

Bản án số: 40/2021/DS-PT

Ngày: 25-3-2021

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 KH

Các Thẩm phán: Ông Hồ Văn Luông

Ông Nguyễn Đình Tiến

- *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 Phùng Bích Tuyền
- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 25 tháng 03 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: 140/2020/TLPT-DS ngày 08 tháng 12 năm 2020 về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 22/2020/DS-ST ngày 07 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Hậu Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 03/2021/QĐ-PT ngày 08 tháng 01 năm 2021, Quyết định hoãn phiên tòa số 09/2021/QĐ-PT ngày 26 tháng 01 năm 2021 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 04/2021/QĐPT-DS ngày 23 tháng 02 năm 2021 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Th; địa chỉ ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Hậu Giang.

2. *Bị đơn:*

2.1. Ông H; địa chỉ ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Hậu Giang.

2.2. Ông Liễu N; địa chỉ ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Hậu Giang.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam; địa chỉ trụ sở số A, phường T, quận B, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông T– chức vụ: Tổng Giám đốc

Người đại diện theo ủy quyền: Ông V– chức vụ: Giám đốc Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam, chi nhánh huyện C, tỉnh Hậu Giang; địa chỉ ấp T, thị trấn N, huyện C, tỉnh Hậu Giang (theo Quyết định Ủy quyền thực hiện quyền, nghĩa vụ tố tụng và thi hành án số: 2965/QĐ-NHNo-PC ngày 27/12/2019 của Tổng Giám đốc Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam).

3.2. Bà T; địa chỉ ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Hậu Giang.

3.3. Bà H; địa chỉ ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Hậu Giang.

3.4. Bà B; địa chỉ ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Hậu Giang.

NỘI DUNG VỤÁN:

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

Theo đơn khởi kiện ngày 20/03/2019, các lời khai có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn ông Th trình bày: Nguồn gốc đất của ông Th là do nhận chuyển nhượng vào năm 2017 của bà Y và ông Th đã đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2018, thuộc thửa 894A (có số thửa mới 1696), tờ bản đồ số 06B với tổng diện tích còn lại là 2.486m², loại đất lúa, tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Hậu Giang. Quá trình ông Th canh tác sử dụng đất thì phát sinh tranh chấp ranh với hộ ông H và ông Liễu N. Cụ thể ông H và ông Liễu N giáp ranh hai bên đã lấn chiếm của ông Th bề ngang 3,1m và dài 225m; tuy nhiên quá trình tranh chấp giữa ông Th và ông Liễu N đã thống nhất ranh không còn tranh chấp. Nay ông Th rút đơn khởi kiện đối với ông Liễu N, chỉ còn khởi kiện yêu cầu ông H trả lại phần đất tranh chấp theo đo đạc thực tế với diện tích 232,1m².

Tại các lời khai và tại phiên tòa bị đơn ông H trình bày: Nguồn gốc đất của ông H nhận chuyển nhượng của ông Tr và ông H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2001 và ông H cũng đã chuyển nhượng một phần, diện tích đất còn lại thuộc thửa 890 (có số thửa mới hiện tại là 1693); thửa 891 (có số thửa mới là 891A) và thửa 892 (có số thửa mới 892A), tờ bản đồ số 06 với tổng diện tích còn lại là 2.558m², tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Hậu Giang.

Nay ông H không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Th vì không có cơ sở cho rằng ông H lấn ranh, ông H đề nghị Tòa án công nhận phần đất tranh chấp qua đo đạc thực tế diện tích 232,1m² là của ông H.

Tại văn bản ngày 26/6/2020 (bl 63) người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam: Ông V trình bày: Ngày 31/5/2018 ông H có ký hợp đồng tín dụng với Ngân hàng để vay vốn số tiền 50.000.000^d, thời hạn vay 36 tháng, đến hạn trả nợ 25/5/2021. Trong vụ án này Ngân hàng không yêu cầu Tòa án giải quyết và yêu cầu được xét xử vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà B trình bày: Bà B thống nhất theo lời trình bày của ông H, không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông Th.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H trình bày: Bà H yêu cầu Tòa án xét xử căn cứ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các bên.

Tại bản án sơ thẩm số: 22/2020/DS-ST ngày 07 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện C đã tuyên xử như sau:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Th đối với bị đơn ông H về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Th đối với bị đơn ông Liễu Ngọc Anh về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

Công nhận phần đất có diện tích 232,1m² ký hiệu số (2) theo mảnh trích đo địa chính số 01-2019 của Trung tâm kỹ Thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hậu Giang là của ông Th.

Buộc hộ ông H chấm dứt hành vi ngăn cản ông Th canh tác sử dụng phần đất có diện tích 232,1m² ký hiệu số (2).

(Có sơ đồ bản vẽ kèm theo)

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

Ngày 19 tháng 8 năm 2020 bị đơn ông H kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết công nhận cho ông phần đất có diện tích 2.558m² và đo đạc thực tế cắm ranh đúng theo quy định; đồng thời, xem xét lại phần chi phí thẩm định giá. Tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo về việc yêu cầu chấp nhận sự tự nguyện của bị đơn theo lược đồ mà Tòa án cấp phúc thẩm đã phối hợp với cơ quan chuyên môn đo đạc lại.

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện về việc buộc bị đơn phải trả toàn bộ phần đất tranh chấp.

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, đại diện Viện kiểm sát cho rằng, diện tích đất tranh chấp giữa các bên theo lược đồ đều thiếu. Nguyên đơn mua đất và nhận đất thực tế không có phần đất tranh chấp này và cho rằng thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không đủ cơ sở để chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, chấp nhận một phần kháng cáo, ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn, sửa 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] Tại phiên tòa nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất với mảnh trích đo địa chính số 12/CN.SHC ngày 24/3/2021 của Công ty TNHH đo đạc Tài nguyên và Môi trường Sông Hậu (gọi tắt mảnh trích số 12) để yêu cầu Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ giải quyết. Căn cứ mảnh trích số 12 thì phần đất tranh chấp có các vị trí sau: vị trí 1 diện tích 2.158,2m² (trong đó, vị trí 1a diện tích 2.7m²); vị trí 2 diện tích 142,7m² (trong đó, vị trí 2a diện tích 99.7m² và vị trí 2b diện tích 43m²); vị trí 3 diện tích 2.008,9m²; vị trí 4 diện tích 311,5m²; vị trí 5 diện tích 229,6m² (trong đó, vị trí 5a diện tích 5.1m²). Nguyên đơn cho rằng phần đất tại vị trí 1a diện tích 2.7m²; vị trí 2a diện tích 99.7m², vị trí 2b diện tích 43m² và vị trí 5a diện tích 5.1m²; Tổng diện tích 150.5m² là phần đất tranh chấp do bị đơn lấn chiếm. Bị đơn không thừa nhận có lấn chiếm và cho rằng sử dụng ổn định từ rất lâu trước khi nguyên đơn chuyển nhượng đất của chủ cũ bà Huỳnh Thị Hồng Yến.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn ông H yêu cầu công nhận phần đất thực tế bị đơn đang sử dụng đúng ranh; không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Th và yêu cầu xem xét lại chi phí thẩm định, định giá tài sản. Hội đồng xét xử nhận thấy, vào năm 2017 ông Th có mua của bà Y chủ cũ phần đất thửa 894A (có số thửa mới 1696), tờ bản đồ số 06B với tổng diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 2.486m², nhưng phần đất bà Yến đang sử dụng bao nhiêu thì ông Th không biết; ông Th chỉ thừa nhận chuyển nhượng của bà Y đúng theo diện tích đất thực tế mà bà Y đang sử dụng; tại phiên tòa ông Th

cũng thừa nhận bà Y giao đất cho ông Th không có phần đất tranh chấp với ông H. Qua lời trình bày của các bên và sự thừa nhận của nguyên đơn cho thấy, vào thời điểm chuyển nhượng ông Th đã thống nhất nhận chuyển nhượng phần đất của bà Yấn đang sử dụng thực tế và ông Th đã xác lập quyền sử dụng từ khi nhận chuyển nhượng, bà Y đã chuyển giao quyền sử dụng và ông Th đã nhận đất không có diện tích đất tranh chấp; phần đất ông Th đang sử dụng ổn định là đúng với diện tích giao dịch chuyển nhượng giữa ông Th và bà Y, việc ông Th xác định diện tích theo giấy lớn hơn diện tích nhận chuyển nhượng của bà Y để khởi kiện là chưa đủ cơ sở. Mặt khác, khi đối chiếu với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông Th thấy thiếu, nên làm đơn khởi kiện hai hộ giáp ranh gồm ông Liễu N và ông H; nhưng giữa nguyên đơn với ông Liễu N đã thỏa Tận được, nên đã cặm ranh và rút đơn khởi kiện ông Liễu N, phần còn lại ông Th cho rằng ông H lấn chiếm nên ông vẫn tiếp tục khởi kiện; như vậy, đã có cơ sở xác định từ khi bắt đầu khởi kiện thì ông Th cũng chưa khẳng định được phần đất của ông nhận chuyển nhượng có bị ai lấn chiếm hay không, diện tích lấn chiếm là bao nhiêu, ai lấn chiếm mà chỉ căn cứ vào ranh mốc do ông và ông Liễu N tự thỏa thuận khi không có sự chứng kiến và đồng ý của ông H để xác định diện tích đất của ông còn thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để khởi kiện ông H là chưa khách quan chưa có căn cứ để xem xét.

[3] Về diện tích đất đang sử dụng của nguyên đơn và bị đơn: Theo mảnh trích đo địa chính số 12, thì phần đất của bị đơn vẫn thiếu, cụ thể phần ổn định của bị đơn tại vị trí 1 diện tích $2.158,2m^2$ trừ $2.7m^2$ vị trí 1a đang tranh chấp, diện tích còn lại $2.155,5m^2$; vị trí 5 diện tích $229,6m^2$ trừ $5.1m^2$ vị trí 5a đang tranh chấp, diện tích còn lại $224,5m^2$; Tổng diện tích ổn định là $2.380m^2$ so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp là $2.558m^2$ thì diện tích bị đơn ít hơn là $178m^2$, nếu tính luôn tổng diện phần đất tranh chấp $150,5m^2$ thì diện tích ông H vẫn thiếu $27.5m^2$; Do đó, không có căn cứ cho rằng ông H đã lấn ranh đất của nguyên đơn. Tuy nhiên trong quá trình xem xét và thẩm định tại chỗ lại ngày 15/3/2021 và tại phiên tòa hôm nay bị đơn ông H tự nguyện giao một phần đất tranh chấp cho nguyên đơn tại các vị trí 1a diện tích $2.7m^2$, vị trí 2b diện tích $43m^2$, và vị trí 5a diện tích $5.1m^2$; Tổng cộng $50.8m^2$ theo mảnh trích đo địa chính số 12/CN.SHCH ngày 24/3/2021 của Công ty TNHH đo đạc Tài nguyên và Môi trường Sông Hậu là có lợi cho nguyên đơn.

[4] Đối với kháng cáo yêu cầu xem xét lại chi phí thẩm định, định giá tài sản: Như nhận định trên thì yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đã được bị đơn tự nguyện giao lại một phần đất tại các vị trí 1a diện tích $2.7m^2$, vị trí 2b diện tích $43m^2$, và vị trí 5a diện tích $5.1m^2$. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

không được chấp nhận tại vị trí 2a diện tích $99.7m^2$; nên nguyên đơn ông Th và bị đơn ông H mỗi người pH chịu $\frac{1}{2}$ chi phí thẩm định, định giá tài sản bao gồm chi phí sơ thẩm và phúc thẩm. Do đó yêu cầu kháng cáo xem xét lại chi phí thẩm định, định giá của bị đơn được chấp nhận một phần.

Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử có căn cứ chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn, đồng thời ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn giao cho nguyên đơn phần đất tại các vị trí 1a diện tích $2.7m^2$, vị trí 2b diện tích $43m^2$, và vị trí 5a diện tích $5.1m^2$; Tổng cộng $50.8m^2$. Thống nhất quan điểm của Viện kiểm sát chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; sửa bản án sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 175 của Bộ Luật dân sự năm 2015; Điều 100, Điều 166, Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về qui định mức T, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông H.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Th.

Ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn ông H.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm.

Tuyên xử:

1. Công nhận cho nguyên đơn ông Th phần đất tại vị trí (5a) diện tích $5.1m^2$, vị trí (2b) diện tích $43m^2$, vị trí (1a) diện tích $2.7m^2$; Tổng cộng $50.8m^2$ theo mảnh trích đo địa chính số 12/CN.SHCH ngày 24/3/2021 của Công ty TNHH đo đạc Tài nguyên và Môi trường Sông Hậu (có sơ đồ kèm theo).

2. Ổn định cho bị đơn ông H phần đất tại vị trí (2a) diện tích $99.7m^2$ theo mảnh trích đo địa chính số 12/CN.SHCH ngày 24/3/2021 của Công ty TNHH đo đạc Tài nguyên và Môi trường Sông Hậu (có sơ đồ kèm theo).

3. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Th đối với bị đơn ông Liễu N về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

4. Về án phí dân sự:

4.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn ông Th và bị đơn ông H mỗi người phải chịu 300.000^d (ba trăm nghìn đồng). Nguyên đơn ông Th được khấu

trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai T tiền số 0021481, ngày 04/7/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Hậu Giang.

4.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Không ai phải chịu. Bị đơn ông H được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai T tiền số 0004151, ngày 21/8/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Hậu Giang.

5. Chi phí thẩm định, định giá tài sản:

5.1. Chi phí thẩm định, định giá tại cấp sơ thẩm: Tổng số tiền 4.060.000^d (bốn triệu không trăm sáu mươi nghìn đồng); nguyên đơn ông Th đã nộp tạm ứng. Nguyên đơn ông Th và bị đơn ông H mỗi người phải chịu $\frac{1}{2}$, với số tiền là 2.030.000^d (hai triệu không trăm ba mươi nghìn đồng). Nguyên đơn ông Th được khấu trừ 2.030.000^d (hai triệu không trăm ba mươi nghìn đồng) vào tiền tạm ứng đã nộp; số tiền còn lại 2.030.000^d (hai triệu không trăm ba mươi nghìn đồng) buộc bị đơn ông H nộp hoàn trả lại cho nguyên đơn ông Th.

5.2. Chi phí thẩm định, định giá tại cấp phúc thẩm: Tổng số tiền 5.000.000^d (năm triệu đồng); bị đơn ông H đã nộp tạm ứng. Nguyên đơn ông Th và bị đơn ông H mỗi người phải chịu $\frac{1}{2}$, với số tiền là 2.500.000^d (hai triệu năm trăm nghìn đồng). Bị đơn ông H được khấu trừ 2.500.000^d (hai triệu năm trăm nghìn đồng) vào tiền tạm ứng đã nộp; số tiền còn lại 2.500.000^d (hai triệu năm trăm nghìn đồng) buộc nguyên đơn ông Th nộp hoàn trả lại cho bị đơn ông H.

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 25 tháng 03 năm 2021.

Nơi nhận:

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

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

Võ Hoàng Khải

