

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH HẬU GIANG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số 27/2018/DS-PT

Ngày 23 - 03 - 2018

V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH HẬU GIANG

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Hồng Thanh

Các Thẩm phán: Ông Dương Quốc Tuấn

Ông Nguyễn Hồ Tâm Tú

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Xuân Tình - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang: Bà Trương Thuận Yến, Kiểm sát viên trung cấp tham gia phiên tòa.

Ngày 23 tháng 03 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 143/2017/TLPT-DS, ngày 07/12/2017 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 96/2017/DS-ST, ngày 31 tháng 8 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện V, tỉnh Hậu Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 62/2018/QĐPT-DS, ngày 02 tháng 01 năm 2018, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Trần Đ, sinh năm 1930

Địa chỉ: ấp 01, xã V, huyện V, tỉnh Hậu Giang.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Chí H, sinh năm 1980

Địa chỉ: ấp 01, xã V, huyện V, tỉnh Hậu Giang.

(theo văn bản ủy quyền ngày 11/3/2016)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Trần Đình K, văn phòng luật sư T, Đoàn luật sư thành phố Cần Thơ.

2. Bị đơn: Ông Dương Minh T, sinh năm 1972

Địa chỉ: ấp 01, xã V, huyện V, tỉnh Hậu Giang

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Ông Dương Văn K, sinh năm 1952

Địa chỉ: ấp 01, xã V, huyện V, tỉnh Hậu Giang

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Dương Minh T, sinh năm 1972

Địa chỉ: ấp 01, xã V, huyện V, tỉnh Hậu Giang

4. Người kháng cáo: Ông Trần Đ - Là nguyên đơn trong vụ án.

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 Trần Đ trình bày: Nguồn gốc phần đất tranh chấp là ông được giao quyền sử dụng đất với diện tích 996m^2 thuộc thửa 426 tờ bản đồ số 14, khi giao đất không có quyết định cấp đất và hợp dân nhưng có vào sổ mục kê và sổ địa chính. Quá trình sử dụng đất ông không có mặt ở địa phương nên ông Dương Minh T đã lấn chiếm và cất nhà kiên cố trên đất. Vì vậy, ông yêu cầu ông T phải trả lại phần đất theo đo đạc thực tế là $652,1\text{m}^2$. Tại phiên tòa, ông chỉ yêu cầu bị đơn trả lại giá trị đất là 84.773.000 đồng.

Bị đơn ông Dương Minh T trình bày: Nguồn gốc phần đất tranh chấp là của ông Dương Văn K khai phá từ năm 1975 đến năm 2000 thì cho ông T sử dụng. Đến năm 2002, ông T cất nhà mái tol cấp 4 trên đất, năm 2012, ông phá dỡ nhà cũ để xây nhà kiên cố trên đất thì ông H là con ông Đ cho rằng phần đất này nằm trong sổ mục kê tên ông Đ nên không đồng ý và tranh chấp.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Dương Văn K trình bày: Thống nhất với ý kiến của ông T và ủy quyền cho ông T tham gia tố tụng.

Tại Bản án sơ thẩm số 96/2017/DS-ST, ngày 31 tháng 8 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện V, tỉnh Hậu Giang tuyên xử như sau:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Đ đòi ông Dương Minh T trả lại phần đất có diện tích $652,1\text{m}^2$ (phần đất có sơ đồ vẽ kèm theo), đất tọa lạc tại ấp 01, xã V, huyện V, tỉnh Hậu Giang với giá trị bằng tiền là $130.000 \text{ đồng}/\text{m}^2 \times 652,1\text{m}^2 = 84.773.000 \text{ đồng}$.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 20/9/2017, nguyên đơn ông Trần Đ có đơn kháng cáo Bản án số 96/2017/DS-ST, ngày 31 tháng 8 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện V, tỉnh Hậu Giang yêu cầu: Buộc ông Dương Minh T phải thanh toán giá trị quyền sử dụng đất là 84.773.000 đồng. Đồng thời, phải chịu lãi chậm trả theo quy định của pháp luật là 10%/năm, kể từ ngày ông Trần Đ có đơn yêu cầu thi hành án.

Tại phiên tòa, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo. Bị đơn vẫn giữ nguyên ý kiến của mình.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày: Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào Báo cáo số 79/BC-TNMT ngày 30/9/2015 của Phòng Tài nguyên – Môi trường huyện V, tỉnh Hậu Giang để bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ vì phần đất tranh chấp của nguyên đơn và bị đơn cùng thửa 426, đối chiếu với sổ mục kê thì thuộc thửa 321 do ông K đang sử dụng nhưng lại không đề cập đến sổ mục kê 2001 là cấp cho ông Đ. Phần đất của ông K được ghi vào sổ mục kê năm 1983, phần đất của ông Đ được ghi vào sổ mục kê năm 2001, theo nguyên tắc văn bản sau phủ quyết văn bản trước nên

việc Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng văn bản trước là không phù hợp. Bên cạnh đó, Tòa án cấp sơ thẩm vận dụng Công văn số 1568/BTNMT-ĐKTKĐĐ ngày 25/4/2007 của Bộ Tài nguyên – Môi trường để bác yêu cầu của nguyên đơn là không có cơ sở, vì văn bản này không có hiệu lực hồi tố đối với những văn bản đã xảy ra trước đó. Ông Đ được cấp thửa 426 từ năm 1976, đến năm 2001 được ghi nhận trong sổ mục kê; tuy có một thời gian ông Đ không sử dụng đất này, nhưng đến năm 2012, ông Đ tặng cho con là ông H và ông H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sử dụng đến nay, chứng tỏ ông H sử dụng đất hợp pháp; Những người làm chứng như bà L, ông Nh, ông S, ông D đều xác định ông Đ được Nhà nước cấp đất, có một thời gian sử dụng đất, một thời gian không sử dụng; Tại Biên bản hòa giải ngày 26/8/2015 của Ủy ban nhân dân xã V và Biên bản hòa giải ngày 29/7/2015 của ấp 1, xã V, ông T đều thừa nhận nguồn gốc đất của ông Đ, nhưng nếu trả giá trị mỗi mét theo chiều ngang là 18.000.000 đồng thì ông T không có khả năng trả. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang phát biểu quan điểm từ giai đoạn thụ lý đến khi đưa vụ án ra xét xử, Tòa án và các đương sự đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án, đề nghị áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Trần Đ, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn ông Trần Đ có đơn kháng cáo đúng qui định tại các Điều 271, 272 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét nội dung kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Đ, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[3] Về nguồn gốc phần đất tranh chấp: Ông Trần Đ cho rằng phần đất tranh chấp có diện tích 652,1m² nằm trong thửa 426 sổ mục kê tờ bản đồ số 14 mang tên ông Trần Đ. Tuy nhiên, theo Công văn số 79/BC-TNMT, ngày 30/9/2015 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện V (Bút lục 38) thì: *“Vị trí tranh chấp quyền sử dụng đất giữa ông Trần Chí H (được ông Đ ủy quyền) với ông Dương Minh T đang tranh chấp tại một phần thửa 426 thuộc tờ bản đồ số 14 (theo hồ sơ ba cấp duyệt năm 1996), tọa lạc tại ấp 01, xã V, huyện V, tỉnh Hậu Giang chưa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Qua kiểm tra và đối chiếu với hồ sơ 299, sổ mục kê ruộng đất quyền số 01, trang 13; sổ đăng ký ruộng đất quyền số 01 trang 4 số thứ tự 347 đã được Ủy ban nhân dân huyện V (cũ) duyệt ngày 07/10/1983 thì phần đất này thuộc một phần thửa đất số 321, loại đất T thuộc tờ bản đồ số 01 tọa lạc tại HTX Thanh Bình, xã V, huyện V (cũ), thửa đất*

này do ông Dương Văn K đăng ký sử dụng và có tên trong sổ đăng ký ruộng đất”. Như vậy, việc ông Đ cho rằng phần đất tranh chấp có diện tích 652,1m² nằm trong thửa 426 sổ mục kê tờ bản đồ số 14 mang tên ông Trần Đ là của ông Đ chưa có căn cứ pháp luật. Bởi lẽ, theo khoản 1 Điều 18 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 thì: “Sổ mục kê đất, sổ kiến điền lập trước ngày 18 tháng 12 năm 1980” mới là Giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 100 của Luật đất đai năm 2013. Chính vì vậy, cả nguyên đơn và bị đơn đều không có giấy tờ chứng minh về quyền sử dụng đất.

[4] Về quá trình sử dụng phần đất tranh chấp: Bị đơn cho rằng nguồn gốc đất là của ông Dương Văn K khai phá từ năm 1975 cho đến năm 2002 cho con là ông T sử dụng. Trong quá trình giải quyết, nguyên đơn ông Đ thừa nhận: “Ông Đ sử dụng từ năm 1976 đến năm 1996 thì đi làm ăn xa đến năm 2008 mới về, khi đi phần đất này bỏ trống không có cho ai. Khi về năm 2008 thì phát hiện ông T ở trên phần đất này” (Bút lục 99). Những người làm chứng như bà Tổng Thị L trình bày: “Khoảng năm 1995-1996 thì gia đình ông Đ bỏ địa phương đi xứ khác để làm ăn, khoảng 12-13 năm mới về lại phần đất địa phương, cất lại nhà trên phần đất đã được Nhà nước cấp ngày trước”; ông Đặng Văn Ba N trình bày: “Đến năm 2006 -2007 ông Trần Đ không còn nuôi vịt nữa về sửa nhà lại và ở trên mảnh đất này đến ngày hôm nay. Do vậy, nguồn gốc đất này tôi khẳng định là của ông Trần Đ”. Qua lời khai những người làm chứng, đối chiếu với Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ (Bút lục 121) thì nhà trên phần đất tranh chấp là do ông T xây dựng từ năm 2000; còn nhà của ông H (con ông Đ) được xây dựng trên phần đất ông H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, việc xác định phần đất ông Đ quay về ở theo lời khai của ông N, bà L là phần đất ông H (con ông Đ) đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Người làm chứng Phan Văn D và Trần Phi S không biết rõ nguồn gốc và quá trình sử dụng đất. Những người làm chứng nguyên đơn cung cấp chỉ xác định được ông Đ được cấp đất, còn quá trình sử dụng đất, diện tích đất sử dụng thì những người làm chứng không rõ, cũng không biết việc tranh chấp; đất giữa ông Đ và ông K sử dụng giáp ranh nhau, phần đất tranh chấp có vị trí tiếp giáp đất giữa hai bên; quá trình sử dụng đất nguyên đơn, bị đơn xác định việc sử dụng đất từ trước đến nay không cộm ranh rõ ràng. Do đó, không có cơ sở khẳng định phần đất tranh chấp nguyên đơn được cấp và sử dụng từ năm 1975 đến năm 1996.

[5] Ông K có quá trình sử dụng đất, đến năm 1983 có đăng ký và kê khai trên hồ sơ 299, được ghi nhận vào sổ mục kê, sổ địa chính được UBND huyện V (cũ) duyệt ngày 07/10/1983, sử dụng liên tục đến năm 2000 thì cho con là Dương Văn T cất nhà cấp 4 ở, đến năm 2012 thì ông T dỡ bỏ nhà cũ và cất nhà kiên cố trên phần đất tranh chấp. Nguyên đơn cho rằng khi phát hiện ông T cất nhà ở trên đất tranh chấp nhưng do là có bà con nên không ngăn cản mà vẫn cho ở vì ông T có nói miệng trả tiền theo giá thị trường (Bút lục 99) nhưng không

cung cấp được chứng cứ để chứng minh. Phần đất tranh chấp ông K có quá trình sử dụng phần đất, được ghi nhận vào sổ đăng ký ruộng đất vào năm 1983; đến năm 2002 cho con là ông T sử dụng, cất nhà kiên cố trên phần đất tranh chấp liên tục cho đến nay nên không có căn cứ để xác định phần đất tranh chấp là của nguyên đơn bị ông T lấn chiếm.

[6] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu ông T phải trả lại giá trị phần đất cho ông Đ là có căn cứ. Ông Đ kháng cáo yêu cầu ông T phải trả lại giá trị phần đất cho ông nhưng ông không cung cấp được chứng cứ để chứng minh nên không có căn cứ để Hội đồng xét xử chấp nhận. Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát phiên tòa là phù hợp nên được chấp nhận.

[7] Ông T có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm: Căn cứ Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, do kháng cáo của ông Trần Đ không được chấp nhận nên ông Đ phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng: Điều 202, Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 18 Nghị định 43/2014/NĐ-CP, ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Đ.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 96/2017/DS-ST, ngày 31 tháng 8 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện V, tỉnh Hậu Giang.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Đ đòi ông Dương Minh T trả lại giá trị phần đất có diện tích $652,1\text{m}^2$ là $130.000 \text{ đồng/m}^2 \times 652,1\text{m}^2 = 84.773.000$ đồng, đất tọa lạc tại ấp 01, xã V, huyện V, tỉnh Hậu Giang (phần đất có sơ đồ vẽ kèm theo).

2. Án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn ông Trần Đ phải chịu 2.119.000 đồng (*Hai triệu một trăm mười chín nghìn đồng*). Được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông Đ đã nộp là 6.439.500 đồng (*Sáu triệu bốn trăm ba mươi chín nghìn năm trăm đồng*) theo Biên lai số 0006957, ngày 13/01/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện V. Ông Đ được nhận lại số tiền chênh lệch là 4.320.500 đồng (*Bốn triệu ba trăm hai mươi nghìn năm trăm đồng*).

3. Chi phí đo đạc, thẩm định, định giá tài sản: Ông Trần Đ phải nộp số tiền 9.271.000 đồng (đã nộp xong).

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Đ phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*). Khấu trừ số tiền tạm ứng án phí kháng cáo ông Trần Đ đã nộp là 200.000 đồng theo Biên lai thu số 0013632, ngày 20/9/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện V, tỉnh Hậu Giang. Ông Đ phải nộp thêm 100.000 đồng (*Một trăm nghìn đồng*).

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án, ngày 23/3/2018./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Hậu Giang;
- TAND huyện V;
- CCTHADS huyện V;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Hồng Thanh