

Bản án số: **92/2022/DS-PT**

Ngày 17-9-2022

V/v: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên toà:* Ông Nguyễn Viết Hùng

*Các Thẩm phán:* Ông Phạm Tiến Hiệp

Ông Lê Quang Ninh

**- Thư ký phiên toà:** Bà Bùi Thị Duyên - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Bình Phước.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tham gia phiên toà:**  
Ông Lê Văn Quang - Kiểm sát viên.

Trong ngày 17 tháng 9 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 82/2022/TLPT-DS ngày 01 tháng 8 năm 2022 về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”. Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 08/2022/DS-ST ngày 10 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Bình Phước bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 115/2022/QĐXXPT-DS ngày 06 tháng 9 năm 2022, giữa các đương sự:

**\*Nguyên đơn:** Ông Phạm Huy L, sinh năm 1967; Địa chỉ: Số 15, tổ 36, ấp Th, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước. Có mặt

**\*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn:** Ông Đặng Thái H – Trợ giúp viên pháp lý; Địa chỉ: Trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh Bình Phước. Có mặt

**\*Bị đơn:** Ông Lê Công Th, sinh năm 1972 và bà Trần Thị Đ, sinh năm 1973; Địa chỉ: Số 320, ấp Th, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước. Có mặt

**\*Người có quyền, nghĩa vụ liên quan:** Ông Lê Công Th, sinh năm 1970; Địa chỉ: Tổ 38, ấp Th, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước; Có mặt

Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1969; Địa chỉ: Số 15, tổ 36, ấp Th, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước. Có mặt

**\* Người kháng cáo:** Nguyên đơn ông Phạm Huy L.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Nguyên đơn là ông Phạm Huy L trình bày:*

Ông L và ông Phạm Hữu Kh ở gần nhau, vào năm 1999 thì gia đình ông và ông Phạm Hữu Kh có tiến hành đổi đất cho nhau để thẳng đất, gia đình ông L lấy 02 m ngang giáp đường tổ 38, còn gia đình ông Kh lấy 02 mét ngang giáp đường tổ 36B. Sau khi đổi đất thì hai bên làm đường ranh thẳng và sử dụng ổn định. Sau đó ông Phạm Hữu Kh có chuyển nhượng cho bà Đ, ông Lê Công Th, sau này bà Đ bán lại một phần đất phía sau cho ông Lê Công Th, ông Thận đào giếng qua nhà ông L lẩn qua hàng ranh giới cũ khoảng 1,2 đến 1,3 m. Nay ông L yêu cầu bà Đ, ông Lê Công Th, ông Thận trả lại đất cho ông theo đúng ranh giới mà ông đã đổi với ông Khâm, qua đo đạc thực tế là bà Đ lẩn của tôi 134,9 m<sup>2</sup>.

*Bị đơn là bà Trần Thị Đ trình bày:*

Năm 2003 vợ chồng bà Đ có nhận chuyển nhượng từ ông Phạm Hữu Kh một phần diện tích đất tại ấp Th, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước. Khi nhận chuyển nhượng thì phần đất giáp đường nhựa là 22m60, phần đất giáp đường bê tông là 17m25, vợ chồng bà đã nhận đủ đất, đóng cọc hai đầu và không tranh chấp gì. Sau đó thì vợ chồng bà chuyển sang Vũng Tàu sinh sống, ở nhà ông L tự ý chôn cọc mới lấy sang phần đất của vợ chồng bà. Phần diện tích 17,25m giáp đường bê tông thì bà sang nhượng lại cho ông Lê Công Th 06m và ông Lê Công Th 11,25 m, ông Thận cũng đã được cấp GCNQSDĐ. Nay ông L yêu cầu bà trả lại đất là không có căn cứ, hai bên được cấp sổ đỏ đến đâu thì sử dụng đến đó, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

*Bị đơn là ông Lê Công Th trình bày:*

Năm 2003 vợ chồng ông có nhận chuyển nhượng từ ông Phạm Hữu Kh một phần diện tích đất tại ấp Th, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước. Khi nhận chuyển nhượng thì phần đất giáp đường nhựa là 22, 6 m, phần đất giáp đường bê tông là 17,25m, ông bà đã nhận đủ đất đóng cọc hai đầu và không tranh chấp gì. Sau đó thì vợ chồng ông chuyển sang Vũng Tàu sinh sống, ở nhà ông L tự ý chôn cọc mới lẩn sang phần đất của ông. Phần diện tích 17,25m giáp đường bê tông thì bà Đ sang nhượng lại cho ông Lê Công Th 06m và ông Lê Công Th 11,25m, ông Thận cũng đã được cấp GCNQSDĐ. Nay ông L yêu cầu vợ chồng ông bà trả lại đất là không có căn cứ, hai bên được cấp sổ đỏ đến đâu thì sử dụng đến đó, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật. Ngoài ra ông không có yêu cầu nào khác.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Lê Công Th trình bày:*

Vào năm 2009 thì ông có nhận chuyển nhượng của bà Trần Thị Đ 01 phần diện tích đất 765 m<sup>2</sup> tọa lạc tại Ấp Th, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước, thuộc thửa đất số 113, tờ bản đồ số 08, đất đã được cấp GCNQSDĐ số 00321/QSDĐ ký ngày 08/4/2005 cho hộ bà Trần Thị Đ. Sau khi nhận chuyển nhượng ông đã sử dụng phần đất trên ổn định và cũng đã được cấp giấy CNQSDĐ số H 3137/QSDĐ/2785/QĐUBND do UBND huyện Đ cấp cho hộ ông Lê Công Th ngày 25/8/2009. Sau khi nhận đất thì ông đã xây nhà trên đất vào năm 2014, đến năm 2020 thì ông đào giếng trên đất thì ông Phạm Huy L kêu là lẩn qua đất của ông L, tuy nhiên phần đất ông Thận được cấp giáp đường là 11,25m, ông sử

dụng đúng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp, ông Thận không biết lý do gì mà ông L lại bảo ông lấn đất của ông L.

Nay ông L khởi kiện yêu cầu ông Thận trả lại đất thì ông không đồng ý vì đất ông mua hợp pháp đã được Nhà nước cấp CNQSDĐ nên đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của ông L. Ngoài ra ông Thận không có yêu cầu gì khác.

***Tại Bản án số 08/2022/DS-ST ngày 10 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Bình Phước đã quyết định:***

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Huy L về việc yêu cầu bà Trần Thị Đ, ông Lê Công Th, ông Lê Công Th trả lại diện tích 134,9 m<sup>2</sup> đất tọa lạc tại ấp Th, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước.

Bà Trần Thị Đ, ông Lê Công Th, ông Lê Công Th không có yêu cầu nên không xem xét, giải quyết.

Ngoài ra, Bản án còn quyết định về án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm ngày 13/6/2022 và ngày 10/7/2022, nguyên đơn ông Phạm Huy L có đơn kháng cáo và đơn kháng cáo sửa đổi bổ sung đối với Bản án dân sự sơ thẩm trên, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án dân sự sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*Ý kiến của Kiểm sát viên Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tại phiên toà:*

- Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử, kể từ khi thụ lý vụ án và tại phiên toà, Thẩm phán và Hội đồng xét xử tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về hướng giải quyết vụ án: Đề nghị HĐXX căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Bình Phước.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên toà, kết quả tranh tụng tại phiên toà, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Phạm Huy L 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 và 273 của BLTTDS năm 2015 nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[1.1] Quá trình giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm không đưa bà Nguyễn Thị D là vợ của ông Phạm Huy L vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Tuy nhiên tại Tòa án cấp phúc thẩm đã khắc phục và đưa bà Dung vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Đồng thời bà Dung cũng khẳng định biết được toàn bộ nội dung yêu cầu khởi kiện của ông L và thống nhất mọi quyết định của ông L là nguyện vọng

của bà và cam đoan không có khiếu nại gì. Vấn đề này Tòa phúc thẩm cần nhắc nhở Tòa cấp sơ thẩm rút kinh nghiệm.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn, thấy rằng:

[2.1] Về nguồn gốc diện tích đất tranh chấp: Nguyên đơn ông Phạm Huy L trình bày: Diện tích đất 1321m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp Th, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước, được cấp GCNQSDĐ vào ngày 02/12/1998 cho ông Phạm Huy L đã được cấp GCNQSDĐ số 0027 QSDĐ/531/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân huyện Đ ký cấp cho hộ ông Phạm Huy L. Vào năm 1999 thì gia đình ông L và ông Phạm Hữu Kh có tiến hành đổi đất cho nhau để thẳng đất, gia đình ông L lấy 02 m ngang giáp đường tổ 38, còn gia đình ông Kh lấy 02 mét ngang giáp đường tổ 36B. Sau khi đổi đất thì hai bên làm đường ranh thẳng và sử dụng ổn định. Việc đổi đất các bên chỉ nói miệng không làm hợp đồng và cũng không đăng ký biến động trên GCNQSDĐ.

Bị đơn bà Đ, ông Thương không đồng ý trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và cho rằng, khi vợ chồng ông bà nhận chuyển nhượng của ông Phạm Hữu Kh thì phần đất giáp đường nhựa là 22, 6m, phần đất giáp đường bê tông là 17,25m ông bà đã nhận đủ đất, đóng cọc hai đầu và không tranh chấp gì. Sau đó thì vợ chồng ông bà chuyển qua Vũng Tàu sinh sống, ở nhà ông L tự ý chôn cọc nên mới lấn sang phần đất của ông bà. Phần diện tích 17,25m giáp đường bê tông thì bà Đ sang nhượng lại cho ông Lê Công Th 06m và ông Lê Công Th 11,25m, ông Thận cũng đã được cấp GCNQSDĐ. Do đó việc ông L khởi kiện ông bà là không có căn cứ.

[2.2] Xét thấy, quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn không đưa ra được các tài liệu chứng cứ nào để chứng minh cho yêu cầu của mình. Ông L trình bày vào năm 1999 thì gia đình ông L và ông Phạm Hữu Kh có tiến hành đổi đất cho nhau để thẳng đất, gia đình ông L lấy 02m ngang giáp đường tổ 38, còn gia đình ông Kh lấy 02 mét ngang giáp đường tổ 36B. Sự việc đổi đất giữa ông L và ông Kh không được lập thành văn bản, sau khi đổi đất các bên cũng không tiến hành đăng ký biến động đất đai mà chỉ theo lời trình bày từ phía ông L.

Theo quy định tại Điều 74 Luật đất đai năm 1993, quy định hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất nông nghiệp, đất lâm nghiệp để trồng rừng, đất ở, do nhu cầu sản xuất và đời sống, được chuyển đổi quyền sử dụng đất và phải sử dụng đất đó theo đúng mục đích, thời hạn được giao; tại Điều 699, 700, 701, 702 của Bộ luật dân sự năm 1995 quy định việc chuyển đổi quyền sử dụng đất là sự thỏa thuận giữa các bên bằng hợp đồng, hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản, việc chuyển đổi quyền sử dụng đất phải làm thủ tục và đăng ký tại UBND cấp có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đất đai. Do đó, việc thỏa thuận trao đổi đất giữa ông Phạm Huy L và Phạm Hữu Kh chỉ nói bằng miệng, không thực hiện hợp đồng là không tuân thủ đúng quy định của pháp luật nên không có hiệu lực. Hiện nay, ông Phạm Hữu Kh đã chết nên không có căn cứ chứng minh.

Mặt khác, ngày 08/4/2005 hộ ông Phạm Hữu Kh đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất cho hộ bà Trần Thị Đ, ông Kh cũng không đề cập gì đến phần diện tích đã đổi cho ông Phạm Huy L như lời trình bày của ông L là có việc đổi đất giữa ông và ông Khâm. Sau này, vợ chồng bà Đ tiến hành tách thửa chuyển

nhượng lần lượt cho các chủ sử dụng mới, diện tích đất giáp đường nhựa đã chuyển nhượng không xảy ra tranh chấp. Đối với phần diện tích đất giáp đường bê tông chuyển nhượng cho hộ ông Lê Công Th xảy ra tranh chấp, thửa đất hộ ông Thận nhận chuyển nhượng nằm cạnh thửa đất của hộ ông Phạm Huy L. Theo Mảnh trích đo địa chính số 007 ngày 08/12/2021 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ, thể hiện ranh giới đất đang tranh chấp là 134,9 m<sup>2</sup> và diện tích đất này thuộc diện tích đất trong thửa đất của hộ ông Lê Công Th theo GCN QSDĐ số vào sổ cấp giấy (H)3137/QSDĐ/2785/QĐ-UBND do UBND huyện Đ cấp ngày 25/8/2009, đồng thời mảnh trích đo địa chính số 007 cũng thể hiện diện tích đất thực tế còn thiếu của ông L nằm về phía diện tích đất của bà Nguyễn Thị Ngọt. Phần giáp đường nhựa không có tranh chấp theo thực tế đang sử dụng của ông L nằm trong GCN QSDĐ của ông Phạm Huy L nên việc ông L cho rằng có đôi đất phía trước và phía sau đất cho ông Kh là không có căn cứ.

Ngoài ra, tại biên bản trích đo địa chính thửa đất số 007 ngày 08/12/2021, của chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ thể hiện: Phần diện tích đất tranh chấp không nằm trong GCNQSDĐ số 0027 QSDĐ/531/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân huyện Đ ký cấp cho hộ ông Phạm Huy L mà Phần diện tích tranh chấp là 134,9 m<sup>2</sup> nằm trong giấy CNQSDĐ số H 3137/QSDĐ/2785/QĐUBND do UBND huyện Đ cấp cho hộ ông Lê Công Th ngày 25/8/2009. Quá trình sử dụng đất từ xưa đến nay thì phần diện tích đất trên được để trống đến năm 2020 thì ông Thận mới đào giếng và xây tường trên phần đất này, theo biên bản thẩm định tại chỗ của Tòa án huyện Đ thì trên phần đất tranh chấp chỉ có 01 bức tường và 01 giếng đào do ông Lê Công Th xây dựng. Như vậy, việc ông Phạm Huy L cho rằng đã sử dụng ổn định phần diện tích đất trên từ năm 1999 đến nay là không có cơ sở.

[3] Quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm Tòa án tiến hành xác minh tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ được biết việc ông L và ông Kh tự đổi đất Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Đ không biết, quá trình sử dụng đất giữa ông L và ông Kh cũng không đăng ký biến động quyền sử dụng đất. Căn cứ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông Kh được cấp năm 1998 thì diện tích ông Kh quản lý, sử dụng là 1.986m<sup>2</sup> (trong đó có 400m<sup>2</sup> đất thổ cư) ông Kh sử dụng ổn định.

Về trình tự thủ tục chuyển nhượng của ông Kh với bà Trần Thị Đ được thực hiện theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 313/CN/05 ngày 22/3/2005 với diện tích chuyển nhượng là 1986m<sup>2</sup> (trong đó có 400m<sup>2</sup> đất thổ cư). Được điều chỉnh tại trang 4 ngày 8/4/2005. Vị trí tọa độ diện tích đất của ông Kh (đã chuyển nhượng cho bà Đ) và ông L theo GCNQSDĐ được cấp trùng khớp với bản đồ chính quy đo đạc năm 1998. Diện tích bà Đ nhận chuyển nhượng của ông Kh sau đó tách ra thành 04 thửa (đã được cấp GCNQSDĐ) cho ông Thận, ông Thứ, ông Hưng, bà Thoán không có biến động (tăng, giảm) vì 04 thửa đất này có tổng diện tích trùng với diện tích 1986m<sup>2</sup> mà bà Đ đã nhận chuyển nhượng của ông Kh và cũng xác định thêm vị trí tọa độ của 04 thửa đất này đều nằm trong vị trí tọa độ thửa đất của ông Kh đã chuyển nhượng cho bà Đ. Như vậy, vị trí tọa độ diện tích đất của ông Phạm Huy L cũng trùng khớp theo bản đồ chính quy năm 1998, cũng không có thay đổi, biến động gì. Do đó

kháng cáo của nguyên đơn không có căn cứ nên không được HĐXX chấp nhận.

[3] Từ những phân tích và nhận định trên, HĐXX xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Huy L là có căn cứ phù hợp với quy định của pháp luật. Do đó yêu cầu kháng cáo của ông L không được HĐXX chấp nhận. Cần giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân huyện Đ.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Theo quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của nguyên đơn ông Phạm Huy L không được chấp nhận nên phải chịu theo quy định của pháp luật.

[6] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phù hợp với nhận định của HĐXX nên được chấp nhận

[7] Các phần khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; 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.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Phạm Huy L;

Giữ nguyên Bản án Dân sự sơ thẩm số 08/2022/DS-ST ngày 10 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Bình Phước.

Áp dụng các Điều 699; 700; 701; 702 của Bộ luật dân sự 1995;

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Huy L về việc yêu cầu bà Trần Thị Đ, ông Lê Công Th, ông Lê Công Th trả lại diện tích 134,9 m<sup>2</sup> đất tọa lạc tại ấp Th, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước.

2. Bà Trần Thị Đ, ông Lê Công Th, ông Lê Công Th không có yêu cầu nên không xem xét, giải quyết.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Phạm Huy L phải nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004576, quyển số 0092 ngày 18 tháng 01 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Bình Phước.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn ông Phạm Huy L phải nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0018866, ngày 11 tháng 7 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Bình Phước.

5. Các phần khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật.

*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 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:**

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước;
- Toà án nhân dân huyện Đ;
- Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Đ;
- Những người tham gia tố tụng;
- Công thông tin điện tử Toà án nhân dân tối cao;
- Lưu HS, TDS, VP.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM  
THẨM PHÁN-CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

**(Đã ký)**

**Nguyễn Viết Hùng**