

**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: 58/2019/DS-PT

Ngày: 23/4/2019

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: Bà Huỳnh Thị Bích Vân

Các Thẩm phán: 1/ Bà Lê Thị Minh Trang

2/ Bà Bùi Thị Cẩm Thúy

- Thư ký phiên tòa: Bà Thị Hoàng Oanh - 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: Bà Nguyễn Thị Mỹ Hương - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 4 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 250/2019/TLPT-DS ngày 21 tháng 12 năm 2018, về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 31/2018/DS-ST ngày 20 tháng 09 năm 2018 của Tòa án nhân dân quận O bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 109/2019/QĐ-PT ngày 08 tháng 4 năm 2019, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Đào Cam M, sinh năm 1946 (có mặt)

Địa chỉ: 168 Khu vực B, Phường T, Quận O, Tp.Cần Thơ

2. Bị đơn:

2.1. Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1964 (có mặt)

Địa chỉ: 114 Khu vực B, Phường T, Quận O, Tp.Cần Thơ

2.2. Bà Nguyễn Thị Thanh C, sinh năm 1970 (có mặt)

Địa chỉ: 116 Khu vực B, Phường T, Quận O, Tp.Cần Thơ

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho các bị đơn: luật sư Đỗ Vinh Q – văn phòng luật sư V, thuộc Đoàn luật sư thành phố Cần Thơ.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Dương CH, sinh năm 1944 (có mặt)

Địa chỉ: Khu vực B, Phường T, Quận O, Tp.Cần Thơ

3.2. Ông Đào T, sinh năm 1990 (có yêu cầu giải quyết vắng mặt)

Địa chỉ: Khu vực B, Phường T, Quận O, Tp.Cần Thơ

Người kháng cáo: ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Thanh C

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ thì nội dung vụ án như sau:

Nguyên đơn ông Đào Cam M trình bày và yêu cầu như sau: Vào tháng 6/2016 ông phát hiện ông H và bà C canh tác trên 01 phần đất của ông thuộc thửa đất số 286, diện tích 5.425m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03814 cấp ngày 10/11/2015, tọa lạc tại Khu vực B, Phường T, Quận O, Tp.Cần Thơ. Ông có đến hỏi bà C thì bà C nói bà mua của ông Dương CH. Trước đây phần đất này ông có cho ông Dương CH mượn nhưng ông Dương CH bán lại cho bà C, ông H ông không biết.

Nay ông yêu cầu buộc ông H trả cho ông 500m² đất và bà C giao trả lại cho ông 500m² đất thuộc thửa đất số 286 như ông đã trình bày.

Bị đơn ông Nguyễn Văn H trình bày và yêu cầu như sau:

Vào năm 1994 mẹ ruột của ông là bà Tô Thị Lư (đã chết) có mua của ông Dương CH diện tích đất 650m², lúc mua có làm giấy tay, đến nay vẫn chưa làm giấy tờ hợp lệ nào khác. Thời điểm mẹ ông mua đất này không biết ai đứng tên, chỉ thấy ông CH đang canh tác. Nay ông không đồng ý giao trả 500m² đất như ông M yêu cầu.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh C trình bày và yêu cầu như sau:

Vào năm 2001 bà có mua của ông Dương CH diện tích 2.600m² đất, từ khi mua đến nay bà sử dụng không ai tranh chấp. Nay bà không đồng ý giao trả 500m² đất như ông M yêu cầu. Vì trước đây bà biết giữa ông CH và ông M có đôi đất với nhau, ông M đã lấy phần đất của ông CH đổi bán cho ông Lý Ký.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Dương CH trình bày:

Trước đây ông có phần đất nằm phía trong phần đất của ông M, do không có đường nước nên đến năm 1993 ông với ông M thỏa thuận đổi đất với nhau, ông M tự đo đất và đổi với nhau diện tích bao nhiêu thì ông không nhớ rõ, ông lấy một phần đất của ông M để làm đường nước từ rạch Trà Keo vào đất, ông giao cho ông M một phần đất có diện tích tương đương, vị trí ông M lấn sang phần ranh của ông nằm cặp với ranh của ông M.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 31/2018/DS-ST ngày 20/9/2018 của Tòa án nhân dân quận Ô Môn tuyên xử như sau:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

- Buộc ông Nguyễn Văn H trả cho ông Đào Cam M phần đất có diện tích 431,8m² tại vị trí “B” theo bản trích đo địa chính số 43/TTKTTNMT ngày 06/6/2018 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường thành phố Cần Thơ và bà Nguyễn Thị Thanh C trả cho ông Đào Cam M 479,1m² tại vị trí “A” theo bản trích đo địa chính số 43/TTKTTNMT ngày 06/6/2018 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường thành phố Cần Thơ.

(Kèm theo bản trích đo địa chính số 43/TTKTTNMT ngày 06/6/2018 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường thành phố Cần Thơ)

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm, chi phí đo đạc định giá và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 01/10/2018 các bị đơn ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Thanh C có đơn kháng cáo với yêu cầu bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận phần đất các ông, bà đang sử dụng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho các bị đơn đề nghị bác yêu cầu khởi kiện của ông M với các lý do:

Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông M thì thửa 286 chỉ có diện tích 5.425m², qua đo đạc thực tế thì diện tích thửa 286 hiện nay là 6.658,8m², dư hơn 1.200m² so với diện tích đã cấp theo giấy chứng nhận;

Ông H sử dụng diện tích đất tranh chấp từ năm 1994, bà C sử dụng diện tích đất tranh chấp từ năm 2001, nếu như diện tích đất tranh chấp là của ông M thì tại sao đến nay ông M mới làm đơn khởi kiện;

Bà C mua đất của ông Dương CH với diện tích 2.600m² mặc dù chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng đã có đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất, có hồ sơ lưu tại trung tâm lưu trữ địa chính;

- Các bị đơn vẫn giữ yêu cầu kháng cáo, thống nhất với phát biểu của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho các bị đơn và không bổ sung ý kiến nào khác.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến như sau:

Về thủ tục tố tụng: Dương sự và Tòa án các cấp thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự;

Về nội dung giải quyết vụ án:

Qua đo đạc thực tế thể hiện ông H đang sử dụng diện tích đất 431,8m² trong đó có 60,6m² là diện tích lấp rạch; bà C đang sử dụng diện tích 479,1m² trong đó có 49,4m² là diện tích lấp rạch. Đối chiếu bản trích đo địa chính và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông M cho thấy phần đất tranh chấp thuộc thửa 286 đã cấp cho ông M;

Ông H và bà C cho rằng diện tích đất đang sử dụng được mua lại từ ông Dương CH, ông CH cũng thừa nhận diện tích đất tranh chấp trước đây là của ông M, sau đó ông M đổi đất cho ông. Tuy nhiên ông Dương CH không chứng minh được có việc đổi đất và ông M cũng không thừa nhận có việc đổi đất này nên trình bày của ông H, bà C và ông Dương CH không có cơ sở xem xét;

Đối với diện tích lấp rạch nằm trong phần đất tranh chấp có diện tích 110m² do ông M chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên đề nghị tạm giao cho ông M quản lý;

Về chi phí đo đạc định giá án sơ thẩm tuyên chưa rõ ràng đề nghị Hội đồng xét xử xem xét, điều chỉnh cho phù hợp.

Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của các bị đơn, áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự sửa án sơ thẩm đối với phần chi phí đo đạc định giá.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] *Về thủ tục tố tụng:* Nguyên đơn ông M khởi kiện yêu bị đơn ông H trả lại 431,8m² đất, bà C trả lại 479,1m² đất mà bị đơn đã lấn chiếm sử dụng nên cấp sơ thẩm thụ lý, xét xử theo quan hệ pháp luật “Tranh chấp quyền sử dụng đất” là đúng theo qui định tại khoản 9 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Đơn kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn H bà Nguyễn Thị Thanh C trong hạn luật định và đúng quy định nên được xem xét và giải quyết.

[2] Sau khi xét xử sơ thẩm, ông Nguyễn Văn H có kháng yêu cầu bác toàn bộ khởi kiện của nguyên đơn, công nhận cho ông phần đất ông đang sử dụng mua từ ông Dương CH 431,8m² tại vị trí “B” theo bản trích đo địa chính số 43/TTKTTNMT ngày 06/6/2018 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường thành phố Cần Thơ; Bà Nguyễn Thị Thanh C có kháng yêu cầu bác toàn bộ khởi

kiện của nguyên đơn, công nhận cho ông phần đất bà đang sử dụng mua từ ông Dương CH 479,1m² tại vị trí “A” theo bản trích đo địa chính số 43/TTKTTNMT ngày 06/6/2018 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường thành phố Cần Thơ. Xét thấy:

[3] Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 396112, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CH03814 do Ủy ban nhân dân quận Ô Môn cấp cho ông Đào Cam M ngày 10/11/2015 thì thửa 286 có diện tích 5.425,8m²; qua đo đạc thực tế thể hiện tại bản trích đo địa chính số 43/TTKTTNMT ngày 06/6/2018 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường thành phố Cần Thơ thì thửa 286 có diện tích 6658.8m². Tuy nhiên, nếu trừ 1.214m² là phần diện tích lấn rạch Trà Keo thì thực tế thửa 286 chỉ còn lại 5.444,8m², chỉ chênh lệch nhiều hơn diện tích đất ông M được cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 19,8m². Cho thấy đất ông H, bà C đang sử dụng hiện có tranh chấp với ông M là một phần của thửa 286 đã cấp cho ông M.

[4] Ông H và bà C trình bày diện tích đất các ông, bà đang sử dụng được mua lại từ ông Dương CH, về phía ông Dương CH cũng xác định phần đất ông H, bà C đang sử dụng trước đây là của ông M, sau đó ông M đã đổi đất này cho ông, ông canh tác được một thời gian rồi bán lại cho ông H và bà C. Lời trình bày này không được ông M thừa nhận. Theo quy định tại khoản 5 Điều 70 Bộ luật Tố tụng dân sự thì ông H, bà C, ông CH phải có nghĩa vụ cung cấp chứng cứ chứng minh có việc đổi đất giữa ông CH và ông M. Tuy nhiên trong suốt quá trình thu thập chứng cứ bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông CH không cung cấp được bất kỳ tài liệu, chứng cứ nào để chứng minh giữa ông CH và ông M có đổi đất với nhau. Do đó, không đủ căn cứ để chứng minh có việc đổi đất giữa ông M và ông CH như cấp sơ thẩm nhận định là có cơ sở.

[5] Tại phiên tòa phúc thẩm, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà C cho rằng bà C mua lại của ông Dương CH 2.600m², đã tiến hành thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất, tuy nhiên theo hồ sơ đăng ký quyền sử dụng đất do phía bà C cung cấp thì ông Dương CH chuyển nhượng cho bà C tại thửa 1035, thửa đất này không giáp tranh với thửa 286 đã cấp quyền sử dụng cho ông M nên phía bà C cho rằng phần đất đang tranh chấp giữa bà và ông M nằm trong diện tích đất bà đã mua của ông Dương CH là không có cơ sở.

[6] Trong phần đất tranh chấp giữa ông M với ông H, bà C có 110m² được xác định là diện tích lấn rạch Trà Keo, phần diện tích này nằm giữa hai thửa 286 và 290, cả hai thửa này đều thuộc quyền sử dụng đất của ông M, ông M xác định ông chưa tiến hành các thủ tục đăng ký quyền sử dụng đối với diện tích đất lấn rạch

nên tạm giao cho ông M quản lý, sử dụng; theo quy định tại Điều 105 Luật Đất đai năm 2013 thì thẩm quyền công nhận quyền sử dụng đất thuộc về Ủy ban nhân dân trên cơ sở xem xét các điều kiện về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Tòa án cấp sơ thẩm kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh phần diện tích đất của ông M theo hiện trạng thực tế là chưa phù hợp.

[7] Về chi phí đo đạc, thẩm định tại chỗ: ông M đã nộp tạm ứng, do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông H, bà C có trách nhiệm trả lại cho ông M số tiền này là có cơ sở. Tuy nhiên, theo các phiếu thu mà ông M cung cấp tại phiên tòa phúc thẩm thì tổng số tiền ông M đã nộp tạm ứng là 10.900.000đồng, hồ sơ không thể hiện Tòa cấp sơ thẩm có yêu cầu ông M tạm ứng thêm chi phí này mà tuyên buộc ông H, bà C mỗi người phải trả lại cho ông M 5.665.800đồng là chưa chính xác, cần điều chỉnh lại cho phù hợp.

Từ những phân tích trên không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của các bị đơn ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Thanh C. Đề nghị của Viện Kiểm Sát phù hợp với đánh giá của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[8] Do yêu cầu kháng cáo của các bị đơn không được chấp nhận nên các bị đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên Hội đồng xét xử;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng: Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của các bị đơn ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Thanh C. Giữ y bản án dân sự sơ thẩm về nội dung, sửa phần chi phí đo đạc định giá và lệ phí trích đo địa chính.

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

- Buộc ông Nguyễn Văn H trả cho ông Đào Cam M phần đất có diện tích 431,8m² đất (trong đó có 60,6m² đất là diện tích lấn rạch tạm giao cho ông M quản lý, sử dụng) thể hiện trong bản trích đo địa chính số 43/TTKTTNMT ngày 06/6/2018 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường thành phố Cần Thơ là vị trí “B”

- Buộc bà Nguyễn Thị Thanh C trả cho ông Đào Cam M 479,1m² đất (trong đó có 49,4m² đất là diện tích lấn rạch tạm giao cho ông M quản lý, sử dụng) thể

hiện trong bản trích đo địa chính số 43/TTKTTNMT ngày 06/6/2018 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường thành phố Cần Thơ là vị trí “A”

(Kèm theo bản trích đo địa chính số 43/TTKTTNMT ngày 06/6/2018 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường thành phố Cần Thơ)

2/ Chi phí đo đạc định giá và lệ phí trích đo địa chính: 10.900.000đồng, nguyên đơn ông Đào Cam M đã nộp tạm ứng chi phí này nên các bị đơn ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Thanh C mỗi người có trách nhiệm trả lại cho ông M 5.450.000đồng (*năm triệu, bốn trăm, năm mươi nghìn đồng*)

3/ Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Thanh C mỗi người phải chịu 200.000đồng. Ông Đào Cam M được nhận lại 200.000đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2013/009882 ngày 08/11/2016 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận O, thành phố Cần Thơ.

- Án phí dân sự phúc thẩm: ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Thanh C mỗi người phải chịu 300.000đồng; ông H, bà C được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo các biên lai thu số AA/2016/005629 và AA/2016/005628 cùng ngày 01/10/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận O, thành phố Cần Thơ; ông H, bà C đã nộp đủ tiền án phí dân sự phúc thẩm.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (23/4/2019)

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 thu hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại 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 O;
- Chi cục THA quận O;
- Lưu (HS - 2b)

(Đã ký)

Huỳnh Thị Bích Vân