng 1.500.000 đồng nên nguyên đơn được khấu trừ số tiền 6.000.000 đồng tạm ứng đã nộp và có nghĩa vụ T1 toán cho ông C số tiền 1.500.000 đồng, T1 toán cho bà T1 số tiền 1.500.000 đồng mà ông C bà T1 đã tạm ứng. Cần sửa bản án sơ thẩm về phần này cho phù hợp.

[6] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của ông Vũ Đình C, bà Trần Thị T1 được chấp nhận nên ông C, bà T1 không phải chịu.

[7] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[8] Các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Vũ Đình C, bà Trần Thị T1; Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 33/2023/DS-ST ngày 26/8/2023 của Tòa án N dân huyện L, tỉnh Bình Phước;

Áp dụng Điều 164, khoản 1 Điều 166, Điều 175, Điều 236, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 Bộ luật dân sự năm 2015; Khoản 1 Điều 170, điểm a khoản 1 Điều 179, Điều 202, khoản 1 Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; Điều 26, 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án,

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Hữu T và bà Phạm Thị Vinh H về việc:

- Buộc ông Vũ Đình C, bà Lê Thị Kim X2 phải trả lại cho ông Lê Hữu T và bà Phạm Thị Vinh H 185,1m² đất có tứ cận; Phía bắc giáp phần diện tích còn lại của thửa 290 có độ dài 11,70m, phía đông giáp phần diện tích còn lại của thửa 290 bà T1 đang quản lý sử dụng có độ dài 15m, phía nam giáp thửa 1807 của ông C có độ dài 12m, phía tây giáp thửa 1102 của ông C bà X2 có độ dài 16 m (theo mảnh Trích đo địa chính số 103-2023 ngày 18/8/2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký Đất đai huyện L).

- Buộc bà Trần Thị T1 phải trả lại cho ông Lê Hữu T và bà Phạm Thị Vinh H 116,2m² đất có tứ cận; Phía bắc giáp phần diện tích còn lại của thửa 290 có độ dài 6,4m, phía đông giáp phần diện tích còn lại của thửa 290 có độ dài 17,20m, phía nam giáp thửa 1806 của bà T1 có độ dài 7 m, phía tây giáp phần diện tích còn lại của thửa 290 ông C, bà X2 đang quản lý sử dụng có độ dài 17,4m (theo mảnh Trích đo địa chính số 103-2023 ngày 18/8/2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký Đất đai huyện L).

2. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Lê Hữu T và bà Phạm Thị Vinh H phải chịu 600.000 đồng, được khấu trừ vào 600.000đ số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0010146 ngày 21/11/2022 và biên lai thu tiền số 0010498 ngày 29/5/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện L.

3. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn ông Lê Hữu T và bà Phạm Thị Vinh H phải chịu 9.000.000 đồng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng chi phí 6.000.000 đồng nguyên đơn đã nộp. Ngoài ra, nguyên đơn ông Lê Hữu T và

bà Phạm Thị Vinh H có nghĩa vụ T1 toán cho bà Trần Thị T1 số tiền 1.500.000 đồng và T1 toán cho ông Vũ Đình C số tiền 1.500.000 đồng.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn ông Vũ Đình C không phải chịu, được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0010719 ngày 05/9/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện L, tỉnh Bình Phước; Bị đơn bà Trần Thị T1 không phải chịu, được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0010720 ngày 05/9/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện L, tỉnh Bình Phước.

Trong trường hợp Bản án được thi hành theo Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án; quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

5. Các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Phước;
- Chi cục THADS huyện L;
- TAND huyện L;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, Tổ HCTP, Tòa DS.

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

Đinh Thị Quý Chi