

**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: 164/2023/DS-PT

Ngày: 18/4/2023

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: Bà **Phan Thị Tuyết Mai**

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Hải

Bà Trương Thị Liên

- Thư ký phiên tòa: Bà **Lê Thanh Thúy** – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần thơ

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

Trong các ngày 17 và 18 tháng 4 năm 2023 tại Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 07/2023/TLPT-DS ngày 02 tháng 02 năm 2023 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 106/2022/DS-ST ngày 21 tháng 10 năm 2022 của Tòa án nhân dân quận O bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 112/2022/QĐ-PT ngày 20 tháng 02 năm 2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông **Nguyễn Thiên P**, sinh năm 1993.

Địa chỉ, quận 11, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông **Nguyễn Huy H**, sinh năm 1965.

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Hậu Giang.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông **Huỳnh Chí T**, là luật sư, thuộc Đoàn luật sư thành phố Cần Thơ.

Bị đơn: Bà **Trần Thị Thùy L**, sinh năm 1979.

Địa chỉ: Khu vực H, phường T, quận O, thành phố Cần Thơ.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông **Phạm Hồng T**, là luật sư - Văn phòng luật sư p, thuộc Đoàn luật sư thành phố Cần Thơ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan với bị đơn:

- Ông **Nguyễn Hữu Đ**, sinh năm 1976.
- Bà **Lê Thị Thu C**, sinh năm 1984.
- Bà **Lê Thị Thu N**, sinh năm 1989.
- Bà **Lê Thị Thu T**, sinh năm 1991.
- Bà **Nguyễn Thị Tiết N1**, sinh năm 1998.
- Bà **Nguyễn Thị Bảo N2**, sinh năm 2002.

Cùng địa chỉ: Khu vực Khu vực Hòa An, phường Thới Hòa, quận O, thành phố Cần Thơ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ủy ban nhân dân quận O, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện: ông Lê Việt Sĩ – Chức vụ: Chủ tịch.

- Ông **Võ Thanh H**, sinh năm 1971.

Địa chỉ: Số nhà 11, đường Nguyễn Trung Trực, phường Châu Văn Liêm, quận O, thành phố Cần Thơ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo Đơn khởi kiện ngày 10/3/2020 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Thiên P (có đại diện là ông Nguyễn Huy H) trình bày: Nguyên trước đây gia đình ông Nguyễn Thiên P có mua lại phần đất của ông Võ Thanh H, sau khi mua đất này thì không ai tranh chấp và ông P có làm hồ sơ chuyển tên sở hữu phần đất này theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01616 do Ủy ban nhân dân quận O cấp ngày 21/11/2011, chỉnh lý chuyển nhượng ngày 02/11/2018 do Nguyễn Thiên P đứng tên. Vào thời điểm chuyển nhượng ông H nói gia đình bà L ở nhờ trên đất, khi nào chủ đất có nhu cầu sử dụng thì lấy đất lại. Đến khi ông P đứng tên đất và nhiều lần yêu cầu bà L di dời nhà đi nơi khác trả lại đất nhưng bà L và gia đình không chịu di dời mà còn lấn chiếm thêm phần đất của ông P. Gia đình bà L hiện đang sử dụng diện tích khoảng hơn 200m² tại thửa đất số 42, tờ bản đồ số 32, tọa lạc tại khu vực H, phường T, quận O, thành phố Cần Thơ, phần đất này hiện do ông Nguyễn Thiên P đứng tên nên ông P khởi kiện yêu cầu gia đình bà L trả lại phần đất này. Tuy nhiên, theo Bản trích đo địa chính số 58/TTKTTNMT ngày 18/6/2021 thì phần đất bà L sử dụng tại vị trí A và B là 160,8m². Do đó, nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu

Tòa án buộc bà L cùng các thành viên hộ gia đình bà L trả cho ông P diện tích đất 160,8m² tại thửa đất số 42 (loại đất trồng cây lâu năm).

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn thì nguyên đơn không đồng ý vì đây là phần đất ông P đã nhận chuyển nhượng hợp pháp và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

- Tại Đơn phản tố ngày 10/3/2021 (bổ sung ngày 28/4/2021 và ngày 21/02/2022) và quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Trần Thị Thùy L trình bày: Phần đất mà nguyên đơn ông Nguyễn Thiên P đang tranh chấp có nguồn gốc là đất gốc của gia đình bà, cụ thể là của bà cóc ngoại của bà là bà Lăng Thị K để lại. Gia đình bà sinh sống ổn định trên phần đất này từ trước năm 1975, đến năm 1976 bà Lăng Thị K chết, sổ hộ khẩu gia đình cấp lần đầu do bà K làm chủ hộ nhưng sau đó đã bị thu hồi để cấp lại lần 2. Trong hộ khẩu được cấp lần 2 ngày 01/9/1995 gia đình chỉ còn cậu của bà là ông Lê Ngọc A (đã chết năm 2001), con ông A là Lê Thị Thu C, Lê Thị Thu N và bà Trần Thị Thùy L. Hàng năm, gia đình bà có nộp thuế sử dụng đất cho địa phương từ năm 1992.

Việc ông P mua đất của ai, bà hoàn toàn không biết, tới khi ông P tranh chấp và Ủy ban nhân dân phường Thới Hòa mời giải quyết và ông P đưa ra các loại giấy tờ đất do ông P đứng tên, thì gia đình bà mới biết việc ông H đã làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất đối với phần đất này. Từ xưa đến nay gia đình bà vẫn sử dụng ổn định và hoàn toàn không có tranh chấp gì với ông H. Do gia đình bà không hiểu biết pháp luật nên cứ sử dụng đất và đóng thuế đất đầy đủ mà không đăng ký quyền sử dụng đất, ông H không sử dụng đất lại đăng ký quyền sử dụng đất bao trùm cả phần đất của gia đình bà rồi bán lại cho ông P. Gia đình bà không có ở nhờ trên đất của ông H.

Nay bà không đồng ý trả đất theo yêu cầu của nguyên đơn và có yêu cầu phản tố: Yêu cầu Tòa án công nhận toàn bộ diện tích đất 160,8m² (đất trồng cây lâu năm) tại vị trí A + B theo Bản trích đo địa chính số 58/TTKTTNMT ngày 18/6/2021 thuộc quyền sử dụng của gia đình bà; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01616 cấp ngày 21/11/2011 do ông Võ Thanh H đứng tên (chỉnh lý chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thiên P ngày 02/11/2018); Hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H với ông P.

- Tại Tờ tự khai và yêu cầu giải quyết vắng mặt các ngày 13/11/2020, 30/11/2020 và 21/02/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan với bị đơn gồm bà Lê Thị Thu C, bà Lê Thị Thu N, bà Lê Thị Thu T, bà Nguyễn Thị Tiết N1 và bà Nguyễn Thị Bảo N2 trình bày:

Thông nhất ý kiến với trình bày và yêu cầu của bị đơn bà L và đồng ý để cá nhân bà L được đứng tên giấy quyền sử dụng đất diện tích 160,8m². Bà C, bà

N1, bà T, bà N1 và bà N2 xin được vắng mặt tại các phiên giải quyết và xét xử vụ án.

- Tại Bản tự khai ngày 09/8/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan với bị đơn ông Nguyễn Hữu Đ trình bày:

Ông là chồng của bà Trần Thị Thùy L. Nay ông thống nhất ý kiến với trình bày và yêu cầu của bà L và đồng ý để cá nhân bà L được đứng tên giấy quyền sử dụng đất diện tích 160,8m².

- Tại Công văn số 1536/UBND ngày 14/7/2022, Ủy ban nhân dân quận O có ý kiến như sau:

Ngày 23/10/1995, Ủy ban nhân dân huyện O cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 000343, thửa đất số 1471, diện tích 4.815m² (LNK); thửa đất số 1460, diện tích 1.530m² (2L), tờ bản đồ số 01, đất tọa lạc tại ấp Thới Hòa E, thị trấn O, huyện O, tỉnh Cần Thơ, do bà Nguyễn Thị X đứng tên chủ sử dụng đất.

Ngày 12/11/2004, bà Nguyễn Thị X lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho con là ông Võ Thanh H, diện tích 4.815m² (LNK), thửa đất số 1471, tờ bản đồ số 01, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000343 do Ủy ban nhân dân huyện O cấp ngày 23/10/1995. Hợp đồng được chứng thực tại Ủy ban nhân dân phường Châu Văn L ngày 14/12/2004.

Ông Võ Thanh H được Ủy ban nhân dân quận O cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00079 ngày 21/01/2005, thửa đất số 1471, tờ bản đồ số 01, diện tích 4.815m² (LNK), đất tọa lạc tại khu vực 6, phường Châu Văn L, quận O.

Ngày 11/3/2009, ông Võ Thanh H có Đơn xin cấp lại, cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo hồ sơ địa chính chính quy mới thành lập. Theo đó, thông tin biến động như sau:

Thông tin thửa đất theo Giấy chứng nhận đã cấp: Thửa đất số 1471, tờ bản đồ số 01, tổng diện tích 4.815m², thời hạn sử dụng đất đến năm 2045.

Thông tin thửa đất theo bản đồ địa chính mới: Thửa đất số 42, tờ bản đồ số 32, tổng diện tích 6.224m² (LNK), thời hạn sử dụng đất đến năm 2045.

Ông Võ Thanh H được Ủy ban nhân dân quận O cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01615 ngày 14/9/2011, thửa đất số 42, tờ bản đồ số 32, diện tích 6.224m² (CLN), đất tọa lạc khu vực Hòa An, phường Thới Hòa, quận O.

Ngày 30/8/2011, Ủy ban nhân dân quận O ban hành Quyết định số 6510/QĐ-UBND, giải quyết công nhận diện tích 150m² đất ở tại một phần thửa số 1471 của ông Võ Thanh H.

Ông Võ Thanh H được Ủy ban nhân dân quận O cấp Giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất số CH01616 ngày 21/11/2011, thửa đất số 42, tờ bản đồ số 32, diện tích 6.224m² (150m² ODT + 6.074m² CLN), đất tọa lạc khu vực Hòa An, phường Thới Hòa, quận O.

Ngày 20/11/2014, Ủy ban nhân dân quận O ban hành Quyết định số 6447/QĐ-UBND về việc thu hồi đất đối với hộ gia đình, cá nhân có đất bị ảnh hưởng dự án Nâng cấp đô thị vùng Đồng bằng sông Cửu Long - Tiểu dự án thành phố Cần Thơ (LIA 1- Đợt 16). Theo đó, thu hồi phần đất có diện tích 81,5m² (CLN), thửa số 42, tờ bản đồ số 32, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01616 do Ủy ban nhân dân quận O cấp cho hộ ông Võ Thanh H ngày 21/11/2011.

Ngày 26/10/2018, ông Võ Thanh H lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Thiên P thửa đất số 42, tờ bản đồ số 32, diện tích 6.142,5m² (150m² ODT + 5.992,5m² CLN), Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01616 do Ủy ban nhân dân quận O cấp ngày 21/11/2011 (chỉnh lý biến động ngày 29/5/2015; 23/10/2018 và 25/10/2018. Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Hồng Ái Anh, số công chứng 6127, quyền số: 01/2018/TP/CC-SCC/HĐGD. Ông Nguyễn Thiên P được đứng tên chủ sử dụng đất trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (chỉnh lý trang 4 ngày 02/11/2018).

Qua hồ sơ địa chính trích lục được cho thấy:

Về nguồn gốc đất: Nguồn gốc thửa đất số 42, tờ bản đồ số 32, đất tọa lạc khu vực Hòa An, phường Thới Hòa (trước đây là thửa số 1471, tờ bản đồ số 01, đất tọa lạc ấp Thới Hòa E, thị trấn O) được thể hiện trong Quyết định số 6510/QĐ-UBND ngày 30/8/2011 của Ủy ban nhân dân quận O Theo Đăng ký sử dụng ruộng đất thể hiện, chủ sử dụng thửa đất số 1471 nêu trên được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị X

Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Thiên P thực hiện theo trình tự, thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất pháp luật quy định. Theo hồ sơ trích lục được, quá trình chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Thiên P không có lập biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất.

Đối với việc đương sự yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân quận O cấp, đề nghị Tòa án xem xét theo quy định của pháp luật.

Vụ việc được hòa giải nhưng không thành nên Tòa án nhân dân quận O đưa vụ án ra xét xử, tại bản án sơ thẩm số: 77/2022/DS-ST ngày 10 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân quận O đã tuyên như sau:

Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thiên P (có đại diện là ông Nguyễn Huy H) đối với bị đơn bà Trần Thị Thùy L về việc buộc bị đơn trả diện tích đất 160,8m² (đất trồng cây lâu năm).

Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn bà Trần Thị Thùy L đối với nguyên đơn ông Nguyễn Thiên P.

Công nhận cho bà Trần Thị Thùy L được quyền sử dụng diện tích đất 160,8m² (đất trồng cây lâu năm) tại vị trí A + B Bản Trích đo địa chính số 58/TTKTTNMT ngày 18/6/2021. Đất thuộc thửa đất số 42, tờ bản đồ số 32, tọa lạc tại khu vực Hòa An, phường Thới Hòa, quận O, thành phố Cần Thơ.

Bà Trần Thị Thùy L được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định.

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi, điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01616 cấp ngày 21/11/2011 do ông Võ Thanh H đứng tên (chỉnh lý chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thiên P ngày 02/11/2018) để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các đương sự đối với diện tích đất thực tế các bên đang sử dụng theo quy định.

(Đính kèm theo Bản trích đo địa chính số 58/TTKTTNMT ngày 18/6/2021 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường – Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ).

Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu phản tố của bị đơn bà Trần Thị Thùy L đối với nguyên đơn ông Nguyễn Thiên P (có đại diện là ông Nguyễn Huy Hoàng) về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01616 cấp ngày 21/11/2011 do ông Võ Thanh H đứng tên (chỉnh lý chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thiên P ngày 02/11/2018) và hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/10/2018 giữa ông Võ Thanh H với ông Nguyễn Thiên P.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí thẩm định và quyền kháng cáo của đương sự theo quy định của pháp luật.

Không đồng ý với bản án sơ thẩm, nguyên đơn có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Nguyên đơn là người thừa ba ngay tình, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông H, ông H được bà Xinh tặng cho quyền sử dụng đất trên cơ sở bà Xinh được cấp quyền sử dụng đất ban đầu. Do đó, cấp sơ thẩm công nhận diện tích đất tranh chấp cho bị đơn trong khi phần diện tích đất đó nằm trong 1 phần của hợp đồng chuyển nhượng đất đã được ký kết giữa ông H với nguyên đơn mà cấp sơ thẩm

không giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng này, không xét lỗi của bên chuyển nhượng là không phù hợp. Bị đơn không có chứng cứ gì chứng minh phần đất của mình nên đề nghị cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, trong trường hợp không chấp nhận sửa án thì đề nghị hủy án sơ thẩm do chưa xem xét hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng.

- Nguyên đơn thống nhất lời trình bày của người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn.

- Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày: Thời điểm cấp giấy đất cho bà Xinh, cho ông H và cả nguyên đơn không có tiến hành đo đạc nên đã cấp trùm cả phần đất gia đình bị đơn đang sử dụng. Bị đơn đã sử dụng đất ổn định từ năm 1969, có đóng thuế đầy đủ nên đủ điều kiện để được công nhận quyền sử dụng đất. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Bị đơn thống nhất ý kiến với trình bày của người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hữu Đức thống nhất ý kiến với bị đơn, ông đồng ý cho bà L đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngoài ra, ông không có ý kiến hoặc yêu cầu gì khác.

- Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ:

Về thực hiện pháp luật: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý đến khi xét xử theo trình tự phúc thẩm. Các đương sự trong vụ án đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự đối với người tham gia tố tụng. Đơn và thời hạn nộp tạm ứng kháng cáo của nguyên đơn trong hạn luật định nên được xem là hợp lệ về mặt hình thức.

Về nội dung vụ án: qua xem xét các chứng cứ cũng như lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa cho thấy nguồn gốc phần đất tranh chấp do Nhà nước cấp (trên nền đất của địa chủ Nguyễn Tấn Lầu, Nhà nước thực hiện chính sách cắt đuôi địa chủ phong kiến). Ngày 23/10/1995, bà Xinh (mẹ ông H) được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 12/11/2004, bà Xinh lập hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ thửa đất 1471 cho ông H, ngày 21/01/2005 ông H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 21/11/2011, ông H được cấp lại giấy chứng nhận đối với thửa đất số 42 có diện tích 6.224m² (gồm 150m² ODT + 6.074m² CLN). Ngày 20/11/2014, Ủy ban nhân dân quận O thu hồi phần đất có diện tích 81,5m² thuộc thửa số 42. Ngày 26/10/2018, ông H chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 42 cho ông P (chính lý trang 4 ngày 02/11/2018). Tại Công văn số 1536/UBND ngày 14/7/2022 của Ủy ban nhân dân quận O xác định, quá trình ông H chuyển nhượng cho ông P không có lập biên bản xác định ranh giới,

mốc giới thừa đất. Tại phiên tòa sơ thẩm, phía ông P xác định, thời điểm chuyển nhượng có căn nhà của ông H và căn nhà của gia đình bà L, không gặp bà L để trao đổi trực tiếp do tin tưởng ông H nói là cho gia đình bà L ở nhờ, ông H cũng chưa giao cho ông P phần đất mà gia đình bà L đang sử dụng. Tại Biên bản xác minh ngày 29/9/2022 của Tòa án nhân dân quận O thể hiện, ông Lê Tông Mậu (chủ hộ) được cấp hộ khẩu vào năm 1969 gồm có 08 thành viên, trong đó có vợ, con ông Mậu là bà Lăng Thị K và ông Lê Ngọc A. Năm 1976, hộ khẩu ông Mậu có thay đổi chỉ còn 03 thành viên là ông Mậu, bà K và ông A. Năm 1993, bà L nhập khẩu vào hộ khẩu của ông A. Năm 1995, ông A đứng tên chủ hộ đến năm 2001 thì xóa tử ông A. Năm 2018, bà L đứng tên chủ hộ. Tại đơn xin xác nhận ghi ngày 29/9/2022, bà L trình bày là nguồn gốc đất do bà K sử dụng từ trước năm 1975, sau khi bà K qua đời thì ông A và bà cùng sinh sống trên phần đất này từ năm 1979, bà không còn phần đất nào khác ngoài phần đất đang sử dụng. Chính quyền địa phương xác nhận, bà L có hoàn cảnh như tường trình trong đơn là đúng sự thật. Xét thấy, gia đình bà L đã có quá trình sử dụng đất ổn định liên tục từ năm 1969 đến khi phát sinh tranh chấp, căn cứ khoản 2 Điều 101 Luật Đất đai quy định: *“Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không có các giấy tờ quy định tại Điều 100 của Luật này nhưng đất đã được sử dụng ổn định từ trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 và không vi phạm pháp luật về đất đai, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận là đất không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt đối với nơi đã có quy hoạch thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất”*. Như vậy, gia đình bà L đủ điều kiện để được công nhận quyền sử dụng đất thông qua việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thời điểm nhận chuyển nhượng, ông P biết bà L đang sử dụng đất nhưng không gặp trực tiếp bà L để tìm hiểu nguồn gốc đất, việc cấp giấy chứng nhận cho ông P cũng không tiến hành đo đạc thực tế để xác định cụ thể diện tích và hiện trạng sử dụng đất. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông P, chấp nhận yêu cầu phản tố của bà L là phù hợp. Từ những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên Bản án sơ thẩm, không chấp nhận kháng cáo của ông P.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ đã được thẩm tra tại tòa phúc thẩm; Căn cứ vào kết quả tranh luận trên cơ sở xem xét đầy đủ toàn diện ý kiến của Kiểm sát viên; của luật sư và những người tham gia tố tụng khác.

[1] Về quan hệ pháp luật: nguyên đơn khởi kiện bị đơn yêu cầu trả lại phần đất mà bị đơn đang ở do phần đất này nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn, phía bị đơn có phản tố yêu cầu công nhận phần đất tranh chấp cho bị đơn. Vì vậy, cấp sơ thẩm xác định tranh chấp giữa các đương sự là “Tranh chấp quyền sử dụng đất” là phù hợp.

[2] Căn cứ các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ cho thấy phần đất tranh chấp có nguồn gốc do Nhà nước cấp (trên nền đất của địa chủ Nguyễn Tấn Lầu, Nhà nước thực hiện chính sách cắt đuôi địa chủ phong kiến). Năm 1989-1990, Nhà nước đo đạc lập hồ sơ địa chính theo chỉ thị 299 tại thửa 1471 có diện tích 4.815m². Ngày 23/10/1995, bà Xinh (mẹ ông H) được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 12/11/2004, bà Xinh lập hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ thửa đất 1471 cho ông H, ngày 21/01/2005 ông H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 11/3/2009, ông H làm đơn xin cấp lại, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo hồ sơ địa chính chính quy mới thành lập. Theo đó, thông tin thửa đất theo bản đồ địa chính mới là thửa đất số 42, tổng diện tích 6.224m². Ngày 14/9/2011, ông H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 21/11/2011, ông H được cấp lại giấy chứng nhận đối với thửa đất số 42 có diện tích 6.224m² (gồm 150m² ODT + 6.074m² CLN). Ngày 20/11/2014, Ủy ban nhân dân quận O thu hồi phần đất có diện tích 81,5m² thuộc thửa số 42. Ngày 26/10/2018, ông H chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 42 cho ông P (chỉnh lý trang 4 ngày 02/11/2018).

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn thấy rằng diện tích đất 160,8m² (đất trồng cây lâu năm) tại vị trí A + B theo Bản trích đo địa chính số 58/TTKTTNMT ngày 18/6/2021 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ nằm trong thửa 42 do ông P nhận chuyển nhượng từ ông H, phần đất tranh chấp này gia đình bị đơn đang quản lý, sử dụng. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn cho rằng khi nhận chuyển nhượng đất từ ông H, nguyên đơn đã thấy tồn tại căn nhà của bị đơn trên đất nhưng nguyên đơn không trực tiếp gặp gia đình bị đơn để xác định việc tại sao gia đình bị đơn ở trên đất mà chỉ nghe ông H nói lại việc ông H cho gia đình bị đơn ở nhờ trên đất tranh chấp. Xét thấy, tại Công văn số 1536/UBND ngày 14/7/2022 của Ủy ban nhân dân quận O xác định, quá trình ông H chuyển nhượng cho ông P không có lập biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất. Ngoài ra, theo Biên bản xác minh ngày 29/9/2022 tại Đội Quản lý hành chính – Công an quận O: Ông Lê Tòng Mậu (chủ hộ) được cấp hộ khẩu vào năm 1969 gồm có 08 thành viên, trong đó có vợ, con ông Mậu là bà Lăng Thị K và ông Lê Ngọc A. Năm 1976,

hộ khẩu ông Mậu có thay đổi chỉ còn 03 thành viên là ông Mậu, bà K và ông A. Năm 1993, bà L nhập khẩu vào hộ khẩu của ông A. Năm 1995, ông A đứng tên chủ hộ đến năm 2001 thì xóa tử ông A. Năm 2018, bà L đứng tên chủ hộ. Như vậy, gia đình bị đơn đã có quá trình quản lý sử dụng đất ổn định, liên tục từ năm 1969 cho đến nay, trên đất có căn nhà và đây cũng là chỗ ở duy nhất của gia đình bị đơn, có xác nhận của chính quyền địa phương. Đối chiếu tại Điều 1 Luật đất đai năm 1987 thì người đang sử dụng đất thì tiếp tục sử dụng đất, bên cạnh đó, tại khoản 1 Điều 12 Nghị định số 30/HĐBT ngày 23/3/1989 của Hội đồng bộ trưởng có quy định việc đăng ký đất đai được đăng ký ban đầu cho người đang sử dụng đất hợp pháp. Đồng thời, tại Điều 2 và Điều 36 Luật Đất đai năm 1993 cũng quy định cấp quyền sử dụng đất cho người đang sử dụng đất. Vì vậy, vào thời điểm bà Nguyễn Thị Xinh kê khai phần đất tranh chấp thì trên thửa đất này đã tồn tại căn nhà của phía bị đơn và căn nhà này và đất này đã được gia đình bị đơn quản lý sử dụng từ năm 1969. Như vậy, vào ngày 23/10/1995, gia đình bị đơn đang trực tiếp quản lý, sử dụng đất nhưng Ủy ban nhân dân huyện O (cũ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Xinh là chưa đúng đối tượng vì không phải là người đang sử dụng đất theo quy định. Căn cứ khoản 2 Điều 101 Luật đất đai thấy rằng gia đình bà L đủ điều kiện để được công nhận quyền sử dụng đất thông qua việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, kháng cáo của nguyên đơn không có cơ sở chấp nhận.

[4] Xét quan điểm của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Về án phí: do kháng cáo của nguyên đơn không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.
- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30 tháng 12 năm 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: Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

1. Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thiên P đối với bị đơn bà Trần Thị Thùy L về việc buộc bị đơn trả diện tích đất 160,8m² (đất trồng cây lâu năm).

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn bà Trần Thị Thùy L đối với nguyên đơn ông Nguyễn Thiên P.

Công nhận cho bà Trần Thị Thùy L được quyền sử dụng diện tích đất 160,8m² (đất trồng cây lâu năm) tại vị trí A + B Bản Trích đo địa chính số 58/TTKTTNMT ngày 18/6/2021. Đất thuộc thửa đất số 42, tờ bản đồ số 32, tọa lạc tại khu vực Hòa An, phường Thới Hòa, quận O, thành phố Cần Thơ.

Bà Trần Thị Thùy L được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định.

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi, điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01616 cấp ngày 21/11/2011 do ông Võ Thanh H đứng tên (chỉnh lý chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thiên P ngày 02/11/2018) để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các đương sự đối với diện tích đất thực tế các bên đang sử dụng theo quy định.

(Đính kèm theo Bản trích đo địa chính số 58/TTKTTNMT ngày 18/6/2021 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường – Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ).

3. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu phản tố của bị đơn bà Trần Thị Thùy L đối với nguyên đơn ông Nguyễn Thiên P (có đại diện là ông Nguyễn Huy Hoàng) về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01616 cấp ngày 21/11/2011 do ông Võ Thanh H đứng tên (chỉnh lý chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thiên P ngày 02/11/2018) và hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/10/2018 giữa ông Võ Thanh H với ông Nguyễn Thiên P.

4. Về chi phí thẩm định, định giá tài sản và Trích đo địa chính: Nguyên đơn ông Nguyễn Thiên P phải chịu số tiền 5.608.000 đồng (*Năm triệu sáu trăm lẻ tám nghìn đồng*), đã nộp xong.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Thiên P phải nộp số tiền 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*). Chuyển số tiền 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) theo biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2019/011216 ngày 05/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự quận O, thành phố Cần Thơ thành án phí. Bà Trần Thị Thùy L được nhận lại số tiền 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0003230 ngày 02/3/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận O, thành phố Cần Thơ.

6. Án phí dân sự phúc thẩm: nguyên đơn phải nộp 300.000 đồng án phí. Chuyển tiền tạm ứng án phí nguyên đơn đã nộp 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) theo biên lai thu số 0003595 ngày 01/11/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận O thành phố Cần Thơ thành án phí.

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.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND.TP.Cần Thơ;
- Chi cục THA DS Q. O;
- Tòa án nhân dân quận O
- Lưu hồ

Phan Thị Tuyết Mai

