

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH HẬU GIANG**

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

**Bản án số: 65/2021/DS-PT**

**Ngày: 20-4-2021**

**V/v “Tranh chấp QSD đất”**

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH HẬU GIANG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Võ Hoàng Khải

*Các Thẩm phán:* Ông Hồ Văn Luông

Ông Nguyễn Hồ Tâm Tú

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Võ Hùng Vĩ – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang:** Bà Dương Thanh Giềng - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 20 tháng 4 năm 2021, tại phòng xét xử Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 10/2021/TLPT-DS ngày 04 tháng 02 năm 2021 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 107/2020/DS-ST ngày 22 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện V, tỉnh Hậu Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 69/2021/QĐ-PT ngày 26 tháng 3 năm 2021 giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:* Bà Võ H; địa chỉ ấp A, xã V, huyện V, tỉnh Hậu Giang.

*Bị đơn:* Ông Nguyễn A; địa chỉ ấp A, xã V, huyện V, tỉnh Hậu Giang.

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

- Ông Võ X; địa chỉ ấp A, xã V, huyện V, tỉnh Hậu Giang.
- Ông Võ T; địa chỉ ấp A, xã V, huyện V, tỉnh Hậu Giang.
- Ông Võ K; địa chỉ ấp A, xã V, huyện V, tỉnh Hậu Giang.

*Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ X, ông Võ T và ông Võ K: Bà Võ H; địa chỉ ấp A, xã V, huyện V, tỉnh Hậu Giang (theo văn bản ủy quyền năm 2019).*

- Bà Nguyễn C; địa chỉ A, xã V, huyện V, tỉnh Hậu Giang.

*Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn C: Ông Nguyễn A; địa chỉ ấp A, xã V, huyện V, tỉnh Hậu Giang (theo văn bản ủy quyền ngày 05/6/2020).*

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo bản án sơ thẩm và tài liệu có trong hồ sơ thì nội dung vụ án như sau:

Trong đơn khởi kiện ngày 15/02/2019, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn bà Võ H trình bày: Vào năm 2004, mẹ của nguyên đơn là bà Võ Thị Hạnh (đã chết) có chuyển nhượng cho bị đơn ông Nguyễn A phần đất cấp kênh xáng Xà No có chiều ngang cấp lộ là 22m, dài từ lộ xuống mé sông Xà No là 26m, tổng diện tích 572m<sup>2</sup>, tại thửa 904, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại Ấp 9A1, xã Vị Bình, huyện V, tỉnh Hậu Giang (đất không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Bà H cho rằng, khi chuyển nhượng đo từ phía giáp ông Sáu Lộc đo qua đủ 22m thì bà H còn lại một cái mương, đầu trên lộ là 1,8m, đầu giáp sông là 2,8m để làm đường xuống sông lấy nước sinh hoạt và đậu ghe xuồng, giáp ông Huỳnh Tấn Lộc (Sáu Lộc) có cây bắt bằng lóp máy để làm ranh. Năm 2012, ông Hoàng Anh cất nhà và làm bờ kè đã lấn qua phần đất của bà H có chiều ngang trên lộ là 1,2m, ngang dưới mé sông là 0,8m (bằng 26m<sup>2</sup>), đến năm 2015 bà H làm đơn đòi lại phần đất phía bị đơn lấn chiếm nhưng bị đơn không trả. Do đó, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn diện tích là 26m<sup>2</sup>. Tại phiên tòa, bà H thay đổi, bổ sung yêu cầu bị đơn trả diện tích theo sơ đồ thửa đất của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hậu Giang.

Tại văn bản ngày 19/8/2019, quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Nguyễn A trình bày: Vào năm 2001, ông có nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị Hạnh (mẹ bà H) phần đất chiều ngang giáp lộ là 22m, ngang dưới mé sông là 26m (một bên giáp ông Huỳnh L, một bên giáp ông Huỳnh T), tổng diện tích là

572m<sup>2</sup>, với giá thỏa thuận là 13 cây vàng 24<sup>k</sup>, đặt cọc trước 6,6 cây vàng, đến năm 2004 thì giao hết số vàng còn lại, việc chuyển nhượng có làm giấy tay và có chính quyền, hộ giáp ranh chứng kiến việc đo đạc, sau khi chuyển nhượng thì ông liên tục sử dụng cho đến năm 2011-2012 thì ông chuyển nhượng lại một phần giáp ông L cho ông Nguyễn H (em rể) với diện tích ngang 15m, dài 26m; phần còn lại giáp ông Huỳnh T thì ông đang sử dụng, trong đó có phần diện tích đang tranh chấp. Đây là đất ven sông do Nhà nước quản lý, chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên ông không đồng ý trả đất theo yêu cầu của nguyên đơn.

Tại bản án sơ thẩm số: 107/2020/DS-ST ngày 22 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện V, tỉnh Hậu Giang đã tuyên xử như sau:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Bà Võ H về việc yêu cầu bị đơn ông Nguyễn A trả lại phần đất có chiều ngang trên lộ là 1,2m, ngang dưới mé sông là 0,8m (bằng 26m<sup>2</sup>).

Theo sơ đồ thửa đất số 18/TT.KTTN&MT ngày 16/3/2020 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường, thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hậu Giang.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí; chi phí thẩm định, định giá tài sản; quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án của các đương sự.

Ngày 12 tháng 9 năm 2020 nguyên đơn bà Võ H kháng cáo yêu cầu sửa một phần bản án sơ thẩm, không công nhận hợp đồng mua bán đất bằng giấy tay; công nhận lược đồ giải thửa của Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Hậu Giang và nguồn gốc đất của gia đình bà sử dụng là do gia đình tự khai phá từ năm 1952 cho đến khi không có tranh chấp. Việc kháng cáo của nguyên đơn đã quá hạn. Tuy nhiên qua xét đơn kháng cáo ngày 27/10/2020 Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang có quyết định chấp nhận việc kháng cáo quá hạn của bà H nên kháng cáo của nguyên đơn bà Võ H được xem là hợp lệ.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn xác định lại yêu cầu kháng cáo không chấp nhận bản án sơ thẩm, công nhận phần đất theo mảnh trích đo địa chính số 18/TT.KTTN&MT ngày 16/3/2020 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường, thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hậu Giang, thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn. Rút lại kháng cáo yêu cầu hủy tờ tự thỏa thuận mua bán bằng giấy tay giữa bà Nguyễn Thị Hạnh với ông Nguyễn A lập ngày

16/105/2001 và tờ thỏa thuận sang bán thổ cư bằng giấy tay lập ngày 20/5/2004; Ngoài ra không yêu cầu gì khác.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm: Về thủ tục tố tụng; quá trình thụ lý và giải quyết vụ án, Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử và các đương sự đã thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng. Về nội dung: Căn cứ công văn trả lời số 655/UBND ngày 24/4/2020 của Ủy ban nhân dân huyện V thì phần đất tranh chấp trong sổ mục kê được duyệt năm 1996 ghi là đất hợp tác xã, nay quy hoạch là đất Thủy lợi; diện tích tranh chấp quy hoạch là đất Thủy lợi và do Nhà nước quản lý, không cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nên yêu cầu khởi kiện và kháng cáo của nguyên đơn bà Võ H không có căn cứ chấp nhận và đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:*

[1] Về sự vắng mặt của đương sự tại phiên tòa: Bị đơn ông Nguyễn A đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn C có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt; do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ theo quy định tại khoản 2 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 tiến hành xét xử vắng mặt ông Nguyễn A.

[2] Về xác định tư cách tham gia tố tụng: Các đương sự đều thừa nhận phần đất là của bà Nguyễn Thị Hạnh sử dụng trước khi chuyển nhượng cho bị đơn Nguyễn A một phần và một phần đang tranh chấp, lẽ ra khi bà Hạnh chết thì quyền yêu cầu khởi kiện thuộc về những người trong hàng thừa kế của bà Hạnh. Bà Võ H chỉ là một trong những người thuộc hàng thừa kế, Việc bà H tự mình đứng đơn khởi kiện yêu cầu công nhận toàn bộ phần đất tranh chấp cho bà là chưa đủ điều kiện đầy đủ; Tuy nhiên trong giai đoạn tố tụng tại cấp sơ thẩm những người trong hàng thừa kế của bà Hạnh gồm ông Võ X, ông Võ T và ông Võ K đều có ủy quyền cho bà H và nêu rõ ý kiến cho bà H thay mặt hàng thừa kế kiện tranh chấp với bị đơn ông Nguyễn A. Mặc dù tờ ủy quyền không ghi ngày tháng nhưng có năm 2019 và có chữ ký của phó Chủ tịch xã Vị Bình, huyện V, tỉnh Hậu Giang chứng thực. Việc không ghi ngày tháng là lỗi của cơ quan chứng thực không thuộc về lỗi của đương sự nên tờ ủy quyền vẫn được Hội đồng xét xử chấp nhận. Mặc khác trong quá trình giải quyết vụ án cấp sơ

thẩm cũng đã đưa đầy đủ những người trong hàng thừa kế của bà Hạnh tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nên vẫn đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của những người này.

[3] Xét kháng cáo của nguyên đơn yêu cầu căn cứ diện tích trong mảnh trích đo địa chính số 18/TT.KTTN&MT ngày 16/3/2020 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường, thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hậu Giang để giải quyết (gọi tắt mảnh trích số 18). Việc Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn trả phần đất có diện tích theo diện tích tranh chấp tại mảnh trích số 18 là  $38,6m^2$  lớn hơn diện tích ghi trong đơn khởi kiện là  $26m^2$  với lý do là yêu cầu của nguyên đơn là sau khi Tòa án tổ chức phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải là chưa phù hợp; bởi lẽ khi giải quyết vụ án, căn cứ xác định diện tích đất tranh chấp là dựa trên cơ sở của mảnh trích số 18 mà Tòa án cấp sơ thẩm phối hợp với các cơ quan chuyên môn thực hiện. Mặc dù có lớn hơn diện tích theo đơn khởi kiện nhưng cấp sơ thẩm có thể tổ chức phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải để cung cấp lại thông tin cho các đương sự biết diện tích đang tranh chấp và yêu cầu bổ sung sẽ đảm bảo tố tụng. Mặc khác phần diện tích chiều ngang trong mảnh trích số 18 phần ổn định của bị đơn một đầu chỉ có  $21.49m^2$  và một đầu  $21.70m^2$  chưa đủ chiều ngang 22m như thừa nhận của các đương sự; phần tranh chấp nếu trừ ra cho đủ 22m chiều ngang của hai đầu thì diện tích tranh chấp gần tương đương với diện tích đơn khởi kiện. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn theo mảnh trích số 18 nhưng tuyên án kèm theo mảnh trích số 18 là mâu thuẫn. Do đó yêu cầu áp dụng diện tích trong mảnh trích số 18 của nguyên đơn được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận, nên phần quyết định cần phải điều chỉnh lại cho phù hợp.

[4] Xét kháng cáo của nguyên đơn yêu cầu công nhận phần đất cho nguyên đơn theo mảnh trích số 18: Hội đồng xét xử nhận thấy, nguyên đơn thừa nhận phần đất đã chuyển nhượng cho bị đơn vào năm 2001 và bị đơn đã sử dụng phần đất cất nhà, làm mái che, xây nhà tắm từ năm 2002 cho đến năm 2015 nguyên đơn mới phát sinh tranh chấp, tại tòa nguyên đơn trình bày có ngăn cản không cho cất nhà và xây dựng vật kiến trúc nhưng không đưa ra được chứng cứ chứng minh cho việc phản đối hay khiếu kiện của nguyên đơn; hơn nữa nội dung tờ tự thỏa thuận mua bán đất ngày 16/10/2001 ghi nhận một bên giáp với ông Nguyễn L và một bên giáp ông Huỳnh T không ghi nhận diện tích nguyên đơn chưa lại

để sử dụng và theo công văn số 655/UBND ngày 24/4/2020 của Ủy ban nhân dân huyện V, tỉnh Hậu Giang thì phần đất tranh chấp trong sổ mục kê được duyệt năm 1996 ghi là đất hợp tác xã, nay quy hoạch là đất Thủy lợi do Nhà nước quản lý, không cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong vụ án này nguyên đơn cũng thừa nhận bị đơn chiếm phần đất sử dụng từ năm 2002 để cất nhà và xây dựng vật kiến trúc trên đất; như vậy từ thời điểm 2002 quyền chiếm dụng là thuộc của bị đơn; hơn nữa tại tòa nguyên đơn cũng đã khẳng định phần đất sau khi chuyển nhượng cho bị đơn còn thừa chưa chuyển nhượng nên đòi lại, thực tế nguyên đơn không có nhu cầu sử dụng vì hiện tại việc sử dụng nước để sinh hoạt gia đình đã sử dụng nước máy của Nhà nước.

Từ những nhận định trên nhận thấy, nguyên đơn kháng cáo nhưng không chứng minh được phần đất chuyển nhượng còn thừa lại bao nhiêu, lời khai của nguyên đơn không trùng khớp với nội dung tờ tự thỏa thuận mua bán đất ngày 16/10/2001 một bên giáp với ông L và một bên giáp ông T không ghi nhận diện tích thừa lại; Phần đất đang tranh chấp bị đơn đã sử dụng liên tục từ năm 2001 cho đến nay và đã cất nhà ở, xây dựng vật kiến trúc trên đất nhưng nguyên đơn không phản đối, đất do Nhà nước quản lý nên không thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn và nguyên đơn cũng không có nhu cầu sử dụng. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ nên kháng cáo của nguyên đơn không có cơ sở để Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận. Đồng quan điểm với đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào Khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 202, Điều 203 của Luật đất đai 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về qui định mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Võ H .

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Võ H.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

**Tuyên xử:**

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Võ H về việc yêu cầu bị đơn ông Nguyễn A trả lại phần đất có chiều ngang trên lộ 1.17m, ngang dưới mé sông là 1.78m (bằng  $38.6m^2$ ) theo sơ đồ thửa đất số 18/TT.KTTN&MT ngày 16/3/2020 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường, thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hậu Giang.

2. Án phí dân sự sơ thẩm: Buộc nguyên đơn bà Võ H phải nộp số tiền là  $300.000^d$  (ba trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ  $300.000^d$  (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0022468, ngày 19/7/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện V, tỉnh Hậu Giang.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Buộc nguyên đơn bà Võ H phải nộp số tiền là  $300.000^d$  (ba trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ  $300.000^d$  (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0003515, ngày 27/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện V, tỉnh Hậu Giang.

4. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí đo đạc và định giá: Buộc nguyên đơn bà Võ H phải nộp tổng cộng số tiền là:  $4.519.722^d$  (bốn triệu năm trăm mười chín nghìn bảy trăm hai mươi hai đồng), nguyên đơn bà Võ H đã nộp xong, không phải nộp thêm.

Trường hợp 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 dân sự, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và Điều 9 Luật thi hành án dân sự, Điều 7a Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 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 ngày 20 tháng 4 năm 2021.

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Hậu Giang;
- TAND H. V;
- Chi cục THADS H. V;
- Các đương sự;
- Lưu HS vụ án.

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

**Võ Hoàng Khải**

