

**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: 172/2017/DS-PT

Ngày: 20-11-2017

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 Đặng Văn Hùng

Các Thẩm phán: 1/ Ông Nguyễn Văn Hải

2/ Ông Phạm Văn Bình

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Diễm Phương – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ: Bà Nguyễn Ngọc Sương – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 20 tháng 11 năm 2017 tại Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm vụ án thụ lý số: 156/2017/TLPT-DS ngày 02 tháng 10 năm 2017 về việc "*Tranh chấp quyền sử dụng đất*".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 20/2017/DS-ST ngày 09 tháng 6 năm 2017 của Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 244/2017/QĐPT-DS ngày 10 tháng 10 năm 2017, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Lê Văn V, sinh năm 1964. (Có mặt)

Địa chỉ: khu vực T, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ.

- Bị đơn: 1/ Ông Trương Thiện C, sinh năm 1977. (Có mặt)

2/ Bà Phạm Mỹ C, sinh năm 1979.

Cùng địa chỉ: khu vực T, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của bà C: Ông Trương Thiện C, sinh năm 1977. (Văn bản ủy quyền ngày 10/7/2017).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ NLQ1, sinh năm 1953. (Có mặt)

Địa chỉ: khu vực T, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ.

2/ NLQ2, sinh năm 1949. (Vắng mặt)

Địa chỉ: khu vực L, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Thành: NLQ1, sinh năm 1953. (Văn bản ủy quyền ngày 16/5/2017).

3/ Ủy ban nhân dân quận T, thành phố Cần Thơ. (Xin vắng mặt).

Địa chỉ: khu vực L, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn – Ông Lê Văn V.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn trình bày:

Ông là chủ sử dụng phần đất diện tích 75m² thuộc thửa đất 912, loại đất ODT, tờ bản đồ số 7, đất tọa lạc khu vực Trảng Thọ B, phường T, quận N, Tp. Cần Thơ do ông đứng tên trên sổ mục kê. Nguồn gốc đất do ông bà để lại cho ông sử dụng từ năm 1975 đến nay nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó, đến năm 2010 ông tiến hành lập thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì phát sinh tranh chấp với NLQ2 và được Ủy ban nhân dân quận N hòa giải thành và ra Quyết định số 1329/QĐ-UBND ngày 30/6/2014, công nhận ông được sử dụng phần đất diện tích 35 m² và ông Thành được quyền sử dụng 12,3 m², thuộc thửa đất 912. Sau đó, đến ngày 14/7/2014, ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đối với phần diện tích còn lại của thửa đất 912 do vợ chồng ông Trương Thiện C, bà Phạm Mỹ C đã lấn chiếm thì không thỏa thuận được nên để sau này giải quyết.

Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông nhiều lần yêu cầu ông C, bà C giao trả nhưng ông bà không đồng ý nên các bên phát sinh tranh chấp, vụ việc được hòa giải tại địa phương nhưng không thành.

Nay ông yêu cầu buộc bị đơn ông C, bà C có trách nhiệm tháo dỡ tài sản để trả lại cho ông phần đất qua đo đạc thực tế có diện tích 27,9 m², loại đất ODT, thuộc thửa đất 912 do ông đứng tên trên Sổ mục kê, tọa lạc khu vực Trảng Thọ B, phường T, quận N, Tp. Cần Thơ.

Đối với đơn phản tố của bị đơn yêu cầu công nhận phần đất tranh chấp 27,9m² cho bị đơn được quyền sử dụng, ông không đồng ý vì đất thuộc quyền sử

dụng của ông do ông đứng tên trên sổ mục kê chứ không phải đất của gia đình bị đơn như trình bày.

- Các bị đơn thống nhất trình bày:

Vợ chồng ông bà là chủ sử dụng phần đất có diện tích $25m^2$, thuộc thửa đất 913, loại đất ODT được UBND huyện Thốt Nốt (cũ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 20/3/2007 và sử dụng phần đất tranh chấp qua đo đạc $27,9m^2$ từ năm 1995 đến nay. Đất có nguồn gốc của NLQ2 tặng cho cha mẹ ông C từ trước năm 1975. Sau đó, đến năm 1995, cha mẹ tặng cho ông bà cất nhà ở đến nay. Quá trình sử dụng đất giữa thửa 913 của ông bà với thửa đất 912 của ông V có ranh giới ổn định, không ai tranh chấp.

Đến năm 2014, khi ông Thành và ông V tranh chấp đối với thửa đất 912 được UBND quận N giải quyết thì kết quả thỏa thuận ông V được quyền sử dụng một phần đất với diện tích $35m^2$, ông Thành sử dụng phần đất diện tích $12,3m^2$. Thời điểm giải quyết thì cán bộ Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận N có tiến hành đo đạc thực tế thửa đất 912 thì ông bà, ông V, ông Thành đều thống nhất ký tên để làm cơ sở xác định diện tích thửa đất 912 xong và ông V đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 912 có diện tích $35m^2$. Tuy nhiên, sau đó ông V cho rằng ông bà lấn chiếm phần đất có diện tích $31,1m^2$ thuộc thửa đất 912 do ông đứng tên sổ mục kê nên yêu cầu giao trả cho ông nhưng ông bà không đồng ý nên các bên phát sinh tranh chấp.

Nay qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông bà không đồng ý vì phần đất tranh chấp này không phải của ông V. Mặt khác, thửa đất 912 đã được UBND quận N giải quyết cấp cho ông V có diện tích $35m^2$ nên ông bà không lấn chiếm đất như nguyên đơn trình bày. Đồng thời, ông bà có đơn phản tố yêu cầu công nhận cho ông bà được quyền sử dụng phần đất tranh chấp có diện tích $27,9m^2$ do ông bà đang quản lý sử dụng.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

1/ Ủy ban nhân dân quận N có đại diện theo ủy quyền ông Trần Thanh H trình bày: Vào năm 2013 – 2014, quá trình giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất thửa đất 912 chỉ có NLQ2 và ông Lê Văn V mà không có sự tham gia của ông Trương Thiện C. Quá trình hòa giải cũng chỉ có ông Thành và ông V tự thỏa thuận với nhau và vụ việc đã được hòa giải thành. Căn cứ vào kết quả hòa giải thành, Ủy ban nhân dân quận N ban hành Quyết định số 1329/QĐ -UBND ngày 30/6/2014 về việc công nhận hòa giải thành giữa ông V và ông Thành tại thửa đất 912. Như vậy, vụ việc tranh chấp quyền sử dụng đất, quá trình hòa giải và ban hành Quyết định

giải quyết tranh chấp chỉ có ông Thành và ông V mà không có sự tham gia của ông C.

Căn cứ Bản đồ địa chính năm 1990 tại thửa đất 912 và thửa 913, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Trương Thiện C tại thửa đất 913 thì phần diện tích tranh chấp 27,9m² là nằm trong mốc giới, chỉ giới thửa đất 912.

2/ NLQ2 có đại diện theo ủy quyền NLQ1 trình bày như sau: Phần đất tranh chấp có nguồn gốc của ông bà ông Thành để lại cho ông Thành quản lý sử dụng từ trước năm 1975. Sau đó, ông Thành giao lại cho gia đình ông C quản lý sử dụng. Đến năm 2010 thì ông V lập thủ tục cấp giấy CNQSD đất thì phát sinh tranh chấp với ông Thành. Đến năm 2014, việc tranh chấp được UBND quận N giải quyết công nhận sự thỏa thuận giữa các bên trong đó ông V được sử dụng 35m² và ông Thành được sử dụng 12,3m² thuộc thửa đất 912. Hiện NLQ2 vẫn chưa đăng ký cấp giấy CNQSD đất vì chưa có nhu cầu. Nay qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, NLQ2 không đồng ý vì đất này không phải của ông V nên NLQ2 yêu cầu công nhận phần đất 27,9m² cho bị đơn được quyền sử dụng theo quy định.

Vụ việc được hòa giải nhưng không thành nên đưa ra xét xử.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 20/2017/DS-ST ngày 09/6/2017 của Tòa án nhân dân quận N đã tuyên:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn V về việc yêu cầu buộc bị đơn ông Trương Thiện C, bà Phạm Mỹ C giao trả phần đất có diện tích 27,9m² vì chưa đủ cơ sở.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn. Công nhận bị đơn ông Trương Thiện C, bà Phạm Mỹ C được quyền sử dụng phần đất có diện tích 27,9m² (ký hiệu 912A), loại đất ODT, thuộc thửa đất số 912, tờ bản đồ số 07 do ông Lê Văn V đứng tên trên sổ mục kê, tọa lạc tại khu vực Trảng Thộ B, phường T, quận N, Tp. Cần Thơ.

Vị trí, kích thước các cạnh của phần đất có diện tích 27,9m² mà ông C, bà C được quyền sử dụng được xác định theo Mẫu trích đo địa chính số 43 - 2015 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận N, lập ngày 10/8/2015 (Đính kèm).

Kiến nghị Ủy ban nhân dân quận N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 27,9m² cho ông C, bà C theo quy định pháp luật.

Ông C, bà C có trách nhiệm đến cơ quan nhà nước 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.

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

Không đồng ý với bản án sơ thẩm, ngày 23/6/2017 nguyên đơn kháng cáo toàn bộ bản án trên và yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét lại theo thủ tục chung.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, thẩm tra lại các chứng cứ này tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

Tại phiên tòa, các đương sự vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo.

[1] Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

- Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử, các đương sự tuân thủ đúng trình tự thủ tục của Bộ luật tố tụng dân sự. Đơn kháng cáo trong hạn luật định, đóng tạm ứng án phí đầy đủ nên được xem kháng cáo hợp lệ về hình thức.

- Về nội dung giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Tuy rằng nguyên đơn đứng tên trong sổ mục kê quyền sử dụng đất nhưng khi xảy ra tranh chấp từ những năm 2012 đến năm 2014, ông V chỉ yêu cầu công nhận 35m², tranh chấp đã có biên bản giải quyết, hai bên đã xác định ranh và cắm trụ đá, nay ông V yêu cầu thêm 27,9m² đất là không có căn cứ.

[2] Thấy rằng về quan hệ pháp luật: đây là loại kiện "Đòi lại quyền sử dụng đất" được Tòa án giải quyết theo quy định tại khoản 9 Điều 26 và các Điều 35, 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Về nội dung tranh chấp cụ thể:

Nguyên đơn yêu cầu bị đơn tháo dỡ toàn bộ tài sản trên đất để trả lại cho nguyên đơn 27,9m² đất ODT, thửa 912 do nguyên đơn đứng tên trong sổ mục kê.

Bị đơn phản tố yêu cầu công nhận phần đất 27,9m² loại đất ODT đang tranh chấp cho bị đơn.

Sau khi hòa giải không thành, cấp sơ thẩm tuyên xử: bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố công nhận cho bị đơn diện tích 27,9m² ODT.

Không đồng ý với bản án sơ thẩm, nguyên đơn kháng cáo yêu cầu sửa án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; bác phần tố của bị đơn.

Thấy rằng, ông V đã được Ủy ban nhân dân quận N cấp quyền sử dụng đất vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH01277 ngày 14/7/2014; ông Trương Thiện C và bà Phạm Mỹ C được Ủy ban nhân dân quận N cấp quyền sử dụng đất vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số "H"01019 ngày 20/3/2007.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là căn cứ pháp lý để xem xét việc tranh chấp của các bên. Qua xác minh tại địa phương, những người xung quanh đất tranh chấp đều cho rằng đất này có nguồn gốc của ông Thành. Sau đó, NLQ2 cho gia đình ông C từ trước năm 1990, ông V không sử dụng đất này. Do vậy, khi ông V đăng ký một phần diện tích 27,9m² thửa đất này đã phát sinh tranh chấp. Sau khi địa phương giải quyết tranh chấp xong, ông V chỉ đăng ký và được cấp 35m² theo Quyết định số 1329/QĐ-UBND ngày 30/6/2014 của Ủy ban nhân dân quận N.

Theo các Biên bản ngày 18/4/2012; Bản trích đo địa chính ngày 22/02/2012; Biên bản làm việc xác định ranh giới thửa đất 912 giữa NLQ2 và ông V ngày 20/6/2014; Bản trích đo địa chính ngày 23/6/2014, ... ông V đều cam kết yêu cầu được quyền sử dụng 35m² đất thuộc thửa 912.

[4] Theo quy định tại khoản 1 Điều 175 của Bộ luật dân sự năm 2015 (khoản 1 Điều 265 Bộ luật dân sự năm 2005) quy định: "Ranh giới giữa các bất động sản liền kề được xác lập theo thỏa thuận hoặc theo quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền".

Vậy hai bên đương sự đã tự thỏa thuận, cắm ranh, ông V tiến hành đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 35m² xem như đã được giải quyết xong trước đây.

Về chi phí tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm đã thẩm định 02 lần với số tiền 5.000.000 đồng, nguyên đơn nộp tạm ứng 3.000.000 đồng, bị đơn nộp tạm ứng 2.000.000 đồng. Do yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu toàn bộ số chi phí này là 5.000.000 đồng theo quy định tại Điều 157, 165 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Trong trường hợp này, các đương sự phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Qua phân tích trên, thấy rằng đề nghị của Viện kiểm sát bác yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm là có căn cứ. Vì vậy, Hội đồng xét xử chấp nhận theo đề nghị của đại diện Viện kiểm sát.

Vì các lẽ trên, Hội đồng xét xử

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng:

- Các Điều: 4, 26, 35, 39, 147, 157, 165, 227, 228, 273 và khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;
- Khoản 1 Điều 175, 184 của Bộ luật dân sự năm 2015;
- Điều 166, 170 và Điều 203 của Luật đất đai năm 2013.
- Pháp lệnh về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

1/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Lê Văn V về việc yêu cầu buộc ông Trương Thiện C và bà Phạm Mỹ C giao trả phần đất có diện tích 27,9m², loại đất ODT, thuộc thửa đất 912.

2/ Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Ông Trương Thiện C, bà Phạm Mỹ C được quyền sử dụng phần đất có diện tích 27,9m² (ký hiệu 912A), loại đất ODT, thuộc thửa đất số 912, tờ bản đồ số 7 do ông Lê Văn V đứng tên trên sổ mục kê, tọa lạc tại khu vực Trảng Thợ B, phường T, quận N, Tp. Cần Thơ.

Vị trí, kích thước, diện tích các cạnh của 27,9m² nêu trên được xác định theo Mảnh trích đo địa chính số 43 - 2015 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận N, lập ngày 10/8/2015 (Đính kèm mảnh trích đo này).

Kiến nghị Ủy ban nhân dân quận N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 27,9m² nêu trên cho ông Trương Thiện C, bà Phạm Mỹ C theo quy định pháp luật.

Ông C, bà C có trách nhiệm đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để hoàn chỉnh thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thực hiện nghĩa vụ theo quy định của pháp luật.

3/ Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn ông Lê Văn V phải chịu **5.000.000** đồng (*Năm triệu đồng*). Ông V đã nộp tạm ứng 3.000.000 đồng; ông C, bà C tạm ứng 2.000.000 đồng. Vì vậy, ông V nộp tiếp **2.000.000** đồng (*Hai triệu đồng*) để trả lại cho ông C, bà C 2.000.000 đồng trong quá trình thi hành án.

4/ Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Lê Văn V phải chịu **200.000** đồng (*Hai trăm nghìn đồng*) nhưng được khấu trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp **544.000** đồng

(Năm trăm bốn mươi bốn nghìn đồng) theo biên lai thu số 002133 ngày 10/4/2015. Ông V được nhận lại **344.000** nghìn đồng (Ba trăm bốn mươi bốn nghìn đồng).

Ông Trương Thiện C, bà Phạm Mỹ C được nhận lại số tiền tạm ứng án phí phản tố **475.000** đồng (Bốn trăm bảy mươi lăm nghìn đồng) đã nộp theo biên lai thu số 003159 ngày 07/10/2016.

Các đương sự nêu trên được nhận lại tạm ứng án phí tại Chi cục thi hành án dân sự quận N, thành phố Cần Thơ.

5/ Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn phải chịu **200.000** đồng (Hai trăm nghìn đồng). Chuyển 200.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 002274 ngày 23/6/2017 tại Chi cục thi hành án dân sự quận N, thành phố Cần Thơ thành án phí dân sự phúc thẩm. Ông V đã thực hiện xong.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

“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”.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND.TPCT;
- TAND quận Thốt Nốt;
- Chi cục THA quận Thốt Nốt;
- Lưu (HS - 2b).

Đặng Văn Hùng

CÁC THẨM PHÁN

CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Phạm Văn Bình

Nguyễn Văn Hải

Đặng Văn Hùng