

**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: 299/2022/DS-PT

Ngày: 14/12/2022

V/v “*Tranh chấp đòi lại
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 Trần Tuấn Quốc

Các Thẩm phán: 1/- Bà Hà Thị Phương Thanh

2/- Bà Trương Thị Liên

- Thư ký phiên tòa: Ông Huỳnh Minh Thông - 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 Bùi Trung Nam - Kiểm sát viên.

Trong ngày 14 tháng 12 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 249/2022/TLPT-DS ngày 05/10/2022 về “*Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 32/2022/DS-ST ngày 19/5/2022 của Tòa án nhân dân **quận C** bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 323/2022/QĐ-PT ngày 08/11/2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Phạm Văn L.** sinh năm: 1952. Địa chỉ: khu vực A, phường T, quận C, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Đặng Trọng T. sinh năm: 1971. Địa chỉ: đường A, phường B, quận L, thành phố Cần Thơ (*văn bản ủy quyền ngày 22/7/2020*).

2. Bị đơn: Ông **Trần Ngọc A.** sinh năm: 1965. Địa chỉ: khu vực A, phường T, quận C, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền: anh Nguyễn Anh T. sinh năm: 1996. Địa chỉ: đường B, khu vực T, phường H, quận L, thành phố Cần Thơ (*văn bản ủy quyền ngày 29/6/2020*).

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

- Bà **NLQ1**. sinh năm: 1955. Địa chỉ: khu vực B, phường T, quận C, thành phố Cần Thơ; ủy quyền tham gia tố tụng cho ông Đặng Trọng T (*văn bản ủy quyền ngày 22/7/2020*)

- Anh **NLQ2**. sinh năm: 1978.

- Anh **NLQ3**. sinh năm: 1983.

Cùng địa chỉ nguyên đơn; cùng ủy quyền tham gia tố tụng cho ông Phạm Văn L (*văn bản ủy quyền ngày 27/12/2018 và 05/5/2022*).

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Phạm Văn L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Nguyên đơn ông Phạm Văn L thông qua người đại diện theo ủy quyền ông Đặng Trọng T trình bày:

Nguyên đơn thừa kế quyền sử dụng đất từ mẹ là bà Đặng Thị T và đã được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2003. Tuy nhiên thời điểm đó ông sống bên vợ, đến năm 2010 mới trở về địa phương sinh sống. Năm 2018, ông đi tách thửa đất để cho con ông thì được cán bộ Phòng TNMT cho biết thửa đất 927 là thuộc quyền sử dụng của ông nhưng thực tế thì ông Ân sử dụng từ trước đến nay. Đồng thời phát hiện ông A còn lấn chiếm phần đất cặp ranh thửa 906 của ông khoảng 96,5m² nên phát sinh tranh chấp.

Việc ông A cho rằng có mua đất của mẹ ông thì ông khẳng định không có và giá mua bán 10 chỉ vàng 24k vào năm 1992 cũng không hợp lý. Nay nguyên đơn yêu cầu ông A trả lại thửa đất 927, ông sẽ bồi hoàn tiền cây trồng trên đất; yêu cầu trả lại phần lấn ranh 96,5m². Tuy nhiên sau đó nguyên đơn rút lại yêu cầu tranh chấp phần lấn ranh 96,5m².

* Bị đơn ông Trần Ngọc A thông qua người đại diện theo ủy quyền anh Nguyễn Anh T trình bày:

Nguồn gốc thửa đất 927 là bị đơn mua của mẹ ông L là bà T vào năm 1992 với giá 10 chỉ vàng 24k, có lập giấy tờ mua bán tay nhưng đã làm thất lạc. Sau khi mua thì bị đơn canh tác trồng lúa, đến năm 2000 lên lúp trồng quýt nhưng không có lợi nhuận, nên năm 2004 san bằng đất quay lại trồng lúa. Đến năm 2016 bị đơn lên lúp trồng xoài đến nay khoảng 6 năm. Do đó không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bị đơn có phản tố yêu cầu công nhận cho ông quyền sử dụng phần đất này và hủy một phần giấy đất của ông L. Tuy nhiên sau đó rút lại yêu cầu hủy một phần giấy đất của ông L.

Vụ việc hòa giải không thành nên Tòa án nhân dân quận C đưa ra xét xử; tại Bản án sơ thẩm số: 32/2022/DS-ST ngày 19/5/2022 đã tuyên:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Văn L; chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trần Ngọc A.

Công nhận phần đất có diện tích 545,2m² (thửa số 927, tờ bản đồ số 01) thuộc quyền sử dụng đất của ông Trần Ngọc A (có Bản trích đo địa chính 69 ngày 09/12/2020 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ kèm theo).

Ông Trần Ngọc A có nghĩa vụ trả cho ông Phạm Văn L giá trị quyền sử dụng đất là 61.607.600đ.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với ông A về việc tranh chấp phần đất có diện tích 96,5m².

3. Đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn về việc huỷ một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn.

Nguyên đơn, bị đơn được quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký, chỉnh lý biến động quyền sử dụng đất theo quy định.

Ngoài ra bản án còn tuyên về lãi chậm thực hiện nghĩa vụ, án phí, các chi phí tố tụng khác và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 01/6/2022 nguyên đơn ông Phạm Văn L kháng cáo cho rằng án sơ thẩm buộc bị đơn trả ½ giá trị đất cho ông là không có căn cứ mà phải trả toàn bộ theo giá trị thị trường; hoặc phải trả đất và ông sẽ hoàn trả giá trị cây trồng có xem xét đến công sức bồi đắp mới phù hợp.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người có kháng cáo xác định vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Bị đơn vẫn giữ nguyên ý kiến như tại cấp sơ thẩm.

Kiểm sát viên phúc thẩm phát biểu ý kiến: về tố tụng Tòa án và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định; Về nội dung: nguyên đơn kháng cáo nhưng không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ mới nên không có căn cứ chấp nhận, đề nghị bác kháng cáo giữ nguyên án sơ thẩm.

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 thửa đất 927 có diện tích theo giấy là 488m² (đo đạc thực tế hiện nay là 545,2m²) là đất thuộc quyền sử dụng của ông, nhưng bị đơn bao chiếm sử dụng; bị đơn cho rằng đã nhận chuyển nhượng từ mẹ của nguyên đơn và có phản tố yêu cầu được công nhận quyền sử dụng. Cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” theo khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự là không chính xác, mà là “*Đòi lại quyền sử dụng đất*” theo khoản 2 của điều luật mới phù hợp.

* Về nội dung: Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn ông Phạm Văn L có kháng cáo yêu cầu xét lại bản án sơ thẩm.

[2] Án sơ thẩm phân tích, đánh giá chứng cứ và đi đến kết luận thửa đất 927 đang tranh chấp là thuộc quyền của phía nguyên đơn được chứng minh bằng việc nhà nước đã xác lập cho phía nguyên đơn theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000433 do UBND huyện C cấp cho bà Đặng Thị T ngày 01/6/1991 và sau đó cấp đổi lại cho ông Phạm Văn L giấy số 00349 ngày 29/5/2003 do bà T chết nên ông L hưởng thừa kế. Đồng thời cũng phân tích việc bị đơn sử dụng đất nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh đã nhận chuyển nhượng hợp pháp từ phía nguyên đơn, xem như bị đơn bao chiếm sử dụng không có căn cứ nên chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện buộc trả lại tài sản cho nguyên đơn là có căn cứ, đúng quy định pháp luật.

[3] Tuy nhiên, cấp sơ thẩm lập luận “... do bị đơn đã có một khoảng thời gian dài sử dụng ổn định, liên tục, có công sức bồi đắp, tôn tạo, giữ gìn, làm tăng diện tích đất (từ 488m² theo giấy, nay đo đạc thực tế tăng lên 545,2m²) cho thấy bị đơn thực hiện việc sử dụng đất có hiệu quả nên cần buộc bị đơn trả phần giá trị cho nguyên đơn tương đương với ½ giá trị quyền sử dụng đất là phù hợp và hài hoà lợi ích”. Lập luận này không chính xác, bởi lẽ nguyên nhân của sự chênh lệch tăng giữa diện tích theo giấy so với thực tế là do việc đo đạc trước đây không chính xác hoặc trong quá trình sử dụng có lấn chiếm thêm nên diện tích mới tăng, nhận định phần này của cấp sơ thẩm là không phù hợp.

[4] Mặc dù chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc đòi lại đất, nhưng cấp sơ thẩm có xét đến việc sử dụng đất công khai, liên tục, ổn định lâu dài, có thực hiện nghĩa vụ thuế hàng năm và hiện bị đơn đang trồng những loại cây trái bước vào giai đoạn thu hoạch nên cho tiếp tục sử dụng đất và buộc trả giá trị có tính đến công sức tôn tạo, gìn giữ là đúng. Ngoài ra, cũng phải xét đến yếu tố nguyên đơn bỏ mặc việc sử dụng đất suốt quá trình nhiều chục năm không quan tâm đến,

thậm chí còn không biết đất đó là thuộc quyền của mình. Lẽ ra với quy định của pháp luật đất đai qua từng thời kỳ, đối với đất nông nghiệp mà không sử dụng với chừng ấy thời gian thì xem như không có nhu cầu sử dụng đất và nhà nước sẽ có chính sách điều chỉnh thu hồi giao cho người có nhu cầu sử dụng thực tế. Vì vậy cấp sơ thẩm buộc trả giá trị $\frac{1}{2}$ là phù hợp với lẽ công bằng.

Nguyên đơn kháng cáo không có căn cứ, nên không được chấp nhận, giữ nguyên quyết định án sơ thẩm như Kiểm sát viên phúc thẩm đề nghị là phù hợp. Các phần khác không có kháng cáo, kháng nghị nên không xem xét.

Tuy nhiên, cần rút kinh nghiệm về cách viết án trong phần quyết định của cấp sơ thẩm là: bị đơn phản tố yêu cầu công nhận quyền sử dụng phần đất tranh chấp. Cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện đòi lại đất của nguyên đơn, buộc bị đơn phải trả bằng giá trị, tức là đã công nhận phần đất tranh chấp thuộc quyền của nguyên đơn, không thuộc quyền của bị đơn nhưng lại tuyên là chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn là không đúng, cần rút kinh nghiệm.

[5] Về án phí và chi phí tố tụng khác: cấp sơ thẩm buộc bị đơn chịu án phí giá ngạch là không đúng nên cần điều chỉnh lại; về án phí phúc thẩm, nguyên đơn kháng cáo không được chấp nhận nhưng là người cao tuổi nên được miễn.

Chi phí thẩm định, định giá tài sản tổng cộng 11.000.000đ, thống nhất mỗi bên chịu $\frac{1}{2}$; nguyên đơn tạm ứng 8.000.000, bị đơn tạm ứng 3.000.000đ; nên bị đơn nộp trả lại 2.500.000đ cho nguyên đơn.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 2 Điều 26, khoản 2 Điều 244, khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 166, 357 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 166, 203 Luật Đất đai năm 2013; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

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

1/- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Văn L. Buộc bị đơn ông Trần Ngọc A phải trả giá trị quyền sử dụng diện tích 545,2m² đất cho ông Phạm Văn L với số tiền là 61.607.600đ để được quyền sử dụng diện tích đất nói trên theo Bản trích đo địa chính số 69/TTKTTNMT ngày 09/12/2020 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ (kèm theo *Bản trích đo địa chính*).

Kể từ khi có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm trả tiền thì còn phải trả lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

Các đương sự được quyền liên hệ cơ quan quản lý Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký, chỉnh lý biến động quyền sử dụng đất theo quy định.

2/- Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về tranh chấp phần đất lấn ranh có diện tích 96,5m².

3/- Không chấp nhận phần tố của bị đơn về yêu cầu công nhận đất tranh chấp thuộc quyền của bị đơn; Đình chỉ một phần yêu cầu phần tố của bị đơn về việc huỷ một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn.

4/- Về án phí: Nguyên đơn được miễn án phí sơ và phúc thẩm, nên được nhận lại 300.000đ tiền tạm ứng án phí theo Biên lai số 001420 ngày 30/01/2019.

Bị đơn phải chịu 300.000đ án phí sơ thẩm; khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 600.000đ theo Biên lai số 011163 ngày 21/9/2020, nên được nhận lại 300.000đ.

5/- Chi phí thẩm định, định giá tài sản 11.000.000đ, mỗi bên chịu ½; nguyên đơn tạm ứng 8.000.000, bị đơn tạm ứng 3.000.000đ; nên bị đơn nộp trả lại 2.500.000đ cho nguyên đơn.

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

Trường hợp bản án được thi hành theo quy 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 quy 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 quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND.TPCT;
- TAND Q. C;
- Chi cục THADS Q. C;
- Lưu: (HS - 2b).

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

Trần Tuấn Quốc