

Bản án số: 490/2022/DS-PT
Ngày: 19-12-2022
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Phước Hội

Các Thẩm phán: Ông Lê Hồng Nước

Ông Đinh Chí Tâm

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Lâm Hồng Diễm – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Tuyết Trinh- Kiểm sát viên.

Ngày 19/12/2022 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 210/2022/TLPT- DS ngày 06 tháng 10 năm 2022 về tranh chấp quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 32/2022/DS-ST ngày 06/7/2022 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Đồng Tháp bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 379/2022/QĐPT-DS ngày 24 tháng 11 năm 2022 giữa:

1. Nguyên đơn: Nguyễn Minh T, sinh năm 1963.

Địa chỉ: Ấp An B, xã An K, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

- ***Người đại diện theo ủy quyền*** cho ông T là ông Dương Hoàng V, sinh năm 1965; Địa chỉ: ấp Nguyễn V, xã Nhị M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp (theo văn bản ủy quyền ngày 05/7/2019). (Có mặt)

2. Bị đơn: Phạm Văn S, sinh năm 1962.

Địa chỉ: Ấp An H, xã An N, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

- ***Người đại diện theo ủy quyền*** cho ông S là bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1967; Địa chỉ: Ấp Tân A, xã An N, huyện C, tỉnh Đồng Tháp (theo văn bản ủy quyền ngày 05/5/2022). (Có mặt)

3. *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:* Anh Nguyễn Đức T, sinh năm 1980; (Có mặt)

Địa chỉ: ấp An B, xã An K, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

4. *Người kháng cáo:* Ông Nguyễn Minh T là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ông Nguyễn Minh T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu thửa 351, tờ bản đồ số 03, diện tích 3.361m² vào năm 1995, khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có tứ cận tiếp giáp như sau: Hướng bắc giáp đất bà Đặng Huệ B; hướng nam giáp đất ông Trần Văn T; hướng đông tiếp giáp kênh thủy lợi; hướng tây tiếp giáp đất ông Võ Văn V.

Năm 2002 ông T có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông S (chuyển nhượng trọn thửa) thửa 351, tờ bản đồ số 03, diện tích 3.361m², giá chuyển nhượng là 140 chỉ vàng 24kr và ông T đã giao đất cho ông S sử dụng đến hết mương ngang của kênh thủy lợi. Đến năm 2004 thì hai bên mới làm hợp đồng chuyển nhượng, khi làm hợp đồng chuyển nhượng hai bên có xuống đo đạc thực tế bằng tay và giao đất tới mương ngang của kênh thủy lợi, sau đó ông S được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2004 diện tích 3.361m². Trong quá trình sử dụng ông S cũng đã sử dụng luôn phần đất còn lại cập kênh thủy lợi (diện tích này ông T chưa được cấp giấy, diện tích này là cái nền nhà) nên ông S khi cấp đổi lại giấy năm 2007 từ thửa 351, tờ bản đồ số 03, diện tích 3.361m² thành thửa số 693, tờ bản đồ số 38, diện tích là 4.114m².

Như vậy theo hợp đồng chuyển nhượng ghi diện tích chuyển nhượng là 3.361m² đều đó thể hiện ông S sử dụng thì lần 753m² (đo đạc thực tế 861,5m² thể hiện các mốc 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 3 theo sơ đồ đo đạc ngày 04/4/2022 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C). Đến năm 2019 ông S chuyển nhượng toàn bộ thửa số 693, tờ bản đồ số 38, diện tích 4.114m² cho anh Nguyễn Đức T và hiện nay anh T cũng đã đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nay ông T yêu cầu ông S, anh Đức T trả lại diện tích 753m² (qua đo đạc thực tế là 861,5m² thể hiện các mốc 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 3 theo sơ đồ đo đạc ngày 04/4/2022 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C), ông yêu cầu được nhận lại đất, không đồng ý nhận giá trị.

- Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Ông S là em rể của ông T, ông S nhận chuyển nhượng trọn thửa và hết thửa số 351, tờ bản đồ số 03, diện tích 3.361m² từ năm 2002, đến năm 2004 thì hai bên mới làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, khi làm hợp đồng chuyển nhượng thì có đo đạc thực tế bằng tay, khi chuyển nhượng năm 2002 thì giao đất giáp kênh thủy lợi không còn phần đất thửa nào của ông T còn lại. Giá chuyển nhượng là 5 cây 02 chỉ vàng 24k (01 cây 4 chỉ vàng/một công).

Theo giấy tờ ban đầu thì diện tích 3.361m² nhưng khi làm giấy tờ (cấp đổi lại) theo bản đồ chính quy thành thửa số 693, tờ bản đồ số 38, thì diện tích tăng lên là 4.114m². Ông S sử dụng đến năm 2019 thì chuyển nhượng lại toàn bộ diện tích đất trên lại cho anh Đức T với giá 65.000.000đồng/công, tổng số tiền là 267.410.000đồng, ông S đã nhận đủ tiền của anh Đức T và ông cũng đã giao đất cho anh Đức T sử dụng từ năm 2019 và anh Đức T cũng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, khi chuyển nhượng cho anh Đức T, ông T cũng không có ý kiến hay tranh chấp.

Nay ông T yêu cầu trả lại diện tích 753m² (đo thực tế là 861,5m² thể hiện các mốc 3,4,5,7,8,9,10,11,3) là không có căn cứ, không có cơ sở nên ông S không đồng ý.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Đức T trình bày:

Thửa đất số 693, tờ bản đồ số 38, diện tích 4.114m² (thửa cũ là thửa số 351, tờ bản đồ số 03) anh nhận chuyển nhượng đất của ông S từ năm 2019 giá chuyển nhượng là 65.000.000đồng/1.000m², anh đã giao tiền cho ông S xong và nhận đất sử dụng từ khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 22/7/2019. Khi chuyển nhượng thì hai bên có đo đạc thực tế, diện tích đo đạc thực tế là 4.114m², thửa đất giáp kênh thủy lợi. Nay ông T yêu cầu trả lại phần đất khoảng 753m² (đo thực tế là 861,5m² thể hiện các mốc 3,4,5,7,8,9,10,11,3 anh không đồng ý, do anh đã chuyển nhượng của ông S và đã giao tiền đầy đủ, việc chuyển nhượng thì có đo đạc thực tế, ông T cũng không có ý kiến hay tranh chấp.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2022/DS-ST ngày 06/7/2022 của Tòa án nhân dân huyện C đã tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Minh T về việc yêu cầu ông Phạm Văn S, anh Nguyễn Đức T trả lại diện tích 753m² (đo thực tế là 861,5m² thể hiện qua các mốc 3,4,5,7,8,9,10,11,3) thuộc một phần thửa số 693, tờ bản đồ số 38, diện tích 4.114m² (thửa cũ là thửa số 351, tờ bản đồ số 03) do anh Nguyễn Đức T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

(Kèm theo là trích do hiện trạng đất tranh chấp ngày 04/4/2022 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C).

Về án phí: Ông Nguyễn Minh T phải chịu 3.123.000đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, số tiền tạm ứng án phí ông T đã nộp 1.224.000đồng theo biên lai thu số 0011815, ngày 07/01/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C được trừ vào án phí ông T phải chịu. Ông Nguyễn Minh T còn phải nộp tiếp số tiền 1.899.000đồng.

Về chi phí tố tụng khác: Ông Nguyễn Minh T phải chịu 5.448.000đ (trong đó chi phí đo đạc là 4.848.000đồng; Chi phí định giá là 600.000đồng) ông Nguyễn Minh T đã nộp và chi xong.

Ngoài ra bản án còn tuyên quyền kháng cáo và thời hạn theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 19/7/2022 ông Nguyễn Minh T có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm xử, ông yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông Nguyễn Minh T vẫn giữ yêu cầu kháng cáo.

- Đại diện Viện Kiểm sát phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án:

+ Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử cũng như các đương sự đều thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận đơn kháng cáo của ông Nguyễn Minh T, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Minh T, Hội đồng xét xử xét thấy: Nguồn gốc phần đất đang tranh chấp trước đây là của ông T được Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Đồng Tháp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 1995, diện tích là 3.361m² thuộc thửa số 351, tờ bản đồ số 03, đất tọa lạc tại xã An K, huyện C, tỉnh Đồng Tháp. Đến năm 2002 ông T chuyển nhượng toàn bộ thửa đất 351 cho ông S với giá 52 chỉ vàng 24k, ông T cũng đã nhận vàng và giao đất cho ông S quản lý, sử dụng, nhưng đến năm 2004 hai bên mới làm hợp đồng chuyển nhượng, khi chuyển nhượng là chuyển nhượng trọn thửa 351 và có đo đạc thực tế (đo bằng thủ công). Đến năm 2007 thì ông S được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới với diện tích thực tế là 4.114m² (đo đạc bằng máy), thuộc thửa 693, tờ bản đồ số 38. Đến năm 2019 thì ông S đã chuyển nhượng lại cũng trọn thửa 693, tờ bản đồ số 38, với diện tích thực tế là 4.114m² cho anh Nguyễn Đức T, anh Đức T đã sử dụng diện tích đất này từ đó cho đến nay.

Nay ông T cho rằng khi chuyển nhượng thửa số 351, tờ bản đồ số 03 thì ông T còn một phần đất nền nhà diện tích là 753m² giáp ranh kênh thủy lợi. Sau khi chuyển nhượng thì ông S sử dụng lấn chiếm luôn diện tích 753m² đất này (qua đo đạc thực tế là diện tích là 861,5m²). Phần đất này ông T không có sử dụng cho đến khi ông chuyển nhượng cho ông S từ năm 2002 cho đến nay nên bị ông S lấn chiếm và đi kê khai luôn diện tích đất trên, sau đó ông S chuyển nhượng lại cho anh Đức T toàn bộ thửa 693 diện tích 4.114m² và anh Đức T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2019. Vì vậy, ông T yêu cầu ông S, anh Đức T trả lại diện tích 753m² (đo đạc thực tế là 861,5m² thể hiện qua các mốc 3,4,5,7,8,9,10,11,3 theo sơ đồ đo đạc ngày 04/4/2022 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C) thuộc một phần thửa số 693, tờ bản đồ số 38, trong diện

tích 4.114m² do anh Đức T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (thửa cũ là thửa số 351, tờ bản đồ số 03).

Xét thấy việc ông T yêu cầu ông S, anh Đức T trả lại diện tích 753m² (đo đạc thực tế là 861,5m² thể hiện qua các mốc 3,4,5,7,8,9,10,11,3) thuộc một phần thửa số 351, tờ bản đồ số 03 (thửa cũ) là chưa có căn cứ chấp nhận. Bởi vì, theo ông T trình bày khi bán đất cho ông S là bán trọn thửa, đến năm 2007 thì ông S mới được cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì diện tích thực tế của thửa 351 (thửa cũ), thửa mới cấp đổi là thửa 693 có diện tích là 4.114m². Việc chuyển nhượng đất giữa hai bên có Biên bản đo đạc xác định ranh đất vào ngày 26/3/2004, trong biên bản đo đạc xác định ranh đất để giao đất cũng thể hiện thửa đất giáp mương ngang (kênh thủy lợi), ông T cũng thừa nhận khi giao đất cho ông S là giáp mương ngang kênh thủy lợi và ông S cũng đã sử dụng diện tích từ khi chuyển nhượng đến khi chuyển nhượng đất lại cho anh Đức T cũng đến giáp mương ngang kênh thủy lợi như lúc ban đầu ông T giao đất cho ông S.

Năm 2004 khi ông T làm thủ tục chuyển nhượng thửa số 351, tờ bản đồ số 03, diện tích đất được thể hiện trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông T đứng tên là 3.361m² chuyển cho ông S và ông T cũng đã giao toàn bộ thửa đất trên cho ông S quản lý, sử dụng, cũng như trong biên bản đo đạc để xác định ranh giới khi ông T giao đất cho ông S cũng thể hiện thửa đất 351 là giáp mương ngang kênh thủy lợi, ngoài thửa đất này ra ông T cũng không còn thửa đất nào khác thể hiện trên sơ đồ tiếp giáp ranh với thửa đất đã chuyển nhượng cho ông S.

[2] Theo công văn số 2418/UBND ngày 02/6/2022 của Ủy ban nhân dân huyện C, cung cấp thông tin xác định như sau: Khi cấp đổi thửa quyền sử dụng đất 351, tờ bản đồ số 03 thành thửa mới 693, tờ bản đồ số 38 có sự chênh lệch diện tích 753m² là do khi cấp lần đầu đo đạc bằng phương pháp thủ công và khi cấp đổi lại đo bằng máy. Diện tích trước đây đo đạc bằng tay 753m² thuộc thửa đất 351 là thửa cũ (khi đo đạc thực tế bằng máy theo bản đồ chính quy thì diện tích là 861,5m² (thửa mới là thửa 693) không phải là phần đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Mặc khác, khi ông T chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông S thì ngoài phần diện tích đất chuyển nhượng trên, ông T không còn thửa đất nào tiếp giáp với thửa 351 (nay là thửa 693) và cũng không còn thửa đất nào chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và khi ông S chuyển nhượng đất cho anh Đức T và giao đất cho anh Đức T sử dụng thì anh Đức T cũng sử dụng đất đến giáp kênh thủy lợi từ năm 2019 cho đến nay. Việc sử dụng đất từ khi ông T chuyển nhượng và giao cho ông S sử dụng được Ủy ban cấp giấy chứng nhận, và khi ông S chuyển nhượng đất lại cho anh Đức T sử dụng, anh Đức T cũng được Ủy ban cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông T cũng không có khiếu nại hay tranh chấp gì.

Từ những phân tích trên, xét yêu cầu kháng cáo của ông T là không có căn cứ, nên Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Do giữ nguyên bản án sơ thẩm nên ông T phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

[3] Tại phiên tòa Kiểm sát viên tham gia phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận đơn kháng cáo của ông T, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp nên chấp nhận.

Các phần khác 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 khoản 1 Điều 308; khoản 1 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 26; Điều 100; Điều 166; Điều 167; Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; 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 đơn kháng cáo của ông Nguyễn Minh T.
2. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số: 32/2022/DSST ngày 06/7/2022 của Tòa án nhân dân huyện C.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Minh T về việc yêu cầu ông Phạm Văn S, anh Nguyễn Đức T trả lại diện tích 753m² (đo thực tế là 861,5m² thể hiện qua các mốc 3,4,5,7,8,9,10,11,3) thuộc một phần thửa số 693, tờ bản đồ số 38, trong diện tích 4.114m² (thửa cũ là thửa số 351, tờ bản đồ số 03) do anh Nguyễn Đức T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

(Kèm theo sơ đồ trích đo hiện trạng đất tranh chấp ngày 04/4/2022 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C).

4. Về án phí: Ông Nguyễn Minh T phải chịu 3.123.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, số tiền tạm ứng án phí ông T đã nộp 1.224.000 đồng theo biên lai thu số 0011815, ngày 07/01/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C được trừ vào án phí ông T phải chịu. Ông T còn phải nộp tiếp số tiền 1.899.000 đồng.

5. Về chi phí tố tụng khác: Ông Nguyễn Minh T phải chịu 5.448.000 đồng (trong đó chi phí đo đạc là 4.848.000đồng; Chi phí định giá là 600.000 đồng) ông Nguyễn Minh T đã nộp và chi xong.

6. Án phí phúc thẩm: Ông Nguyễn Minh T phải chịu 300.000đ tiền án phí phúc thẩm, được trừ vào tiền tạm ứng án phí kháng cáo theo biên lai thu số 0013259, ngày 19/7/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện C (ông T đã nộp xong).

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, 7b 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 Đồng Tháp;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện C;
- TAND huyện C;
- Phòng KTNV- TAND tỉnh Đồng Tháp;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Đã ký

Trần Phước Hội