

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Bản án số: 88/2019/DSPT

Ngày 03 - 6 - 2019

V/v “Tranh chấp quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Duy Lương

Các Thẩm phán: Bà Hà Thị Phương Thanh

Ông Nguyễn Chế Linh

- Thư ký phiên tòa: Ông Trương Vũ Linh - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ: Ông Lâm Thành Them - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 30 tháng 5 và ngày 03 tháng 6 năm 2019 tại Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 119/2018/TLPT-DS ngày 02 tháng 7 năm 2018 về tranh chấp “Quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2018/DSST ngày 09 tháng 02 năm 2018 của Tòa án nhân dân quận T, thành phố Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 248/2019/QĐ-PT ngày 21 tháng 3 năm 2019, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông **Nguyễn Văn A**; Trú tại: Khu vực P, phường H, quận T, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện hợp pháp: Bà **Lê Thị B** và ông **Nguyễn Văn C**; (Cùng địa chỉ với nguyên đơn - Văn bản ủy quyền ngày 14/9/2013 và ngày 27/02/2018) – (có mặt)

- Bị đơn: Ông **Nguyễn Văn D**; Trú tại: Khu vực P, phường H, quận T, thành phố Cần Thơ. (có mặt)

Người đại diện hợp pháp: Bà **Phan Thị Đ** (Cùng địa chỉ với bị đơn - Văn bản ủy quyền ngày 27/5/2016) – (có mặt)

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Bà **Phan Thị Đ**; (có mặt)

2. Bà **Nguyễn Thị E**; 3. Ông **Nguyễn Văn M**;

Cùng trú tại: Khu vực P, phường H, quận T, thành phố Cần Thơ.

4. Bà **Nguyễn Thị N**; Trú tại: Ấp 2, xã T, huyện Đ, thành phố Cần Thơ.

5. Bà **Nguyễn Thị L**; Trú tại: Khu vực 1, phường H, quận T, thành phố Cần Thơ.

6. Bà Nguyễn Thị K; Trú tại: Khu vực T, phường H, quận T, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện hợp pháp của Nguyễn Thị K, Nguyễn Thị L, Nguyễn Thị N, Nguyễn Văn M và Nguyễn Thị E: Ông **Nguyễn Văn D** là bị đơn trong vụ án (Văn bản ủy quyền ngày 01/3/2016 và ngày 15/3/2017). (có mặt)

7. Bà Võ Thị H; Trú tại: Khu vực T, phường H, quận T, thành phố Cần Thơ (Tại biên bản ngày 11/6/2017: xin vắng mặt).

8. Ủy ban nhân dân quận T, thành phố Cần Thơ

Trụ sở: Khu vực 1, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện hợp pháp: Ông **Đỗ Văn T** - Phó trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường quận T, thành phố Cần Thơ (Văn bản ủy quyền số 21/UQ-UBND ngày 29/9/2017, có đơn ngày 23/02/2018 xin vắng mặt).

- Người làm chứng: Ông **Nguyễn Văn X**; Trú tại: Khu vực P, phường H, quận T, thành phố Cần Thơ (xin vắng mặt).

- Người kháng cáo: Ông **Nguyễn Văn A** là nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn Nguyễn Văn A có đại diện là bà Lê Thị B trình bày: Trước năm 1990 mẹ của ông A là bà Nguyễn Thị C đã cho ông phân diện tích đất đang tranh chấp tại thửa 769 nhưng ông không quản lý, sử dụng mà do ông Nguyễn Văn D sử dụng làm sân phơi bánh tráng để nuôi bà C. Ông A đã ra ở riêng từ năm 1970 tại phần đất của ông Nguyễn Văn X cho đến nay. Đến năm 1990 ông A đã kê khai phần đất này và được đứng tên tại Sổ mục kê ruộng đất tại thửa 769, tờ bản đồ số 03, diện tích 133 m², loại đất ở đô thị, đất tại khu vực P, phường H, quận T, thành phố Cần Thơ. Cho đến nay, ông A chưa làm thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 769 đang tranh chấp. Phía ông D cũng đã được bà C cho thửa đất số 768 và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 768 này (liền kề với thửa 769) và ông D đã xây dựng nhà kiên cố trên thửa 768 và một phần của thửa 769 đang tranh chấp, cả hai thửa đất này đều có nguồn gốc là của ông Nguyễn Văn X. Do phía bị đơn làm hàng rào phân sân tại thửa 769, nên ông A khởi kiện yêu cầu ông D phải trả lại diện tích 133 m² (qua đo đạc thực tế là 92,4 m²) tại thửa đất số 769 nói trên. Vì trên đất tranh chấp đã có căn nhà của ông D, nên ông A thay đổi yêu cầu buộc ông D phải bồi hoàn giá trị của diện tích đất tranh chấp nói trên theo giá Nhà nước quy định như đã được định giá tại biên bản ngày 10/6/2015.

Bị đơn ông Nguyễn Văn D có đại diện là bà Phan Thị Đ (là vợ của ông D) trình bày: Gia đình của ông Nguyễn Văn D đã sử dụng hai thửa đất số 768 và 769 nói trên từ trước năm 1975 cho đến nay, hàng năm đều đóng thuế đất. Các thửa đất này trước đây là của ông Nguyễn Văn X, bà Nguyễn Thị C đã kê khai đất và để lại cho ông D sử dụng, bà C không còn phần đất nào khác để cho ông A. Ông A không ở trên phần đất thửa 769 vì ông đã ra ở riêng tại phần đất của ông X cho từ năm 1969 đến nay. Ông Nguyễn Văn D đã được Ủy ban nhân dân huyện T cũ cấp giấy đất số 000350, ngày 26/10/2000 cho hộ ông D đối với thửa đất 768, diện tích 149 m²(T), tờ bản đồ số 03 thuộc ấp P, xã H, huyện T, tỉnh Cần Thơ (nay là khu vực P, phường H,

quận T, thành phố Cần Thơ). Theo phía ông D thì có thể do nhầm lẫn nên hai thửa đất 768 và 769 liền kề nhau chỉ là một thửa đất. Vì vậy, phía bị đơn không chấp nhận bồi thường giá trị đất thửa 769 theo yêu cầu của nguyên đơn, đồng thời ông D có đơn phản tố yêu cầu được công nhận diện tích đất dư theo đo đạc thực tế là 13,5 m² của thửa 768 do với giấy đất đã cấp cho gia đình ông D sử dụng.

Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình bày:

- Bà Nguyễn Thị N, bà Nguyễn Thị L, bà Nguyễn Thị E, bà Nguyễn Thị K và ông Nguyễn Văn M có đại diện là ông Nguyễn Văn D trình bày: Các ông, bà đều là con của ông Nguyễn Văn D và bà Phan Thị Đ, đều thống nhất theo lời trình bày và yêu cầu của bị đơn.

- Bà Võ Thị H: Bà là con của ông Nguyễn Văn Ng (mất 1978), ông Ng là con bà C. Diện tích đất đang tranh chấp trên do gia đình ông Nguyễn Văn D đang sử dụng thì bà C đã cho ông D nên bà không có yêu cầu gì trong vụ án này.

- Đại diện Ủy ban nhân dân quận T trình bày: Vào năm 1989-1990 bà Nguyễn Thị C kê khai sử dụng thửa đất số 768, diện tích 149 m² (T), đến năm 1999 bà C đăng ký và được cấp giấy đất phần đất này số 000350, ngày 06/12/1999. Đến năm 2000 làm thủ tục đổi cho ông Nguyễn Văn D đại diện hộ gia đình đứng tên giấy đất thửa 768 nên ông D đã được Ủy ban nhân dân huyện T cũ cấp đổi giấy đất số 000350, ngày 26/10/2000. Việc cấp giấy đất trên là đúng quy định pháp luật. Đối với thửa đất số 769 có diện tích 149 m² (T), thì năm 1989- 1990 ông Nguyễn Văn A kê khai sử dụng nhưng đến nay chưa đăng ký cấp giấy đất. Các thửa đất 768 và 769 trên là hai thửa riêng biệt có vị trí liền kề nhau, có hình thể, vị trí, kích thước khác nhau và đều thuộc tờ bản đồ số 03 tại khu vực P, phường H, quận T, thành phố Cần Thơ. Việc đo đạc diện tích thực tế giảm so với diện tích trước đây là do mở rộng lộ giao thông nông thôn và do việc đo đạc xác định ranh mốc qua hai thời kỳ không chính xác.

Người làm chứng là ông Nguyễn Văn X trình bày: Trước đây, các thửa đất số 768,769 nói trên của bị đơn đang sử dụng là của gia đình ông. Ông đã cho bà C các thửa đất này nên việc bà C và ông D sử dụng và được cấp giấy đất ông cũng đồng ý, không tranh chấp gì. Trước đây, khi ông A ra ở riêng ông cũng đã cho ông A phần đất khác để ở cho đến nay không tranh chấp gì. Ông cho rằng ai đang ở trên phần đất đã được cho thì tiếp tục sử dụng, ông không tranh chấp.

Theo kết quả thẩm định, định giá tài sản tranh chấp tại Tòa án cấp sơ thẩm thì diện tích thực tế thửa 768 là 70,1 m², thửa 769 là 92,4 m². Trên thửa 769 là nền sân xi măng là 24,15 m² (3,5 m x 6,9 m), trên thửa 768 và một phần thửa 769 có căn nhà của ông Nguyễn Văn D diện tích 58,3 m².

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 13/2018/DSST ngày 09 tháng 02 năm 2018 của Tòa án nhân dân quận T, thành phố Cần Thơ đã tuyên:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn A về yêu cầu bị đơn phải bồi hoàn giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 29, vì không đủ cơ sở.

- Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn D về yêu cầu công nhận cho ông được sử dụng toàn bộ phần đất diện tích 162,5 m².

- Công nhận ông Nguyễn Văn D đại diện hộ gia đình được quyền sử dụng phần đất có diện tích 162,5 m², loại đất ODT, tọa lạc ấp P, xã H, huyện T, tỉnh Cần Thơ (nay là khu vực P, phường H, quận T, thành phố Cần Thơ). Vị trí, kích thước của phần đất trên được xác định theo Bản trích đo địa chính số 04/TTKTTNMT ngày 02/11/2015 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ (đính kèm).

Ngày 22/02/2018 ông Nguyễn Văn A có đơn kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết phần diện tích sân trước nhà của ông Nguyễn Văn D phải để trống không được rào để làm lối đi chung cho gia đình ông sử dụng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, tòa án đã công bố kết quả thẩm định, định giá của Tòa án cấp phúc thẩm và thông báo về việc không ra bản vẽ kỹ thuật được do một chủ đất tiếp giáp đất tranh chấp không ký tên xác nhận giáp ranh vì họ cho rằng đã ký giáp ranh tại bản vẽ do Tòa án cấp sơ thẩm đã lập, các bên đương sự đều trình bày không chấp nhận chịu chi phí này mà yêu cầu đương sự bên kia phải chịu và đều yêu cầu Hội đồng xét xử giải quyết theo quy định.

Tại phiên tòa phúc thẩm, phía nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, yêu cầu phía nguyên đơn không được rào thửa đất tranh chấp mà hai bên được sử dụng chung thửa đất này để gia đình bị đơn có đường đi ra lộ công cộng. Phía bị đơn không chấp nhận yêu cầu trên của nguyên đơn và yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện Kiểm sát tại phiên tòa trình bày, những người tiến hành tố tụng và các đương sự chấp hành đúng pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án. Về nội dung kháng cáo, theo kết quả đo đạc và xác nhận của Ủy ban nhân dân có thẩm quyền thì đất bị đơn đang sử dụng bao gồm 02 thửa đất số 768 và 769, việc nguyên đơn có tên trong sổ mục kê là chưa đủ cơ sở xác định thửa đất tranh chấp là của nguyên đơn, nguyên đơn đã thừa nhận phía bị đơn sử dụng liên tục đất tranh chấp từ trước năm 1975 đến nay nên bản án sơ thẩm đã ổn định đất cho bị đơn là có cơ sở. Về yêu cầu mở đường đi ra lộ công cộng của nguyên đơn nếu có yêu cầu sẽ giải quyết bằng vụ kiện khác. Đề nghị bác kháng cáo và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về tố tụng: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn phải trả lại diện tích đất tranh chấp và sau đó thay đổi thành các yêu cầu bồi thường giá trị phần đất và thành yêu cầu không được rào đất tranh chấp mà để sử dụng chung để gia đình bị đơn có đường đi ra lộ công cộng. Tòa án thụ lý, giải quyết về tranh chấp quyền sử dụng đất là đúng quy định tại Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Trong vụ án này bà Võ Thị H, ông Đỗ Văn T và Nguyễn Văn X có đề nghị vắng mặt nên xét xử vắng mặt các đương sự này theo quy định tại khoản 2 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2]. Về nội dung kháng cáo: Bản án sơ thẩm đã bác yêu cầu của nguyên đơn về đòi bồi thường về giá trị đất tranh chấp đối với bị đơn, nay nguyên đơn có kháng cáo yêu cầu bị đơn không được rào đất tranh chấp mà để sử dụng chung để gia đình bị đơn có đường đi ra lộ công cộng. Xét thấy, Phía nguyên đơn đã đăng ký và có tên trong sổ mục kê đối với thửa đất số 769 đang trang chấp vào khoảng năm 1989-1990

nhưng sau đó không trực tiếp sử dụng phần đất này và không đăng ký để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng phần đất này mà trên thực tế tại thời điểm có tên trong sổ mục kê thì phía nguyên đơn đã ra ở riêng và có nhà ở tiếp giáp phía sau thửa đất số 769 đang tranh chấp cho đến nay. Trong khi đó bà C và phía nguyên đơn sử dụng liên tục phần đất tranh chấp từ trước thời điểm nguyên đơn đăng ký trên sổ mục kê và sau này gia đình ông D đều đóng thuế và sử dụng đất này liên tục cho đến nay, phía nguyên đơn không cung cấp được chứng cứ nào chứng minh là bà C cho nguyên đơn phần đất này. Vì vậy bản án sơ thẩm đã bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về yêu cầu bồi hoàn giá trị đất tranh chấp và ổn định đất tranh chấp cho bị đơn tiếp tục sử dụng là có cơ sở.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn kháng cáo yêu cầu bị đơn không được rào phần đất tranh chấp để sử dụng chung và để cho gia đình nguyên đơn có đường đi ra lộ công cộng. Xét thấy, tòa án cấp phúc thẩm đã tiến hành thẩm định xác minh đất tranh chấp theo yêu cầu của nguyên đơn và tại phiên tòa nguyên đơn trình bày hiện tại đang đi nhờ trên phần đất của hộ có đất tiếp giáp với đất tranh chấp để ra lộ và không có đường đi nào khác. Yêu cầu này của nguyên đơn là hợp lý, nhưng trong suốt quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm phía nguyên đơn chỉ yêu cầu bồi thường giá trị đất và kháng cáo chỉ yêu cầu bị đơn không được rào đất tranh chấp nhằm mục đích cho gia đình bị đơn có đường đi ra lộ công cộng, do yêu cầu về đường đi ra lộ công cộng của nguyên đơn chưa được bản án sơ thẩm giải quyết nên Tòa án cấp sơ thẩm không có cơ sở để giải quyết yêu cầu này, nên không có cơ sở chấp nhận theo yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn. Cần giữ nguyên bản án sơ thẩm như vị đại diện Viện kiểm sát đã đề nghị tại phiên tòa. Khi nào nguyên đơn có yêu cầu về mở đường đi ra lộ công cộng sẽ được giải quyết tại vụ án khác theo quy định của pháp luật.

[3]. Về chi phí thẩm định, định giá tại Tòa án cấp phúc thẩm: Theo yêu cầu của nguyên đơn, Tòa án cấp phúc thẩm đã tiến hành đo đạc, thẩm định xác minh đất tranh chấp. Gia đình phía nguyên đơn đã nộp tạm ứng chi phí này và đã chi xong, do chủ đất phía sau giáp ranh với thửa 768 và đất tranh chấp không ký tên chứng nhận giáp ranh nên mỗi bên đương sự không phải chịu chi phí đo đạc ra bản vẽ mà phải chịu chi phí thẩm định, định giá là 2.900.000 đồng, nên phía bị đơn phải nộp lại số tiền này để trả lại cho nguyên đơn. Ngoài ra các bên đương sự còn phải chịu chi phí này theo bản án sơ thẩm đã tuyên. Số tiền tạm ứng còn lại là 200.000 đồng ông A được nhận lại tại Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

[3]. Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nhưng gia đình nguyên đơn thuộc diện hộ nghèo nên nguyên đơn được miễn án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 và khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 về án phí Tòa án.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 về án phí Tòa án.

Tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn A. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về yêu cầu bị đơn có trách nhiệm bồi hoàn giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất số 769, vì không đủ cơ sở.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn D về việc yêu cầu công nhận cho ông được sử dụng toàn bộ phần đất diện tích 162,5 m².

Công nhận ông Nguyễn Văn D đại diện hộ gia đình được quyền sử dụng phần đất có diện tích 162,5 m², loại đất ODT, tọa lạc ấp P, xã H, huyện T, tỉnh Cần Thơ (nay là khu vực P, phường H, quận T, thành phố Cần Thơ).

Vị trí, kích thước các cạnh của phần đất trên được xác định theo Bản trích đo địa chính số 04/TTKTTNMT ngày 02/11/2015 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ (Đính kèm).

Ông Nguyễn Văn D có trách nhiệm đến cơ quan có thẩm quyền để hoàn chỉnh thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với phần đất trên theo quy định. Kiến nghị Ủy ban nhân dân có thẩm quyền cấp quyền sử dụng đất cho ông D và điều chỉnh hai thửa đất 768, 769 nêu trên trong hồ sơ địa chính theo quy định.

Về chi phí thẩm định, định giá tài sản: Ông Nguyễn Văn A và ông Nguyễn Văn D mỗi người phải chịu là 5.900.000 đồng (Năm triệu chín trăm ngàn đồng). Phía ông D đã nộp tạm ứng là 3.000.000 đồng, phía gia đình ông A đã nộp tạm ứng là 9.000.000 đồng và đã chi xong, nên ông D phải nộp 2.900.000 đồng (Hai triệu chín trăm ngàn đồng) để trả lại cho ông A. Ông Nguyễn Văn A được nhận lại số tiền tạm ứng chi phí còn lại là 200.000 đồng (Hai trăm ngàn đồng) tại Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

Về án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn A được miễn án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm. Ông Nguyễn Văn D được nhận lại số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp là 236.000 đồng (Hai trăm ba mươi sáu ngàn đồng) theo biên lai số 002573 ngày 11/12/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự quận T, thành phố Cần Thơ.

Trường hợp bản án 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.

Án xử phúc thẩm công khai, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND.TPCT;
- Tòa án Q. T;
- THA.DS-Q. T;
- Lưu hồ sơ vụ án.

(đã ký)

Nguyễn Duy Lương