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: **135**/2021/DS-PT
Ngày: 18/10/2021
V/v "Tranh chấp đòi lại QSDĐ"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂNTHÀNH PHỐ CẦN THƠ

- ***Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có*:**
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Tuấn Quốc
Các Thẩm phán: 1/- Bà Trương Thị Liên.
2/- Bà Hà Thị Phương Thanh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đinh Huỳnh Thái Ngọc - 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 Trần Thanh Vũ - Kiểm sát viên.

Trong ngày 18 tháng 10 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 199/2020/TLPT-DS ngày 29 tháng 10 năm 2020 về *"Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 20/2020/DSST ngày 12 tháng 8 năm 2020 của Toà án nhân dân huyện Phong Điền bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 27/2021/QĐPT-DS ngày 02 tháng 02 năm 2021 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Trần Văn R**. sinh năm: 1963.
Bà **Huỳnh Kim C**. sinh năm: 1961.
Chị **Trần Thị Huỳnh Tr**. sinh năm: 1984.
Chị **Trần Thị Phương Th**. sinh năm: 1996.

Địa chỉ: Nguyễn H, khu vực X, phường A, thành phố V, tỉnh Hậu Giang.

Người đại diện cho bà C, chị Tr, chị Th: ông Trần Văn R (văn bản ủy quyền ngày 25/3/2016).

2. Bị đơn: Ông **Trần Văn T**. sinh năm: 1951. Địa chỉ: ấp T, xã Tr, huyện P, thành phố Cần Thơ. Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: anh Trần Hoàng G. sinh năm: 1986. Ngụ cùng địa chỉ bị đơn (*văn bản ủy quyền ngày 12/3/2021*).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư **Trần Văn A**, Văn phòng Luật sư Lê K thuộc Đoàn Luật sư thành phố Cần Thơ.

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

Bà **Trần Thị L**. sinh năm: 1944. Địa chỉ: ấp T, xã Tr, huyện P, thành phố Cần Thơ.

Bà **Trần Thị N**. sinh năm: 1955. Địa chỉ: ấp T, xã Tr, huyện P, thành phố Cần Thơ.

Bà **Trần Thị M**. sinh năm: 1957. Địa chỉ: Hoàng Văn T, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

Ông **Trần Văn B**. sinh năm: 1949. Địa chỉ: đường T, khu vực A, phường R, thành phố V, tỉnh Hậu Giang.

Ngân hàng Thương mại Cổ phần A. Trụ sở: đường S, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ.

Đại diện có ông Trần Thanh T, nhân viên xử lý nợ (Văn bản ủy quyền ngày 15/10/2021).

Ủy ban nhân dân huyện P. Trụ sở: ấp N, thị trấn P, huyện P, thành phố Cần Thơ.

4. Người kháng cáo: Bị đơn ông Trần Văn T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* *Phía nguyên đơn do ông Trần Văn R đại diện trình bày:*

Gia đình ông Trần Văn R được Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành A, tỉnh Cần Thơ (cũ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00071 ngày 06/3/2002, diện tích 5000m^2, thửa 1323, tờ bản đồ số 02 (đất 2L) tọa lạc tại ấp T, xã Tr, huyện P, thành phố Cần Thơ.

Nguồn gốc phần đất này là của cha ông R tên Trần Văn Ch chuyển nhượng lại cho hộ ông R, trước khi cụ Ch làm thủ tục chuyển nhượng cho ông R thì cụ Ch có cho ông Trần Văn T (là anh ruột của ông R) mượn đất để canh tác. Sau khi ông R được cấp quyền sử dụng đất vẫn để cho ông T tiếp tục sử dụng. Nay nguyên đơn có nhu cầu sử dụng nên khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại quyền sử dụng đất nói trên.

* *Bị đơn ông Trần Văn T trình bày*:

Bị đơn thừa nhận nguồn gốc đất đang tranh chấp là của cụ Trần Văn Ch để lại, tuy nhiên phần đất này ông đã được cụ Ch cho sử dụng từ lúc cụ Ch còn sống. Việc ông R được cấp quyền sử dụng đất là không đúng và ông cũng không có ký vào biên bản họp gia đình vào ngày 15/7/2002.

Ngày 12/8/2016 bị đơn có đơn yêu cầu phản tố không đồng ý trả lại đất theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đề nghị Tòa án công nhận quyền sử dụng đất cho ông, vì ông đã được cụ Ch cho phần đất này để phụng dưỡng thờ cúng ông bà và ông đã sử dụng đất trên 30 năm. Tại biên bản làm việc ngày 27/10/2017 ông T thừa nhận ông có nhận được thông báo đóng tạm ứng án phí của Tòa án huyện Phong Điền, nhưng ông không đóng vì không có tiền và ông cũng không yêu cầu giám định chữ ký đối với biên bản họp gia đình ngày 15/7/2002.

* *Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:

+ Trần Văn B, Trần Thị L, Trần Thị M, Trần Thị N trình bày: Cha của ông, bà là cụ Trần Văn Ch có cho ông Trần Văn R một phần đất như ông R trình bày, tất cả 06 anh em trong gia đình gồm Trần Văn T, Trần Văn R, Trần Văn B, Trần Thị L, Trần Thị M, Trần Thị N có ký vào biên bản họp gia đình ngày 15/7/2002 và không có yêu cầu gì đối với vụ kiện này. Bà L, bà M xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

+ Ngân hàng TMCP A - Chi nhánh Cần Thơ trình bày:

Ngày 04/9/1996 Ngân hàng TMCP A - Chi nhánh Cần Thơ (gọi tắt Ngân hàng) và ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị Nh có ký hợp đồng tín dụng số 3145.04096; theo đó ông T bà Nh vay của Ngân hàng số tiền 11.000.000đ, lãi 1,70%/tháng, thời hạn 09 tháng, mục đích vay: sản xuất nông nghiệp. Để đảm bảo cho khoản vay trên, phía bị đơn đã thế chấp quyền sử dụng đất số C751847 do UBND huyện Châu Thành (cũ) cấp ngày 19/01/1995.

Do ông T, bà Nh không thực hiện nghĩa vụ trả nợ như thỏa thuận nên Ngân hàng khởi kiện và được Tòa án nhân dân huyện Châu Thành A, tỉnh Cần Thơ (cũ) ra quyết định công nhận sự thỏa thuận ngày 27/12/2002; ngày 17/02/2004 Ngân hàng có đơn yêu cầu thi hành án. Việc bị đơn vay tín dụng, có thế chấp đảm bảo theo đúng quy định pháp luật, do vậy tài sản thế chấp nêu trên phải được tiếp tục dùng để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ cho đến khi hợp đồng được thanh lý, không đồng ý để ông T, bà Nh đem tài sản đã thế chấp để bán, trao đổi, chuyển nhượng, tặng, cho thuê, cho mượn hay thế chấp nơi khác.

+ Ủy ban nhân dân huyện Phong Điền trình bày:

Tại Công văn số 27/UBND-NC ngày 08/01/2018 có nội dung: Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00071 ngày 06/3/2002 cho hộ ông Trần Văn R là đúng trình tự theo quy định. Về đo đạc thực tế thửa 1323 tăng so với cấp giấy là do sai số đo đạc tính diện tích bằng thủ công trước đây.

Công văn ngày 15/5/2018 của UBND xã Trường L nêu: Biên bản họp gia đình ngày 15/7/2002 được lập là do gia đình của cụ Ch thống nhất việc chuyển quyền sử dụng đất từ cụ Ch sang ông R nên cụ Ch yêu cầu Ủy ban lập biên bản họp gia đình và được ký tại UBND xã Trường L.

Vụ việc hòa giải không thành nên Tòa án nhân dân huyện Phong Điền đưa ra xét xử; tại Bản án sơ thẩm số: 20/2020/DS-ST ngày 12/8/2020 đã tuyên:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn R. Buộc bị đơn ông Trần Văn T trả lại cho nguyên đơn ông Trần Văn R quyền sử dụng đất có diện tích 5000m^2, thửa 1323, tờ bản đồ số 02 (đất 2L), được UBND huyện Châu Thành A, tỉnh Cần Thơ (cũ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00071 ngày 06/3/2002 cho ông Trần Văn R (đính kèm theo lược đồ).

Ghi nhận việc nguyên đơn tự nguyện trả tiền lên bờ cho bị đơn với số tiền là 14.000.000đ.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, chi phí thẩm định tài sản và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 21/8/2020 bị đơn ông Trần Văn T kháng cáo yêu cầu phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người có kháng cáo xác định vẫn giữ yêu cầu kháng cáo; nguyên đơn và Ngân hàng có đơn xin xét xử vắng mặt và vẫn giữ ý kiến như đã trình bày tại phiên tòa sơ thẩm.

Luật sư bảo vệ quyền lợi cho bị đơn phát biểu: cấp sơ thẩm không định giá cây trái trên đất và không giải thích, không thông báo việc bị đơn là người cao tuổi được miễn nộp tiền tạm ứng án phí phản tố là vi phạm tố tụng, đề nghị hủy án sơ thẩm. Về nội dung: bị đơn sử dụng đất trên 30 năm; đất là tài sản chung của vợ chồng ông Ch, thời điểm đó vợ ông Ch chết đã phát sinh thừa kế; đồng

thời một số người con không ký tên vào biên bản họp gia đình nên việc ông Ch tặng cho đất ông R là không hợp pháp.

Kiểm sát viên phúc thẩm phát biểu ý kiến: đương sự và Tòa án đã thực hiện đúng quy định về pháp luật tố tụng dân sự; Về nội dung: theo các tài liệu chứng cứ thể hiện đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của nguyên đơn, bị đơn không chứng minh được căn cứ của việc cụ Ch cho phần đất này. Cũng như bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh, nên đề nghị bác kháng cáo. Tuy nhiên, cần sửa án sơ thẩm buộc bị đơn trả cho nguyên đơn thửa đất 1323 theo diện tích thực tế đo đạc là 5.072,7m^2 mới phù hợp.

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

* Về thủ tục tố tụng:

[1] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại diện tích đất 5.000m^2 (đo đạc thực tế 5.072,7m^2), do bị đơn mượn sử dụng. Đây là "*Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất*" theo khoản 2 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

Luận điểm cho rằng cấp sơ thẩm vi phạm trong việc bị đơn không thực hiện được quyền phản tố. Vấn đề này hồ sơ có thể hiện: do bị đơn không có tiền nộp tạm ứng phản tố và chi phí giám định chữ ký nên không yêu cầu giám định, vì vậy rút lại yêu cầu phản tố. Tuy nhiên do cấp sơ thẩm không tách bạch hai khoản này cho rõ ràng, gây nhầm lẫn. Đề nghị cấp sơ thẩm nghiêm túc rút kinh nghiệm để tránh sai sót tương tự. Song, do phải xem xét yêu cầu đòi lại đất của nguyên đơn, nên vẫn phải xem xét toàn diện từ nguồn gốc đến quá trình sử dụng đất của các đương sự trong vụ án, nên dù bị đơn không thực hiện quyền phản tố nhưng vẫn được xem xét quyền phản đối.

Nguyên đơn, Ngân hàng, bà L, bà M có yêu cầu xét xử vắng mặt; những người khác đã được triệu tập hợp lệ nên căn cứ khoản 2, 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, phiên tòa phúc thẩm vẫn tiến hành theo quy định.

* Về nội dung: Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn kháng cáo cho rằng đây là phần đất ông đã được cụ Ch cho sử dụng trên 30 năm nên không đồng ý trả, yêu cầu phúc thẩm bác khởi kiện đòi đất của nguyên đơn. Xét kháng cáo, thấy rằng:

[2] Căn cứ vào các Bản tự khai ngày 30/8/2018 của ông Trần Văn B (BL 28); của bà Trần Thị N (BL 29); của ông Nguyễn Văn Th (BL 30); ngày 09/5/2019 của bà Trần Thị L (BL 33); Bản tự khai không ghi ngày, tháng, năm của bà Trần Thị M (BL 31); Biên bản họp gia đình ngày 15/7/2002 có xác nhận, đóng dấu của UBND xã Trường L (BL 62) thể hiện năm 2002 do cha của các đương sự là cụ Trần Văn Ch đã cao tuổi, không còn khả năng quản lý và canh tác đất nên đã họp gia đình thống nhất chuyển quyền toàn bộ 03 thửa đất với diện tích 8.198m^2 (trong đó: thửa 304, diện tích 300m^2 đất T; thửa 305, diện tích 2.898m^2 đất Q; thửa 1323, diện tích 5.000m^2 đất 2L) theo giấy chứng nhận QSDĐ số 000071 ngày 19/01/1995 do cụ Ch đứng tên cho ông Trần Văn R. Tất cả các anh chị em đều thống nhất, ký tên vào biên bản họp gia đình, cụ Ch làm Hợp đồng chuyển nhượng cho ông R và đã được UBND huyện Châu Thành A,

tỉnh Cần Thơ (cũ) cấp giấy chứng nhận số 00071 ngày 06/3/2002 cho ông R đại diện hộ gia đình đứng tên; trình tự, thủ tục hợp pháp.

Trong suốt quá trình giải quyết vụ án, tất cả các anh chị em của nguyên đơn và bị đơn là ông B, bà L, bà N và ông Th đều xác nhận lại sự việc, nên đây là chứng cứ được quy định tại điểm c khoản 1 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Tại Công văn số 27/UBND-NC ngày 08/01/2018 của UBND huyện Phong Điền và Công văn ngày 15/5/2018 của UBND xã Trường L xác định: Việc cấp giấy chứng nhận QSDĐ số 00071 ngày 06/3/2002 cho hộ ông Trần Văn R là đúng trình tự theo quy định; Biên bản họp gia đình ngày 15/7/2002 được lập là do gia đình cụ Ch thống nhất việc chuyển quyền sử dụng đất từ cụ Ch sang ông R nên cụ Ch yêu cầu Ủy ban lập biên bản họp gia đình và được ký tại UBND xã Trường L.

[4] Tại Biên bản ghi khai ngày 27/10/2017 và Biên bản hòa giải ngày 30/8/2018, bị đơn thừa nhận việc nguyên đơn được cấp quyền sử dụng đất bị đơn có biết, nhưng ông không khiếu nại hoặc có động thái phản ứng việc cấp giấy CNQSDĐ cho ông R trong khi ông là người đang thực tế sử dụng đất. Như vậy chứng tỏ bị đơn đã thừa nhận quyền của nguyên đơn đối với phần đất đã được cha là cụ Ch cho ông R nên mới không có phản ứng và thực hiện quyền khiếu nại khi nguyên đơn được cấp giấy đất.

Bị đơn cho rằng thửa đất này ông được cụ Ch cho và sử dụng trên 30 năm, nhưng thực tế không cung cấp được giấy tờ để làm căn cứ chứng minh. Đồng thời các anh chị em của bị đơn đều thừa nhận và xác nhận cụ Ch cho ông R, việc này tất cả anh chị em đều thống nhất mới cùng ký tên vào biên bản họp gia đình ngày 15/7/2002 kể cả bị đơn cũng cùng ký tên. Do đó, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn trả lại thửa đất 1323 cho nguyên đơn là hoàn toàn chính xác, có căn cứ.

[5] Xét phần đất tranh chấp tại thửa 1323, mặc dù giấy CNQSDĐ thể hiện diện tích 5.000m^2, nhưng qua đo đạc thực tế có diện tích 5.072,7m^2 chênh lệch tăng 72,7m^2 đã được cơ quan thẩm quyền xác nhận do đo đạc thủ công của thời điểm trước nên có sai số so với đo máy hiện nay. Vì thế, cần sửa án phần này công nhận diện tích thực tế theo Bản trích đo địa chính số 29/TTKTTNMT ngày 13/7/2017 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường để buộc bị đơn giao trả đúng diện tích thửa 1323 cho nguyên đơn mới phù hợp và nguyên đơn có quyền liên hệ với cơ quan chức năng để chỉnh lý theo đúng diện tích thực tế.

Bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh nên không có căn cứ để cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo.

[6] Về phần cây trồng trên đất, do bị đơn không yêu cầu nên cấp sơ thẩm không định giá, chứ không phải bỏ sót như Luật sư nại ra. Riêng phần chi phí cải tạo đất, lên bờ trồng cây hai bên thống nhất số tiền 14.000.000đ, cấp sơ thẩm ghi nhận nguyên đơn có trách nhiệm hoàn lại phần chi phí này cho bị đơn, bị đơn thống nhất không kháng cáo nên phúc thẩm không xem xét.

Quan điểm của Kiểm sát viên phúc thẩm phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[7] Phần đất tranh chấp trong vụ án này là thửa 1323, diện tích 5.000m^2 thuộc giấy chứng nhận QSDĐ số 00071 ngày 06/3/2002 do nguyên đơn đại diện hộ đứng tên. Còn phần bị đơn thế chấp cho Ngân hàng TMCP A để vay vốn là thửa 40, diện tích 15.129m^2 theo giấy chứng nhận QSDĐ số 000347 ngày 19/01/1995 do bị đơn đứng tên, không liên quan đến đất tranh chấp. Như vậy Ngân hàng không có liên quan gì đến vụ án này nhưng cấp sơ thẩm vẫn đưa vào tham gia tố tố với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là không đúng, cần rút kinh nghiệm.

[8] Về án phí phúc thẩm: kháng cáo không được chấp nhận, nhưng bị đơn là người cao tuổi nên được miễn án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ: Khoản 2 Điều 26, khoản 2,3 Điều 296, khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 688, 689 Bộ luật dân sự 2005; Điều 166, 357 Bộ luật dân sự 2015; Điều 166, 203 Luật đất đai 2013; Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án 2009; điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 1 Điều 48 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử: Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Trần Văn T; Sửa một phần bản án sơ thẩm.

1/- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn R, bà Huỳnh Kim C, chị Trần Thị Huỳnh Tr, chị Trần Thị Phương Th.

Buộc bị đơn ông Trần Văn T trả lại quyền sử dụng đất cho nguyên đơn diện tích thực tế theo Bản trích đo địa chính số 29/TTKTTNMT ngày 13/7/2017 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường Cần Thơ là 5.072,7m^2, thửa 1323, tờ bản đồ số 02 (đất 2L), giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00071 ngày 06/3/2002 do ông Trần Văn R đại diện hộ đứng tên (kèm bản trích đo).

Nguyên đơn được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để chỉnh lý quyền sử dụng đất theo diện tích đo đạc thực tế.

2/- Nguyên đơn có trách nhiệm trả lại chi phí cải tạo đất cho ông Trần Văn T số tiền 14.000.000đ.

Kể từ ngày bị đơn có đơn yêu cầu thi hành án, nếu nguyên đơn chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền, thì phải chịu lãi suất chậm trả theo khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian và số tiền chưa thi hành án sau khi bị đơn đã giao trả đất.

3/- Về án phí: bị đơn được miễn án phí dân sự sơ và phúc thẩm.

Nguyên đơn được nhận lại 12.000.000đ tiền tạm ứng án phí theo biên lai số 004364 ngày 16/5/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phong Điền.

4/- Về chi phí thẩm định tài sản 11.500.000đ, bị đơn phải chịu; Nguyên đơn đã nộp tạm ứng 12.500.000đ và đã chi xong, nên bị đơn có trách nhiệm hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền 11.500.000đ; phần thừa còn lại 1.000.000đ nguyên đơn được nhận lại tại Tòa án huyện Phong Điền.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định tại Điều 2 của 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 qui định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 của 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.H.P.
- Chi cục THADS.P.
- Lưu (HS - 2b).

(đã ký)
Trần Tuấn Quốc