

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH KIÊN GIANG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 120/2021/DS-PT

Ngày: 16 - 7 - 2021

V/v “*Tranh chấp quyền
sử dụng đất*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH KIÊN GIANG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Bình Đào.

Các Thẩm phán: Ông Trần Bá Kha.

Ông Lê Quang Tấn.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trương Vũ Tường Ninh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang: Bà Mai Thùy Dung - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 11 tháng 01 năm 2021, ngày 12 tháng 7 năm 2021 và tuyên án vào ngày 16 tháng 7 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 204/2020/TLPT-DS ngày 18 tháng 11 năm 2020 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”. Do bản án dân sự sơ thẩm số: 32/2020/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện P bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 225/2020/QĐ-PT ngày 23 tháng 11 năm 2020 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà T, sinh năm 1975; Vắng mặt.

Địa chỉ: Xã CD, Tp P, tỉnh Kiên Giang.

Đại diện theo ủy quyền: Bà L, sinh năm 1950; Có mặt, vắng mặt khi tuyên án.

Địa chỉ: xã CD, Tp P, tỉnh Kiên Giang.

(Theo văn bản ủy quyền ngày 17/12/2020).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn bà T:

Luật sư C – Văn phòng luật sư TH, Đoàn luật sư tỉnh Kiên Giang. Có mặt ngày 11/01/2021, vắng mặt ngày 12/7/2021 và khi tuyên án.

Luật sư Đ – Công ty luật TNHH M, Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt ngày 12/7/2021, vắng mặt khi tuyên án.

2. Bị đơn:

2.1. Bà D, sinh năm 1969; Có mặt, vắng mặt khi tuyên án.

2.2. Ông K, sinh năm 1968; Có mặt ngày 12/7/2021, vắng mặt ngày 11/01/2021 và khi tuyên án.

Cùng địa chỉ: xã CD, huyện P, tỉnh Kiên Giang.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà D và ông K: Ông N, sinh năm 1986; Có mặt, vắng mặt khi tuyên án.

Địa chỉ: Xã A, huyện CL, tỉnh Sóc Trăng.

(Theo văn bản ủy quyền số 13780 Quyền số 03/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/7/2018 của Phòng công chứng số 2 tỉnh Kiên Giang).

3. Người có quyền, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông H, sinh năm 1954; Có mặt ngày 11/01/2021, vắng mặt ngày 12/7/2021 và khi tuyên án.

Địa chỉ: xã ĐT, huyện BT, Quảng Bình.

3.2. Bà R, sinh năm 1957; Vắng mặt.

Địa chỉ: xã CD, huyện P, tỉnh Kiên Giang.

(Bà R cũng là người đại diện theo ủy quyền của ông H theo giấy ủy quyền do UBND xã CD chứng thực ngày 23/11/2015).

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn bà T.

NỘI DUNG VỤ ÁN

*** Theo đơn khởi kiện, tài liệu có tại hồ sơ và tại phiên tòa nguyên đơn bà T và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông H1 trình bày:**

Nguyên vào ngày 11/6/1994 bà có nhận chuyển nhượng của ông H một mảnh đất nông nghiệp có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy I00675 QĐ 190, gồm 02 thửa thuộc tờ bản đồ số 2: thửa đất số 124 diện tích 2.900m² và thửa số 134 diện tích 2.220m², với số tiền là 02 cây vàng 24K được UBND huyện P ký chấp thuận.

Trong quá trình sử dụng bà có khai mở thêm nên diện tích đất hiện có là 7.969m². Trong đó đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 5.120m², đất chưa có giấy là 2.849m². Khi sang nhượng trên đất ông H có trồng 500 bụi tiêu, một số hoa màu và bà cũng trồng thêm hoa màu, một số cây ăn trái. Toàn bộ diện tích đất nói trên tọa lạc tại xã CD, huyện P, tỉnh Kiên Giang.

Năm 1997 bà ly hôn với chồng về sống với cô ruột tại thành phố Huế. Năm 1998 do cuộc sống khó khăn cha của bà là ông H2 ở tại đây đã lấy giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất của bà chuyển nhượng cho bà D, ông K thửa đất số 124, diện tích 2.900m², với số tiền chuyển nhượng là 5.900.000 đồng. Lúc làm hợp đồng chuyển nhượng cha bà có làm 02 bản hợp đồng giấy tay với bà D, ông K có sự chứng kiến của ông K1 (anh rể bà D) và ông A ký tên làm chứng. Lúc này bà D, ông K yêu cầu cha bà giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để hai người tự đi làm thủ tục tách sổ. Nhưng vợ chồng bà D, ông K không làm thủ tục tách thửa được vì không có bà là chủ sử dụng ký hợp đồng và từ đó chiếm dụng luôn thửa đất số 134, diện tích 2.220m² và diện tích 2.849m² đất chưa có giấy mà cha mẹ bà không có chuyển nhượng cho bà D, ông K.

Ngày 09/4/2009, Tòa án nhân dân huyện P đưa vụ án ra xét xử bác đơn khởi kiện của bà D, ông K và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giấy tay đối với vợ chồng bà D. Vợ chồng bà D không đồng ý với bản án sơ thẩm của TAND huyện P nên làm đơn kháng cáo đến TAND tỉnh Kiên Giang.

Ngày 10/6/2009, TAND tỉnh Kiên Giang đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm chấp nhận hợp đồng chuyển nhượng cho bà D, ông K diện tích 2.900m² thuộc tờ bản đồ số 2, thửa số 124. Còn thửa số 134 diện tích 2.220m² và diện tích 2.849m² chưa có giấy Tòa án không giải quyết cho gia đình bà, không biết lý do vì sao Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang chỉ công nhận hợp đồng mua bán giấy tay ngày 26/11/1998 giữa hai gia đình diện tích 2.900m² tại thửa 124, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại xã CD, huyện P, Kiên Giang, theo sơ đồ đo vẽ ngày 23/01/2008 do Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện P xác lập. Từ đó có bản án phúc thẩm của TAND tỉnh Kiên Giang đến nay đã gần 06 năm nhưng bà D vẫn ngoan cố và chiếm đoạt phần đất của gia đình bà để cất nhà ở, đã 02 lần UBND xã CD lập biên bản đình chỉ không cho bà D xây dựng, nhưng bà D vẫn cố tình xây dựng bất chấp quy định của pháp luật.

Nay bà T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc bà D và ông K trả cho bà diện tích đất là 5.069m² tọa lạc tại xã CD, huyện P, tỉnh Kiên Giang.

**** Theo đơn phản tố ngày 14/8/2018, tài liệu có tại hồ sơ và tại phiên tòa bị đơn ông K, bà D và đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông N trình bày:***

Vào ngày 26/11/1998 vợ chồng bà D có ký hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà T do vợ chồng ông H2, bà L là cha mẹ của bà T đại diện xác lập, với diện tích nhận chuyển nhượng là 2.900m², sau đó vợ chồng bà D đã chuyển về đây sinh sống, ngoài diện tích 2.900m² đất mà vợ chồng bà nhận chuyển nhượng, vợ chồng bà có khai phá thêm những phần diện tích xung quanh và lấn cả xuống tới Suối để sử dụng thêm hơn 5.000m², sau khi sử dụng ổn định trên 10 năm thì bà T con ông H2 và bà L tranh chấp.

Ngày 09/4/2009 Tòa án nhân dân huyện P đưa vụ án ra xét xử và tuyên bác yêu cầu của vợ chồng bà. Ngày 10/6/2009, Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm, qua đó chấp nhận yêu cầu kháng cáo của vợ chồng bà, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên, theo bản án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/11/2008 diện tích 2.900m² tại thửa số 124, tờ bản đồ số 02 tọa lạc tại xã CD, huyện P, Kiên Giang. Nay bà T lại tiếp tục

khởi kiện vợ chồng bà, yêu cầu vợ chồng bà trả lại phần đất mà vợ chồng bà đã khai hoang sử dụng ổn định và liên tục.

Bị đơn cho rằng bà T không có cơ sở để yêu cầu vợ chồng bà trả lại phần đất chưa có giấy chứng nhận, bởi vì phần đất trên do vợ chồng bà tự khai hoang sử dụng thêm, đối với thửa 134 có diện tích 2.200m^2 không nằm liền kề với phần đất thuộc thửa 124, cũng không nằm liền kề với diện tích khai hoang của vợ chồng bà, vì vào năm 2005 bà T đã từng yêu cầu ông T1 trả lại cho bà T diện tích 2.200m^2 thuộc thửa 134 nằm đối diện bên đường đối với phần đất của vợ chồng bà.

Bị đơn yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết: Công nhận phần diện tích đất do vợ chồng bà khai hoang 5.096m^2 (theo sơ đồ trích đo địa chính thửa đất đang tranh chấp Số TĐ 41-2020 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P lập ngày 04/3/2020 thì diện tích đất tranh chấp là $5.799,5\text{m}^2$) nằm liền kề giáp ranh phần diện tích đất 2.900m^2 thuộc thửa 124 cho vợ chồng bà, phần đất tọa lạc tại xã CD, huyện P, tỉnh Kiên Giang.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông H trình bày:***

Năm 1993 ông cùng vợ là bà R có nhận chuyển nhượng hoa màu và thành quả lao động của anh S, tọa lạc tại ấp Cây Bền (cũ), nay là xã CD. Sau khi sang nhượng hoa màu và thành quả lao động của anh S, vợ chồng ông làm thủ tục đăng ký QSDĐ được cơ quan thẩm quyền đo vẽ lên sơ đồ và được UBND huyện P cấp giấy CNQSDĐ có số vào sổ cấp giấy I00675QSDĐ (QĐ 190)PQ vào ngày 23/01/1994 (sổ xanh), diện tích 5.120m^2 tờ bản đồ số 2, gồm 02 thửa: thửa 124 diện tích 2.900m^2 và thửa 134 diện tích 2.220m^2 . Hai thửa đất nằm cùng trên một vùng đất liền kề, giáp ranh với nhau, có tứ cận: Hướng Nam giáp lộ, hướng Đông giáp đất bà M, hướng Tây và hướng Bắc giáp Suối. Tháng 6/1994 vợ chồng ông chuyển nhượng cho bà T toàn bộ diện tích đất trên với giá 20 chỉ vàng 24K, vợ chồng ông đã nhận đủ số vàng do bà L (mẹ bà T) giao và vợ chồng ông giao đất cho gia đình bà T sử dụng từ đó đến nay, cho nên gia đình bà T được toàn quyền định đoạt đối với diện tích nói trên, gia đình ông không còn liên quan đến vì không có quyền lợi, nghĩa vụ gì đối với phần đất đó nữa.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà R trình bày:***

Vào năm 1994 vợ chồng bà có sang nhượng cho bà T, chỗ ở xã CD, huyện P, tỉnh Kiên Giang, vợ chồng bà sang nhượng một mảnh đất gồm 02 thửa đất với tổng diện tích là 5.120m^2 , trong đó có khoảng 600 gốc tiêu và các loại cây ăn trái khác. Thời gian vợ chồng bà sang nhượng cho bà T gồm 02 thửa đất: thửa đất số 124 diện tích là 2.900m^2 , thửa đất số 134 là 2.220m^2 theo như thời điểm trong sổ xanh nhà nước cấp cho vợ chồng bà. Còn diện tích do cơ quan nhà nước đo đạc lại phần đất dư ngoài sổ bà có yêu cầu các cấp để lại cho bà và các con của bà ở vì các con của bà chưa có đất. Bởi vì trước kia vợ chồng bà chỉ sang nhượng phần đất trong sổ xanh diện tích là 5.120m^2 mà thôi. Còn số đất dư ngoài sổ vợ chồng của bà không biết được là bao nhiêu, sau này cơ quan địa chính đo đạc lại bà mới biết được. Vì bà đã sang

cho bà T, bà T lại sang một phần đất cho bà D và hai bên xảy ra tranh chấp nên phần đất dư đó không quản lý được cho đến nay.

*** *Tại bản án dân sự số 32/2020/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện P quyết định:***

Bác đơn khởi kiện của bà T về việc yêu cầu bà D và ông K trả lại diện tích đất tranh chấp 5.799,5m² tại xã CD, huyện P, Kiên Giang.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà D và ông K.

Công nhận diện tích đất 5.799,5m² tại xã CD, huyện P, tỉnh Kiên Giang thuộc quyền sử dụng của bà D và ông K. Vị trí, ranh giới thửa đất theo sơ đồ Trích đo địa chính thửa đất đang tranh chấp số TĐ 41-2020 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P lập ngày 04/3/2020 gồm các điểm: 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và thông báo quyền kháng cáo cho các bên đương sự.

Ngày 05/10/2020, nguyên đơn bà T kháng cáo với nội dung: Yêu cầu hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

*** *Tại phiên tòa phúc thẩm:***

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn bà T, cũng như người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà T cho rằng:

Về thủ tục tố tụng: Cấp sơ thẩm không đưa UBND huyện P vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là thiếu sót.

Về nội dung: Căn cứ công văn số 250/CV-UBND ngày 25/8/2020 của UBND xã CD (BL 290) xác định bà D không có khai phá thêm diện tích đất, giấy nộp thuế thể hiện ông H nộp thuế 2 thửa đất, nên xác định hai thửa đất nằm liền kề nhau là có căn cứ. Bà T bán đất cho bà D đã thể hiện hết tứ cận, nên việc bà D cho rằng khai phá thêm là không có căn cứ, yêu cầu hủy toàn bộ bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân Tp P, giao hồ sơ về Tòa án nhân dân Tp P giải quyết lại theo quy định.

- Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng của bị đơn bà D và ông K cho rằng: Vợ chồng bà D chuyển nhượng đất từ năm 1998, thời điểm này đất ở khu vực này giá trị rất thấp, thực tế bà D đã được phía chuyển nhượng giao đất, vợ chồng bà D đã nhận đất sử dụng ổn định, quá trình sử dụng vợ chồng bà D tự khai hoang sử dụng thêm, đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì thực tế thửa 134 có diện tích 2.200m² không nằm liền kề với phần đất thuộc thửa 124, cũng không nằm liền kề với diện tích khai hoang của vợ chồng bà D. Mặc khác, sau khi nhận đất vợ chồng bà D đã đầu tư, khai phá thêm và vào năm 2004 và ngày 06/9/2005 bà L là mẹ bà T còn viết giấy xin mượn lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà D đang giữ để nộp hồ sơ tranh chấp quyền sử dụng đất thửa 134 với ông T1 đối với diện tích 2.200m² thuộc thửa 134 nằm đối diện bên đường nhưng không được chấp nhận thì lại quay về tranh chấp với bà D cho rằng thửa 134 nằm liền kề thửa đất 124 là không có căn cứ, yêu cầu không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà T.

- Phát biểu của kiểm sát viên tại phiên tòa:

Về việc tuân theo tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử ở giai đoạn phúc thẩm là đúng quy định pháp luật.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận nội dung kháng cáo của nguyên đơn bà T, giữ nguyên bản án sơ thẩm số: 32/2020/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Kiên Giang.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra và công bố công khai tại phiên tòa; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ, căn cứ kết quả tranh luận của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương, sự ý kiến của đương sự và phát biểu của vị đại viện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Căn cứ vào Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử quyết định xét xử theo quy định.

[2] Xét nội dung kháng cáo của nguyên đơn bà T yêu cầu hủy toàn bộ bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân Tp P, giao hồ sơ về Tòa án nhân dân Tp P giải quyết lại vụ án theo quy định.

Hội đồng xét xử xét thấy:

Về nội dung vụ án, nguyên đơn bà T khởi kiện yêu cầu buộc bà D và ông K trả cho bà diện tích đất là $5.069m^2$ tọa lạc tại xã CD, huyện P, tỉnh Kiên Giang. Bị đơn bà D và ông K yêu cầu công nhận phần diện tích đất do vợ chồng bà khai hoang $5.096m^2$ (đo đạc thực tế diện tích là $5.799,5m^2$) nằm liền kề giáp ranh phần diện tích đất $2.900m^2$ thuộc thửa 124 cho vợ chồng bà, phần đất tọa lạc tại xã CD, huyện P (nay là Tp P), tỉnh Kiên Giang cho vợ chồng bà sử dụng.

Tại sơ đồ đo đạc theo Chỉ thị số 14/UB-CT ngày 20 tháng 8 năm 1992 của UBND tỉnh Kiên Giang thì tại tờ bản đồ số 2 ông H có 02 thửa đất không tiếp giáp nhau, giữa 02 thửa đất là Lộ Cây Thông Trong gồm: Thửa số 124, diện tích $2.900m^2$ và thửa 134, diện tích $2.220m^2$. Ngày 23/01/1994, ông H được Ủy ban nhân dân huyện P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (giấy xanh), số giấy I00675 – QĐ190UBH, tờ bản đồ số 02, diện tích $5.120m^2$, gồm 02 thửa đất: thửa số 124, diện tích $2.900m^2$ và thửa số 134, diện tích $2.220m^2$, tại xã CD, huyện P, tỉnh Kiên Giang. Ngày 10/05/1994, ông H chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất $5.120m^2$ cho bà T theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp. Ngày 11/06/1994 bà T được chỉnh lý biến động tên người sử dụng đất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông H. Ngày 26/11/1997, cha bà T là ông H2 chuyển nhượng diện tích đất $2.900m^2$, thuộc thửa số 124 cho bà D và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà D để làm thủ tục tách thửa.

Ngày 16/11/2004, bà T có đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện P (nay là Tp P) yêu cầu giải quyết tranh chấp diện tích đất $2.220m^2$ thuộc thửa số 134 với ông T1.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 56/DS-ST ngày 25/10/2007 của Tòa án nhân dân huyện P tuyên xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T và công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp của ông T1 và xác định vị trí thửa 134 nằm tiếp giáp với thửa 124 nhưng không xác định cụ thể vị trí, ranh giới của từng thửa đất và có nội dung kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện P và Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện P điều chỉnh vị trí diện tích đất 2.220m² thửa số 134 của bà T giáp với thửa 124 diện tích 2.900m², nhưng nội dung kiến nghị này đã bị Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang xử hủy và đình chỉ tại Quyết định giám đốc thẩm số 03/2008/QĐGĐT-DS, ngày 20/12/2008.

Ngày 05/12/2006, bà D và ông K khởi kiện bà L và ông H2 tại Tòa án nhân dân huyện P về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 2.900m², thuộc thửa số 124. Trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm cũng không yêu cầu UBND huyện P xác định vị trí thửa 124 đã cấp cho ông H, chưa làm rõ thửa đất số 124 có chiều ngang mặt Lộ đường Cây Thông Trong là bao nhiêu mét để xác định vị trí thửa đất ông H2 và bà L đã chuyển nhượng cho bà D có vị trí tại đâu. Khi tiến hành đo đạc thì tổng diện tích đất bà D, ông K sử dụng là 7.969m², cấp sơ thẩm chỉ yêu cầu Phòng Tài nguyên và Môi trường cắt diện tích 2.900m² và xác định đây là thửa 124 để giải quyết tranh chấp. Tại bản án dân sự phúc thẩm số: 143/2009/DSPT ngày 10/06/2009 của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất và giao quyền sử dụng đất diện tích 2.900m², thuộc thửa số 124 cho bà D, ông K và tuyên hủy một phần bản án sơ thẩm đối với diện tích đất 5.069m² mà các bên đương sự hiện đang tranh chấp theo đo đạc thực tế là 5.799,5m².

Xét thấy, theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thì diện tích đất tranh chấp đo đạc thực tế 5.799,5m² tọa lạc tại xã CD, huyện P (nay là Tp P), tỉnh Kiên Giang không thuộc thửa đất số 134, tờ bản đồ số 02 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (giấy xanh), số giấy I00675 – QĐ190UBH do Ủy ban nhân dân huyện P cấp ngày 23/01/1994 cho ông H. Tại tờ bản đồ số 02 theo sơ đồ đo đạc theo Chỉ thị số: 14/UB-CT ngày 20/08/1992 của UBND tỉnh Kiên Giang và theo văn bản số: 712/UBND-NCPC ngày 23/11/2018 của Ủy ban nhân dân huyện P (nay là Tp P) đều thể hiện và xác định thửa đất số 124 và thửa đất số 134 không tiếp giáp nhau, giữa 02 thửa đất là Lộ Cây Thông Trong. Bà T từ khi nhận chuyển nhượng đất của ông H vào năm 1994 cũng đã biết và xác định được thửa số 134 diện tích đất 2.220m² và thửa 124 không tiếp giáp nhau, giữa hai thửa đất này là Lộ Cây Thông Trong. Cụ thể ngày 26/11/1997, ông H2 (cha bà T) lập giấy chuyển nhượng đất cho bà D trong giấy chuyển nhượng đất có ghi nội dung “*1 mảnh hiện nay bị tranh chấp*” là thửa số 134 diện tích đất 2.220m². Bà T cũng đã khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất thửa 134 với ông T1 vào năm 2004 và ngày 06/09/2005 bà L là mẹ bà T còn viết giấy xin mượn lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà D đang giữ để nộp hồ sơ tranh chấp với ông T1 tại Tòa án nhân dân huyện P (nay là Tp P), tỉnh Kiên Giang và được Tòa án nhân dân huyện P giải quyết tại bản án dân sự sơ thẩm số: 56/DS-ST ngày 25/10/2007 không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T và kiến nghị UBND huyện P (nay là Tp P) điều chỉnh vị trí diện tích đất 2.220m² thửa 134 của bà T giáp với thửa 124 diện tích 2.900m². Bà T không Kng cáo, bản án có hiệu lực pháp luật (ảnh hưởng

đền quyền và lợi ích hợp pháp của bà D và ông K), bà D và ông K khiếu nại đến Chánh án Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang và được xem xét chấp nhận. Tại Quyết định giám đốc thẩm số: 03/2008/QĐ-GĐT-DS ngày 20/12/2008 của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang đã xử hủy và đình chỉ phần điều chỉnh vị trí diện tích đất 2.220m² thửa 134 của bà T giáp với thửa 124 diện tích 2.900m². Mặc khác, trong quá trình giải quyết đối với tranh chấp giữa bà T và ông T1, tại Công văn số: 07/CV-TN-MT ngày 14/6/2005 của Phòng Tài nguyên và Môi Trường huyện P xác định diện tích đúng của ông T1 là 16.836m² (giấy chứng nhận QSD đất bìa đỏ của ông T1 diện tích 16.836m² tăng lên diện tích 18.915m² diện tích theo giấy ông T1 được cấp và diện tích đất tranh chấp với bà T), nhưng tại trang 4 của bản án dân sự sơ thẩm số: 56/DSST ngày 25/10/2007 của Tòa án nhân dân huyện P cho rằng nội dung xác định của Công văn số: 07/CV-TN-MT ngày 14/6/2005 của Phòng Tài nguyên và Môi Trường huyện P là không chính xác, nên không chấp nhận yêu cầu của bà T. Nhưng thực tế, trong quá trình giải quyết tranh chấp giữa bà T với ông T1 thì cũng có chứng cứ thể hiện, năm 1993 ông T1 kê khai và được cấp giấy chứng nhận QSD đất giấy xanh tại thửa 135 có diện tích là 18.915m², nhưng đến năm 2003 ông T1 lập thủ tục chuyển từ giấy chứng nhận QSD đất bìa xanh sang bìa đỏ thì diện tích đất của ông T1 đã bị điều chỉnh lại chỉ còn diện tích 16.836m² theo sơ đồ 14 là căn cứ để cấp giấy đồng loạt cho các hộ dân sử dụng đất tại khu vực này, nhưng cũng không được Tòa đánh giá, xem xét và không chấp nhận yêu cầu của bà T. Bà T không Kng cáo, bà T căn cứ vào bản án này để khởi kiện bà D và ông K là không có căn cứ, không phù hợp với quá trình sử dụng, chuyển nhượng cho bà D, ông K và quá trình sử dụng đất ngay tình, liên tục của bà D và ông K cho đến khi bà T tranh chấp với bà D, ông K. Và theo sơ đồ đo đạc theo chỉ thị 14 thì thửa 124 có chiều ngang giáp Lộ Cây Thông Trong là 165m, nhưng qua đo đạc thực tế thì toàn bộ diện tích đất 8.699,5m² bà D, ông K đang sử dụng có chiều ngang mặt đường là 119,36m. Tại công văn số: 384/UBND-NCPC ngày 17/5/2021 của UBND Tp P, tỉnh Kiên Giang xác định thửa đất số 124 và thửa đất số 134, tờ bản đồ số 02 tọa lạc tại xã CD, Tp P, tỉnh Kiên Giang nằm ngăn cách bởi con đường liên thôn ấp Cây Thông Trong trước khi đo đạc theo chỉ thị 14 và khẳng định thửa đất số 134 diện tích 2.220m² tọa lạc tại xã CD, Tp P, tỉnh Kiên Giang đứng tên H có hai cạnh tiếp giáp thửa 135 đứng tên T1, hai cạnh còn lại giáp đường và đất Nhà nước quản lý. Tại giấy chứng nhận QSD đất đứng tên H được Ủy ban nhân dân huyện P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (giấy xanh), số giấy I00675–QĐ190UBH, tờ bản đồ số 02, diện tích 5.120m², gồm 02 thửa đất: thửa số 124, diện tích 2.900m² và thửa số 134, diện tích 2.220m², tại xã CD, huyện P, tỉnh Kiên Giang thì tại mục phần ghi thêm chỉ có thể hiện thửa 124 diện tích 2.900m² là có ghi cấp *chính thức*, còn đối với thửa 134 diện tích 2.220m² thì không thể hiện. Do đó, cũng cần đặt ra đối với thửa đất 134 theo giấy chứng nhận QSD đất của ông H là thửa đất không có thật trên thực tế sử dụng, nhưng khi bà T nhận chuyển nhượng đất của ông H thì giữa bà T và ông H có sự nhầm lẫn trong việc giao dịch chuyển nhượng diện tích đất theo giấy chứng nhận QSD đất và diện tích đất thực tế.

Từ các căn cứ nêu trên, có cơ sở xác định thửa đất số 134 không tiếp giáp với thửa số 124 như bà T trình bày, nên diện tích đất tranh chấp 5.799,5m² tại xã CD,

huyện P là không nằm trong thửa đất số 134 theo giấy chứng nhận QSD đất của ông H được cấp và đã đánh biến động sang bà T và cũng không có căn cứ để xác định gia đình bà T đã khai hoang, canh tác, sử dụng diện tích đất tranh chấp 5.799,5m² tại xã CD, huyện P, tỉnh Kiên Giang, mà toàn bộ diện tích đất tranh chấp 5.799,5m² bà D và ông K khai khẩn, sử dụng từ khi ông H2 đứng ra chuyển nhượng cho bà D và ông K thửa số 124 diện tích 2.900m² vào ngày 26/11/1997, thực tế gia đình bà D đã sử dụng ổn định, đầu tư khai thác và xây dựng công trình vật kiến trúc trên đất ổn định cho đến khi bà T khởi kiện ông T1 không được chấp nhận thì quay lại khởi kiện bà D và ông K, bà T cho rằng thửa đất số 134 bà D và ông K đang chiếm dụng là không có căn cứ chấp nhận.

Xét về yêu cầu công nhận diện tích đất của vợ chồng bà D và ông K, xét thấy, việc sử dụng đất của bà D và ông K là ổn định từ trước ngày 01/7/2004, bà D và ông K không vi phạm pháp luật về đất đai, từ năm 1997 đến năm 2006 không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất. Theo quy định tại khoản 2 Điều 101 của Luật đất đai năm 2013 và Điều 21 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai, thì bà D và ông K đủ điều kiện để được công nhận quyền sử dụng đất.

Cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà T; chấp nhận yêu cầu phản tố bị đơn bà D và ông K là có căn cứ, phù hợp quy định của pháp luật.

Từ những căn cứ nhận định trên, trong thảo luận nghị án, Hội đồng xét xử thống nhất chấp nhận ý kiến của Kiểm sát viên, không chấp nhận ý kiến của luật sư, không chấp nhận nội dung kháng cáo của nguyên đơn bà T, giữ nguyên bản án sơ thẩm số: 32/2020/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Kiên Giang.

[3] Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà T.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm số: 32/2020/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện P.

Áp dụng Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 105 Luật đất đai năm 1993; Điều 101 và Điều 166 Luật đất đai năm 2013; Điều 21 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai; 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 toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà T về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” đối với bị đơn bà D và ông K.

Diện tích đất tranh chấp là 5.799,5m² tọa lạc tại xã CD, Tp P, tỉnh Kiên Giang.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn bà D và ông K về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” đối với nguyên đơn bà T.

2.1. Công nhận cho bị đơn bà D và ông K được quyền sử dụng diện tích đất 5.799,5m² tọa lạc tại xã CD, Tp P, tỉnh Kiên Giang.

Vị trí, ranh giới thửa đất theo sơ đồ Trích đo địa chính thửa đất đang tranh chấp số TĐ 41-2020 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P (nay là Tp P) lập ngày 04/3/2020 có số đo cụ thể:

+ Cạnh 9-10 = 17,47m; cạnh 10-11 = 27,10m; cạnh 11-12 = 29,20m (đều giáp suối);

+ Cạnh 12-13 = 39,42; cạnh 13-14 = 37,45m; cạnh 14-15 = 24,90m (đều giáp đất H3);

+ Cạnh 15-16 = 66,36m (đều giáp đường Cây Thông Trong);

+ Cạnh 16-17 = 24,91m; cạnh 17-8 = 67,52m; cạnh 8-9 = 2,24m (đều giáp diện tích đất bà D và ông K đang sử dụng).

2.2. Bị đơn bà D và ông K có quyền và nghĩa vụ liên hệ cơ quan Thi hành án và cơ quan có thẩm quyền lập thủ tục cho các đương sự theo nội dung quyết định của bản án khi đương sự có yêu cầu theo quy định của pháp luật về đất đai.

3. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Buộc nguyên đơn bà T phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 2.012.000 đồng theo các biên lai thu tiền số 0059367 ngày 18/5/2016 và hóa đơn giá trị gia tăng số 000166 ngày 24/4/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P (nay là Tp P), bà T đã nộp đủ.

4. Chi phí định giá tài sản: Buộc nguyên đơn bà T phải chịu chi phí định giá tài sản là 20.500.000 đồng theo hóa đơn giá trị gia tăng số 0000103 ngày 22/9/2020 của Công ty TNHH định giá Thịnh Vượng, bà T đã nộp đủ.

5. Về án phí:

5.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Buộc nguyên đơn bà T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 200.000 đồng, khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 200.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0000707 ngày 29/9/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện P.

- Hoàn trả cho bị đơn ông K và bà D số tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0007932 ngày 31/8/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện P.

5.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Buộc nguyên đơn bà T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0007479 ngày 07/10/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Kiên Giang.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a 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:

- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- Các đương sự;
- TAND Tp Phú Quốc;
- Chi cục THADS Tp Phú Quốc;
- Lưu hồ sơ.

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

Trần Bình Đảo