

Bản án số: **29/2022/DS-PT**

Ngày: 18/02/2022

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**

Ông **Lương Phước Đại**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Lê Ngọc Thu** – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ: Bà **Nguyễn Thị Thủy** - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 17 và 18 tháng 02 năm 2022 tại Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 94/2021/TLPT-DS ngày 06 tháng 5 năm 2021 về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 42/2021/DS-ST ngày 16 tháng 3 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Thới Lai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 180/2021/QĐPT-DS ngày 21 tháng 5 năm 2021 giữa các đương sự:

***Nguyên đơn:** 1. Ông **Nguyễn V.H.**, sinh năm 1952

2. Ông **Nguyễn T.T.**, sinh năm 1968

Cùng địa chỉ: Ấp T.N. A, xã T.X. B, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ.

3. Ông **Nguyễn V.Đ.**, sinh năm 1963

4. Ông **Nguyễn H.Đ.**, sinh năm 1966

Cùng địa chỉ: Ấp T.N. 4, xã T.X. A, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ.

5. Bà **Nguyễn T.Đ.**, sinh năm 1958

Địa chỉ: Ấp H.H., xã H.L., huyện Giồng Riềng, Kiên Giang.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông **Nguyễn T.T.**, sinh năm 1968

Địa chỉ: Ấp T.N. A, xã T.X. B, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp của nguyên đơn: Bà Đinh Thị Ánh H.V. – Trợ giúp viên pháp lý thuộc Trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước thành phố Cần Thơ.

Bị đơn:* 1. Ông **Phan V.L., sinh năm 1968

2. Ông **Phan V.P.**, sinh năm 1982

Cùng địa chỉ: ấp T.N. A, xã T.X. B, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp của bị đơn: Luật sư Đỗ Vinh Q. – VPLS Vinh Q. thuộc Đoàn luật sư thành phố Cần Thơ.

**Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:* (cùng vắng mặt)

1. Bà **Phan Thị K.**, sinh năm 1951

2. Ông **Huỳnh Văn Tr.**, sinh năm 1975

Cùng địa chỉ: ấp T.N. A, xã T.X. B, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ.

3. Ông **Huỳnh Văn B.**, sinh năm 1971

Địa chỉ: ấp Tr.H., xã T.X. A, huyện Thới Lai, TP.Cần Thơ.

4. Bà **Huỳnh Thị M.**, sinh năm 1973

Địa chỉ: ấp Thanh Bình, xã T.X. B, huyện Thới Lai, TP.Cần Thơ.

5. Ông **Huỳnh V.D.**, sinh năm 1981

Địa chỉ: ấp Tr.Th., xã T.L.T., huyện Châu Thành A, tỉnh Hậu Giang.

6. Chị **Đào Thị H.N.**

Địa chỉ: ấp T.N. A, T.X. B, huyện Thới Lai, TP.Cần Thơ.

**Người làm chứng:* (cùng vắng mặt)

1. Bà **Phan Thị C.**

2. Ông **Nguyễn Văn S.**, sinh năm 1950

3. Ông **Trần Văn M.**, sinh năm 1971

4. Ông **Nguyễn Văn H.**

5. Ông **Trần Văn M.**, sinh năm 1973

Cùng địa chỉ: ấp T.N. A, xã T.X. B, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai tại Tòa án, nguyên đơn ông Nguyễn T.T. trình bày:

Cha tôi tên Nguyễn Văn H. (là liệt sĩ hy sinh năm 1968) và mẹ tôi là Phan Thị Ng. (chết năm 2001) được ông bà cho các thửa đất từ trước năm 1945 tại ấp T.N. A, xã T.X. B, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ. Ông H. và bà Ng. có 05

con chung gồm: Nguyễn V.H., Nguyễn T.Đ., Nguyễn V.Đ., Nguyễn H.D., Nguyễn T.T.. Nhưng do điều kiện kinh tế khó khăn nên cha mẹ tôi chưa làm thủ tục cấp giấy đỏ mà chỉ được chính quyền ghi tên trong sổ bộ.

Đến năm 2015, tôi làm thủ tục cấp giấy đỏ thì mới biết diện tích ghi trong sổ bộ tại thửa 99 có diện tích $1.237m^2$ và thửa 101 có diện tích $1.347m^2$ với tên là Phan Th.Ng. (tức bà Phan Thị Ng.) nhưng diện tích thực tế thì thiếu so với trong giấy do ông Phan V.L. và Phan V.P. sử dụng đất liền kề lấn chiếm. Cụ thể tại thửa 99 bị chiếm $56m^2$ (ngang 2,5m, dài 22,5m); thửa 101 bị chiếm $196m^2$ (ngang 8m, dài 24,5m), trên phần đất lấn chiếm này cha con ông L. cất một căn nhà có diện tích khoảng $120m^2$.

Nguồn gốc đất của ông L. là chuyển nhượng từ ông Huỳnh Văn L. và hiện nay hai bên vẫn còn đang tranh chấp, nhưng khi ông Phong cất nhà thì tôi chưa biết đất của tôi bị lấn chiếm nên tôi cũng không có ý kiến gì.

Nay tôi yêu cầu ông Phan V.P. và ông Phan V.L. trả đất đã lấn chiếm, còn đối với căn nhà của ông Phong đã cất trên đất lấn chiếm thì tôi yêu cầu giải quyết theo quy định pháp luật.

Đến ngày 20/8/2020, nguyên đơn có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu bị đơn trả lại hiện trạng ban đầu của thửa đất, ông Phan V.L. trả lại phần diện tích đất lấn chiếm tại thửa 99: $102,1m^2$; thửa 100: $115m^2$ và ông Phan V.P. trả lại phần diện tích đất lấn chiếm tại thửa 101: $205m^2$.

Theo lời khai tại Tòa án, bị đơn ông Phan V.L. trình bày:

Vào năm 1994, tôi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với phía bà Phan Thị K. với diện tích 2,5 công tầm 3m, không rõ số thửa chỉ thỏa thuận chuyển nhượng hết thửa, phía ngoài giáp mương lộ (chiều ngang 7m), chiều dài thì chạy hết thửa, tổng diện tích đo đạc thực tế là $2.969m^2$ với giá 20 chỉ vàng 24k. Lúc này, giấy đỏ bên phía bà K. thế chấp ngân hàng nên tôi không biết bà K. hay ông L. đứng tên nhưng chỉ nghĩ chỗ cô cháu và cũng là đất của bà Nội tôi (bà Nguyễn Thị Ô) cho bà Phan Thị K., bà Nội tôi còn sống và biết rõ sự việc nên tôi tin tưởng mua và sử dụng. Đến năm 2011, bà K. trả nợ ngân hàng và chuộc giấy đỏ về thì tôi mới yêu cầu sang tên cho tôi phần đất nêu trên nhưng bà K. và các con của bà K. không chịu nên hai bên tranh chấp, tôi đã khởi kiện và được Tòa án nhân dân huyện Thới Lai giải quyết xong nhưng do đất tiếp tục tranh chấp với phía ông Tr. nên tôi chưa làm thủ tục sang tên. Trong quá trình tôi sử dụng đất từ năm 1994 tới năm 2016,

không tranh chấp ranh với ai, khi bà Ng. còn sống đã chứng kiến việc tôi với bà K. chuyển nhượng, hai bên thỏa thuận ranh và sử dụng ổn định. Và khi ông Nguyễn V.H. (con của bà Ng.) xây nhà kiên cố năm 2010 thì tôi với ông Hai thỏa thuận ranh xong. Hơn nữa, khi Nhà nước mở lộ T.X. – T.X. A thì phần đất bị thu hồi giáp với phần đất tranh chấp hiện nay thì tiền bồi thường do tôi nhận, không ai tranh chấp gì. Nhưng do thời gian quá lâu nên tôi không còn lưu giữ hồ sơ liên quan.

Bị đơn anh Phan V.P. thống nhất với phần trình bày của ông Phan V.L..

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị K. trình bày: Vào năm 1992, tôi có chuyển nhượng cho ông Phan V.L. 2,5 công đất tầm 3m (thuộc thửa 62, tờ bản đồ 12) với giá 20 chỉ vàng 24k. Nguồn gốc đất là của bà Nguyễn Thị Ô (mẹ tôi) cho tôi. Ông L. đã nhận đất canh tác từ đó đến nay không tranh chấp ranh với ai. Nhưng do hoàn cảnh khó khăn nên hai bên chưa làm thủ tục sang tên, ông L. đã khởi kiện tôi và được Tòa án nhân dân huyện Thới Lai giải quyết xong nhưng do thửa 62 tiếp tục tranh chấp nên tôi chưa làm thủ tục sang tên cho ông L. được. Theo tôi, việc ông Tr. kiện ông L. là không đúng vì tôi đã sử dụng đất ổn định từ trước đến khi chuyển nhượng cho ông L. thì không tranh chấp ranh với ai, ranh tới đâu thì tôi bán tới đó. Mẹ của ông Tr. là bà Phan Thị Ng. là chị ruột của tôi, nguồn gốc đất của ông Tr. là bà Ng. được bà Ô tặng cho một phần và mua một phần. Khi tôi chuyển nhượng đất cho ông L. thì hai bên chỉ thỏa thuận chuyển nhượng hết thửa, phía ngoài giáp mương lộ (chiều ngang 7m), chiều dài thì chạy hết thửa, tổng diện tích đo đạc thực tế là 2.969m².

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh V.D. trình bày: Bà ngoại tôi là Nguyễn Thị Ô (đã chết), sau đó cha tôi là Huỳnh Văn L. (đã chết) và mẹ tôi là bà Phan Thị K. cho tôi đứng tên thừa kế thửa số 62, bà ngoại tôi đã chuyển nhượng trực tiếp toàn bộ thửa 62, tờ bản đồ số 12, từ sông xáng Ô Môn đến lộ 419. Nguồn gốc đất tranh chấp là của bà Ô, bà Ô chuyển nhượng một phần cho bà Phan Thị Ng. và một phần cho ông L.. Do bận đi làm xa nên đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt.

Người làm chứng bà Phan Thị C., ông Nguyễn Văn S., ông Trần Văn M., ông Trần Văn H., ông Trần Văn M. đều trình bày cùng nội dung (theo tờ tự khai ngày 24/02/2021 có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã T.X. B): Vào năm 1994, bà Nguyễn Thị Ô cùng với bà Phan Thị K. cùng các con của bà K. gồm Huỳnh Văn

B., Huỳnh Thanh Tr., Huỳnh Thị M., Huỳnh V.D. và Huỳnh Thị B. cùng đồng ý bán cho ông Phan V.L. mảnh đất với tổng diện tích là 2,5 công (tầm 3m) từ sông xáng Ô Môn đến con lộ 419 với giá 20 chỉ vàng 24k. Ông L. đã giao đủ vàng cho bà Ô và bà K., ông L. đã sử dụng cất nhà và canh tác từ đó đến nay.

Vụ việc được hòa giải nhưng không thành nên Tòa án nhân dân huyện Thới Lai đưa vụ án ra xét xử, tại bản án sơ thẩm số: 198/2020/DS-ST ngày 11 tháng 11 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Thới Lai đã tuyên như sau:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn V.H., ông Nguyễn T.T., ông Nguyễn H.D., bà Nguyễn Thị Đ., bà Nguyễn T.Đ. về việc đòi quyền sử dụng đất tại thửa 99, 100, 101, tờ bản đồ tờ bản đồ số 12 tọa lạc tại ấp T.N. A, xã T.X. B, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ theo Mảnh trích đo địa chính số 27/2019 ngày 04/7/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Thới Lai.

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

Không đồng ý với bản án sơ thẩm, ngày 24 tháng 11 năm 2020 các nguyên đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn ông Tr. vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Bị đơn vẫn giữ nguyên ý kiến đã trình bày.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: yêu cầu cấp phúc thẩm hủy án sơ thẩm vì cấp sơ thẩm chưa thu thập đầy đủ chứng cứ để xem xét đánh giá toàn diện các vấn đề, chỉ căn cứ vào giấy tay mua bán giữa bà K. với bị đơn để bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Chưa làm rõ diện tích dư ra của thửa đất số 62 cấp cho Luót mà bị đơn đã nhận chuyển nhượng trong khi đó bị đơn không nhận chuyển nhượng thêm phần đất nào khác. Vậy tại sao diện tích thửa 62 chỉ có 2.000 m² mà thực tế hiện nay bị đơn sử dụng là 2.969m² và phần dư này phía bị đơn không chứng minh được nên phía bị đơn khởi kiện đòi lại quyền sử dụng đất này là có căn cứ chấp nhận.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Nguồn gốc đất phía nguyên đơn, bị đơn đang sử dụng và cả phần đất tranh chấp đều của bà Nguyễn Thị Ô tặng cho các con, cháu sử dụng, phía bị đơn đã nhận chuyển nhượng đất từ bà Phan Thị K. (con của bà Ô), có giấy tay mua bán và có sự chứng kiến của bà Phan Thị Ng. (là mẹ của phía nguyên đơn), ranh giới đất đai thì các bên sử dụng ổn định

mấy chục năm nay không tranh chấp. Bị đơn lại căn cứ vào sổ mục kê để đi khởi kiện đòi đất là không phù hợp vì đất phía nguyên đơn sử dụng chưa được cơ quan có thẩm quyền công nhận nên không thể dựa trên diện tích trên sổ mục kê để cho rằng phía bị đơn lấn chiếm là hoàn toàn không có cơ sở.

**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 bị đơn trong hạn luật định nên được xem là hợp lệ về mặt hình thức.

Về nội dung Qua xem xét lời trình bày, chứng cứ có trong vụ án thấy rằng nguồn gốc đất tranh chấp có nguồn gốc của bà Ô, bà Ng. và bà K. là con của bà Ô, bà Ng. có đăng ký kê khai diện tích đất nên năm 2015 nguyên đơn là con của bà Ng. làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới phát hiện đất thiếu so với diện tích đất bà Ngọc đã đăng ký nên nguyên đơn khởi kiện. Thực tế, bị đơn sử dụng đất này do bị đơn nhận chuyển nhượng từ bà K., tại thời điểm chuyển nhượng bà Ng. có ký giáp ranh và năm 1997 bị đơn xây dựng nhà kiên cố. nguyên đơn khởi kiện do diện tích nguyên đơn sử dụng ít hơn Sổ mục kê, căn cứ Khoản 5 Điều 98 Luật Đất đai năm 2013 nguyên đơn khởi kiện là không có cơ sở đồng thời các bên đã có ranh giới và sử dụng ổn định do đó kháng cáo của nguyên đơn là không căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, y bản án sơ thẩm.

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 và những người tham gia tố tụng khác.

[1] Về quan hệ pháp luật: Trong quá trình giải quyết vụ án, các nguyên đơn cho rằng trong quá trình sử dụng đất bị đơn đã lấn chiếm một phần đất của nguyên đơn. Do đó, cấp sơ thẩm thụ lý và giải quyết vụ án với quan hệ pháp luật “Tranh chấp quyền sử dụng đất” là phù hợp.

[2] Thấy rằng nguồn gốc đất tranh chấp tại thửa 99: 102,1m²; thửa 100: 115m² và thửa 101: 205m², tờ bản đồ số 12 tọa lạc tại ấp T.N. A, xã T.X. B, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ (Mảnh trích đo địa chính số 27/2019 ngày 04/7/2019 của

Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Thới Lai) là của bà Phan Thị Ô (bà Ô là bà ngoại của phía nguyên đơn và là bà ngoại của phía bị đơn), từ năm 1994 bị đơn sử dụng phần đất tranh chấp này do nhận chuyển nhượng với phía bà K. (là con của bà Ô), quá trình sử dụng đất bị đơn xây dựng vật kiến trúc trên đất thì phía nguyên đơn không có ý kiến và cũng không khiếu nại. Đồng thời, nguyên đơn ông Nguyễn V.H. trực tiếp sử dụng thửa 100, ông Hai đã xây dựng nhà kiên cố (cấp ranh với phần đất tranh chấp) vào năm 2010, năm 2014 thì anh Phong xây nhà liền kề. Ngoài ra, lời khai của những người làm chứng là người thân thuộc với nguyên đơn và bị đơn đều khẳng định ranh giới giữa các bên không có sự thay đổi. Đến năm 2015, phía nguyên đơn làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất, nguyên đơn căn cứ vào diện tích được ghi trong sổ mục kê tại thửa 99 có diện tích 1.237m², thửa 101 có diện tích 1.347m² với tên là Phan Th.Ng. (tức bà Phan Thị Ng.) và thửa 100 có diện tích 750m² đứng tên ông Nguyễn V.H., so sánh với diện tích nguyên đơn đang sử dụng thì chênh lệch thiếu nên nguyên đơn khởi kiện cho rằng bị đơn lấn chiếm đất của nguyên đơn là không có cơ sở theo khoản 5 Điều 98 Luật Đất đai năm 2013. Xét lời trình bày của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn đề nghị hủy bản án sơ thẩm do cấp sơ thẩm chưa thu thập đầy đủ chứng cứ nên không xem xét đánh giá chứng cứ chính xác chỉ căn cứ giấy tay chuyển nhượng đất của bà K. với bị đơn mà bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chưa làm rõ số đất bị đơn sử dụng dư ra với giấy chứng nhận của ông L. đứng tên (chồng bà K.). Như đã phân tích trên, do bị đơn sử dụng đất ổn định từ năm 1994 đến nay, ranh giới giữa các bên cũng đã xác lập nhưng nguyên đơn căn cứ vào diện tích ghi trong sổ mục kê 1993 được lưu tại Ủy ban nhân dân xã T.X. B để làm căn cứ khởi kiện bị đơn là không phù hợp bởi lẽ đây không phải là điều kiện để công nhận quyền sử dụng đất. Vì vậy cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của Nguyên đơn. Y bản án sơ thẩm.

[3] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát như đã nêu trên phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Về án phí phúc thẩm, nguyên đơn phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
Khoản 5 Điều 98, Điều 100 của Luật Đất đai năm 2013.

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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.

Y bản án sơ thẩm.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn V.H., ông Nguyễn T.T., ông Nguyễn H.D., bà Nguyễn Thị Đ., bà Nguyễn T.Đ. về việc đòi quyền sử dụng thửa 99, 100, 101, tờ bản đồ số 12 tọa lạc ấp T.N. A, xã T.X. B, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ theo Mảnh trích đo địa chính số 27/2019 ngày 04/7/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Thới Lai.

Chi phí tố tụng: Nguyên đơn phải chịu 6.500.000 đồng, nguyên đơn đã nộp xong.

Án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn được miễn án phí.

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.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND.TP.Cần Thơ;
- TAND H.Thới Lai;
- THADS H.Thới Lai;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)

Phan Thị Tuyết Mai