

**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: 260/2024/DS-PT

Ngày 13-6-2024

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 Võ Bảo Anh

Các Thẩm phán: Ông Phạm Văn Bình

Bà Hà Thị Phương Thanh

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Phong Lan – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ: Ông Lâm Thành Them - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 13 tháng 6 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 40/2024/TLPT-DS ngày 05 tháng 3 năm 2024 về tranh chấp “quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 117/2023/DS-ST ngày 14 tháng 12 năm 2023 của Tòa án nhân dân quận Bình Thủy bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 183/2024/QĐ - PT ngày 04 tháng 5 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Nguyễn Ngọc N**, sinh năm 1959 (có mặt)

Địa chỉ: KV B A, phường L, quận B, thành phố Cần Thơ.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Trần Minh T là Luật sư, Văn phòng L, Đoàn Luật sư thành phố C.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Nguyễn Quốc T1, sinh năm 1978.

2.2. Bà Lý Hồng T2, sinh năm 1978.

Cùng địa chỉ: Số C, khu vực B, phường L, quận B, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T1 và bà T2: Ông Nguyễn Minh T3, sinh năm 1984; địa chỉ: A K, tổ I, khu V, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ (Hợp đồng ủy quyền ngày 20/5/2024), (có mặt).

Người kháng cáo: ông Nguyễn Quốc T1 và bà Lý Hồng T2 là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn trình bày và yêu cầu tại đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án:

Phần đất mà ông Nguyễn Quốc T1, bà Lý Hồng T2 đang sử dụng tại thửa 498, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại đường B, phường L, quận B, thành phố Cần Thơ, có nguồn gốc trước đây là của ông chuyển nhượng cho ông Thi Thanh Q, sau đó ông Q tiếp tục chuyển nhượng lại cho nhiều người khác và ông T1, bà T2 nhận chuyển nhượng sau cùng. Khi ông chuyển nhượng đất cho ông Q, ông chỉ chuyển nhượng phần đất phía sau, không chuyển nhượng phần lộ giới phía trước, do lúc đó phần đất phía trước có quy hoạch giải tỏa của nhà nước. Vì vậy mà diện tích này hiện vẫn được thể hiện trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông (thuộc thửa số 23, tờ bản đồ số 21). Nay ông T1, bà T2 là người nhận chuyển nhượng lại phần đất mà trước kia ông chuyển nhượng cho ông Q, đã chiếm sử dụng luôn phần đất phía mặt tiền của ông (giáp lộ giới) nên ông không đồng ý. Do vậy, ông yêu cầu ông T1 và bà T2 phải phải tháo dỡ, di dời tài sản để trả lại phần đất có diện tích 160,2m² (tại vị trí A theo Bản trích đo địa chính), vì đất này thuộc quyền sử dụng của ông.

- Người đại diện theo ủy quyền cho các bị đơn là ông Phan Thành M trình bày và yêu cầu (giai đoạn sơ thẩm):

Phần đất tại thửa 498, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại đường B, phường L, quận B, thành phố Cần Thơ, được ông T1, bà T2 nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị C. Khi nhận chuyển nhượng do có phần lộ giới phía trước chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên bà C có viết tờ thỏa thuận với ông T1 và bà T2, nội dung là đồng ý cho ông T1, bà T2 được quyền sử dụng phần lộ giới phía trước, khi nào ông T1, bà T2 có nhu cầu đăng ký quyền sử dụng đất thì bà C không khiếu nại. Do vậy, bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tuy nhiên, nếu phải giải quyết về giá trị đất thì yêu cầu giải quyết theo giá quy định của Nhà nước, không đồng ý theo giá thị trường.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 117/2023/DS -ST ngày 14 tháng 12 năm 2023 của Tòa án nhân dân quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ đã quyết định:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Buộc ông Nguyễn Quốc T1 và bà Lý Hồng T2 phải có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Ngọc N giá trị phần đất có diện tích 160,20m² tại thửa số 23, tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại đường B, phường L, quận B, thành phố Cần Thơ là 1.282.700.000 đồng (một tỉ, hai trăm tám mươi hai triệu, bảy trăm ngàn đồng)

Khi ông T1 bà T2 thực hiện xong nghĩa vụ trả cho nguyên đơn số tiền trên thì được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để xác nhận sang tên đối với phần đất có diện tích 160,20m² tại vị trí A của bản trích đo địa chính do Trung tâm kỹ thuật và Tài nguyên môi trường thành phố C lập ngày 25/7/2023.

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

Ngày 28/12/2023, các bị đơn ông Nguyễn Quốc T1 và bà Lý Hồng T2 kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm xem xét giải quyết theo hướng: Giữ nguyên phần quyết định của án sơ thẩm về ổn định quyền sử dụng đất diện tích 160,2m² và tài sản gắn liền với đất cho các bị đơn sử dụng. Đồng thời, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của các bị đơn vẫn giữ yêu cầu kháng cáo cho rằng, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa ông Q và Ủy ban nhân dân quận B tham gia là vi phạm nghiêm trọng tố tụng. Bị đơn không mua bán đất với nguyên đơn và khi bị đơn sử dụng đất tranh chấp thì nguyên đơn không ngăn cản. Ủy ban nhân dân lấy diện tích đất 5,1m² của bị đơn để cấp cho nguyên đơn, cơ quan chức năng chưa có văn bản xác định đất tranh chấp còn bị quy hoạch làm lộ giới hay không. Trường hợp buộc bị đơn trả giá trị đất tranh chấp cho nguyên đơn thì tính theo giá nhà nước quy định.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn phân tích các tình tiết của vụ án, tài liệu, chứng cứ được thu thập cho rằng, đất tranh chấp do nguyên đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng, bị đơn nhận chuyển nhượng đất theo diện tích đã được cấp giấy và sử dụng đúng theo vị trí thửa đất của mình, còn đất tranh chấp là của nguyên đơn không chuyển nhượng. Tòa án cấp sơ thẩm giao cho bị đơn được sử dụng đất và bị đơn phải có trách nhiệm trả giá trị đất theo giá thị trường cho nguyên đơn là phù hợp nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

*** Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến:**

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa, các Thẩm phán, Thư ký Tòa án và các đương sự tham gia phiên tòa chấp hành đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung kháng cáo: Đất tranh chấp là của nguyên đơn được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng. Nhưng bị đơn đã đầu tư xây dựng công trình trên đất và phần đất tranh chấp là lối đi duy nhất của bị đơn để ra đường công cộng, nên cần ổn định cho bị đơn tiếp tục sử dụng đất nhưng phải hoàn giá trị quyền sử dụng đất như cấp sơ thẩm đã tuyên xử là phù hợp. Về phần tính án phí, cấp sơ thẩm có sai sót do không buộc bị đơn chịu án phí có giá ngạch trong khi bị đơn phải có

nghĩa vụ trả cho nguyên đơn số tiền 1.282.700.000 đồng nhưng chỉ buộc bị đơn phải nộp 300.000 đồng án phí là chưa đúng theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về *mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án*, cần sửa phần án phí, buộc bị đơn phải nộp 50.481.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của các bị đơn nhưng áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự để sửa một phần bản án sơ thẩm về án phí.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Căn cứ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì đây là vụ án dân sự về “*tranh chấp quyền sử dụng đất*”, Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết là có căn cứ, đúng thẩm quyền.

[2] Bị đơn không thừa nhận đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn nên không đồng ý bồi hoàn giá trị. Qua các tài liệu, chứng cứ được thu thập thể hiện trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, lời trình bày của các bên đương sự, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Ngày 04/7/1996, ông Nguyễn Ngọc N được Ủy ban nhân dân thành phố C cũ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00212, trong đó có thửa 218, diện tích 1.680m² (300m² loại T và phần còn lại LNK). Năm 1999, ông N chuyển nhượng một phần thửa 218, diện tích 174m² cho hộ ông Thi Thanh Q. Năm 2017, ông N làm thủ tục để xin cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 218. Cơ quan chức năng tiến hành thẩm tra, đo đạc và đến ngày 06/10/2017, ông N được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài khác gắn liền với đất số CS14008, thửa 23, diện tích 1.542,5m² (200m² đất ở, phần còn lại đất trồng cây lâu năm). Về thủ tục cấp giấy đất cho ông N, các hộ có đất liền kề cùng ký tên xác nhận ranh giới vào Biên bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 05/7/2017, trong đó có bị đơn ông Nguyễn Quốc T1 đứng tên sử dụng thửa đất 498 nằm ở phía sau và không có tranh chấp, khiếu nại gì vào thời điểm ông N làm thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc Nhà nước công nhận cho ông N quyền sử dụng thửa đất số 23 (thửa cũ 218) là đúng trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật.

[3] Khi đo đạc giải quyết tranh chấp xác định, bị đơn đang sử dụng diện tích đất 160,2m² (một phần thửa số 23 do ông N đứng tên nêu trên) là phần mặt tiền tiếp giáp đường giao thông và liền kề với phần đất phía sau tại thửa 498, diện tích 168,9m² của các bị đơn đứng tên quyền sử dụng. Bị đơn cho rằng, khi nhận chuyển

nhượng đất từ bà Nguyễn Thị C thì bị đơn được sử dụng phần đất mặt tiền giáp lộ giao thông. Ông Q (chuyển nhượng đất cho bà C) có lời xác nhận về việc nguyên đơn đã chuyển nhượng cho ông Q phần đất giáp lộ mà nguyên đơn tranh chấp nên đất này không còn thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn, vấn đề này Hội đồng xét xử thấy rằng:

Khi nguyên đơn chuyển nhượng đất cho ông Q diện tích 174m² vào năm 1999 và sau này ông Q sang nhượng lại cho bà C thì bà được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 498, diện tích 174m². Đến năm 2014, bà C ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông T1 và bà T2 diện tích 174m². Khi đo đạc làm thủ tục cấp giấy đất cho ông T1 và bà T2, xác định thửa đất 498 bị giảm 5,1m² nên còn lại 168,9m², ông T1 ký xác nhận vào Biên bản xác minh ngày 25/7/2014 về nguồn gốc đất giảm so với giấy chứng nhận được cấp (Bút lục 56) theo đó, ông T1 và bà T2 đồng ý diện tích đất sử dụng giảm 5,1m² so với giấy được cấp và cam kết không khiếu nại gì. Từ đó, cơ quan có thẩm quyền công nhận diện tích đất 168,9m² cho bị đơn, ngoài diện tích đất này thì bị đơn không được công nhận phần đất mặt tiền đang có tranh chấp.

Ngoài lời khai của bị đơn và lời xác nhận của ông Q cho rằng, nguyên đơn đã chuyển nhượng phần đất tranh chấp 160,2m² cho ông Q (sau này ông Q sang nhượng cho bà C, rồi bà C chuyển nhượng lại cho bị đơn) nhưng không có tài liệu, chứng cứ nào chứng minh, xác định việc ông Q hay bà C có quyền sử dụng đất hợp pháp tại vị trí tranh chấp như lời trình bày của bị đơn. Cấp sơ thẩm xác định đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn là có căn cứ. Đồng thời, việc bị đơn chiếm hữu sử dụng đất này đã làm ảnh hưởng quyền lợi ích hợp pháp của nguyên đơn.

[5] Đất của bị đơn nằm ở phía sau không tiếp giáp đường giao thông nên để thuận tiện cho việc sử dụng, cấp sơ thẩm giao phần đất tranh chấp cho bị đơn sử dụng để đi ra đường giao thông là phù hợp nhưng phải có trách nhiệm bồi hoàn giá trị đất cho nguyên đơn theo giá thị trường. Do các đương sự không thống nhất về giá trị tài sản tranh chấp nên nguyên đơn đề nghị Tòa án trung cầu Công ty cổ phần T5 thực hiện. Quá trình tố tụng, cấp sơ thẩm ban hành Thông báo cho bị đơn biết về việc nguyên đơn có đơn trung cầu thẩm định giá. Ông Nguyễn Minh T4 (là người đại diện theo ủy quyền của các bị đơn ở giai đoạn sơ thẩm) thống nhất không có ý kiến gì về việc này nên kết quả thẩm định giá của Công ty cổ phần T5 được làm căn cứ để giải quyết vụ án. Theo đó, giá trị quyền sử dụng đất tranh chấp được xác định theo giá thị trường là 1.282.700.000 đồng nên các bị đơn phải bồi hoàn cho nguyên đơn số tiền này để được sử dụng đất như án sơ thẩm quyết định là phù hợp.

[6] Ông Q nhận chuyển nhượng đất của nguyên đơn rồi sau đó chuyển nhượng lại cho người khác, các bị đơn nhận chuyển nhượng sau cùng và quản lý sử dụng, được cấp giấy chứng nhận nên ông Q không còn quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đối với phần đất tranh chấp. Đồng thời, cấp sơ thẩm đã thu thập tài liệu, trích lục hồ sơ cấp giấy đất cho nguyên đơn và bị đơn làm cơ sở để đánh về tính hợp pháp của việc cấp giấy đất nên ông Q và Ủy ban nhân dân quận B không tham gia tố tụng cũng không làm ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án. Vì vậy, kháng cáo của các bị đơn không có căn cứ để chấp nhận.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm: Quyền sử dụng đất tranh chấp được Tòa án xác định giá trị để buộc bị đơn bồi hoàn cho nguyên đơn số tiền 1.282.700.000 đồng nên bị đơn phải chịu án phí có giá ngạch mới đúng, án sơ thẩm quyết định buộc bị đơn chịu án phí không có giá ngạch là chưa phù hợp nên cấp phúc thẩm điều chỉnh lại phần này.

[8] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm về việc không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn nhưng sửa án sơ thẩm về phần án phí là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[9] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn kháng cáo nhưng không có căn cứ chấp nhận nên phải chịu án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015

Tuyên xử:

Không chấp nhận kháng cáo của các bị đơn. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 117/2023/DS-ST ngày 14 tháng 12 năm 2023 của Tòa án nhân dân quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ về nội dung giải quyết tranh chấp, sửa án sơ thẩm về phần án phí.

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

Buộc ông Nguyễn Quốc T1 và bà Lý Hồng T2 phải có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Ngọc N giá trị phần đất có diện tích 160,20m² tại thửa số 23, tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại đường B, phường L, quận B, thành phố Cần Thơ số tiền 1.282.700.000đ (một tỷ hai trăm tám mươi hai triệu bảy trăm ngàn đồng).

Khi ông T1 bà T2 thực hiện xong nghĩa vụ trả cho nguyên đơn số tiền nêu trên thì được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để xác nhận sang tên đối với phần đất có diện tích 160,20m² tại vị trí A của Bản trích đo địa chính do Trung tâm kỹ thuật và Tài nguyên môi trường thành phố C lập ngày 25/7/2023.

2/. Chi phí thẩm định, định giá tài sản: Bị đơn phải có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn số tiền 23.000.000đ (hai mươi ba triệu đồng).

3/. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Nguyễn Quốc T1 và bà Lý Hồng T2 phải chịu số tiền 50.481.000đ (năm mươi bốn trăm tám mươi một ngàn đồng).

4/. Về án phí dân sự phúc thẩm: Buộc ông Nguyễn Quốc T1 và bà Lý Hồng T2 phải chịu số tiền 300.000 đồng. Khấu trừ tiền tạm ứng án phí phúc thẩm mà ông T1, bà T2 nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002428 ngày 03/01/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ vào án phí (ông T1, bà T2 đã nộp đủ án phí).

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 được 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 điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; Điều 7a, 7b Luật sửa đổi bổ sung một số điều 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.

5/. Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày được tuyên án.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND TP.Cần Thơ;
- Chi Cục THADS Q.Bình Thủy;
- TAND Q.Bình Thủy;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Võ Bảo Anh

