

**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: 124/2021/DS-PT

Ngày: 02.7.2021

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: Bà Hà Thị Phương Thanh

Các Thẩm phán:

Bà Võ Bích Hải

Bà Nguyễn Thị Tuyết Loan

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Trí Khương – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ: Bà Huỳnh Hồng Phil
- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Vào ngày 02 tháng 7 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử công khai vụ án thụ lý số 74/2021/TLPT-DS ngày 12 tháng 4 năm 2021 về “Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 02/2021/DS-ST ngày 28 tháng 01 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Cờ Đỏ bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 155/2021/QĐPT-DS ngày 18 tháng 5 năm 2021 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Hoàng S, sinh năm 1972; Trú tại: Ấp H, xã Đ, huyện C, thành phố Cần Thơ (có mặt)

2. Bị đơn: Ông Võ Thanh C, sinh năm 1978; Trú tại: Ấp H, xã Đ, huyện C, thành phố Cần Thơ (có mặt)

Đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Thanh H, sinh năm 1964. Địa chỉ: Số A, đường N, phường L, quận K, thành phố Cần Thơ (có mặt)

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

3.1. Bà Mai Thanh T, sinh năm 1972; (có mặt)

3.2. Ông Nguyễn Hoàng P, sinh năm 1997; (có mặt)

3.3. Bà Đỗ Thị Kim T1, sinh năm 1977; (có mặt)

Cùng trú tại: Ấp H, xã Đ, huyện C, thành phố Cần Thơ.

Đại diện theo ủy quyền của bà Tươi: Ông Nguyễn Thanh H, sinh năm 1964. Địa chỉ: Số A, đường N, phường L, quận K, thành phố Cần Thơ

3.4. Ông Danh V, sinh năm 1952; (có mặt)

3.5. Bà La Huệ C1, sinh năm 1959; (vắng-chết)

3.6. Ông La Thành T2; (vắng)

3.7. Bà Trần Thị Huệ T3, sinh năm 1954; (có mặt)

3.8. Ông Đào T4, sinh năm 1951 (vắng mặt)

Cùng trú tại: Ấp H, xã Đ, huyện C, thành phố Cần Thơ.

3.9. Bà Đào Thị B, sinh năm 1967; (vắng mặt)

3.10. Bà Đào Thị X; (vắng mặt)

3.11. Ông Đào U; (vắng mặt)

3.12. Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1947; (vắng mặt)

3.13. Ông Lâm Phước V1, sinh năm 1965; (có mặt)

3.14. Bà Nguyễn Thị Thu M, sinh năm 1966; (vắng mặt)

Cùng trú tại: Số X, T, phường C, quận K, thành phố Cần Thơ.

3.15. Ông Lê Công M1, sinh năm 1960; (vắng mặt)

3.16. Bà Nguyễn Kim C2, sinh năm 1958; (vắng mặt)

Cùng trú tại: Khu vực A, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ.

4. Người làm chứng:

4.1. Bà Nguyễn Thị X1, sinh năm 1961; (vắng mặt)

Trú tại: Ấp Đ, xã M, huyện L, thành phố Cần Thơ.

4.2. Ông Hồ Văn T5, sinh năm 1973 (vắng mặt)

Trú tại: Ấp H, xã Đ, huyện C, thành phố Cần Thơ.

5. Người kháng cáo: Ông Nguyễn Hoàng S là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện cũng như trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Hoàng S trình bày và yêu cầu khởi kiện như sau: Ông Nguyễn Hoàng S được cấp quyền sử dụng thửa đất số 255, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại ấp H, xã Đ, huyện C, thành phố Cần Thơ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H01073 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 07/6/2007, chỉnh lý trang 4 (chuyển nhượng từ chủ cũ sang ông S) ngày 15/02/2017. Về nguồn gốc: phần đất được cấp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 07/6/2007 cho bà Nguyễn Thị Thu M (diện tích 2.975m²). Bà Mai chuyển nhượng cho bà Ngô Thị Kim C (chỉnh lý vào ngày 13/12/2007), sau đó thì bị thu hồi một phần diện tích (chỉnh lý ngày 13/3/2008). Đến năm 2017, ông S nhận chuyển nhượng hết phần diện tích còn lại là 2.762,1m², thửa 225, tờ bản đồ 04 của vợ chồng bà Nguyễn Thị Kim C2 và ông Lê Công M1 với giá 760.000.000 đồng. Khi thỏa thuận xong, hai bên tiến hành làm thủ tục chuyển nhượng theo đúng quy định và ông S được chỉnh lý thành người đứng tên có quyền sử dụng đất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi nhận chuyển nhượng, các bên không có đo đạc lại mà chuyển nhượng đất toàn bộ diện tích trên giấy chứng nhận được cấp do bà C2 đứng tên. Theo kết quả đo đạc thực tế hiện nay thì toàn bộ thửa 255 có diện tích là 3.925,8 m². Khi nhận chuyển nhượng, ông S và vợ chồng ông M1, bà C2 cùng các

hộ tứ cận xác định ranh có cắm các cây trụ đá với sự có mặt ông C chứng kiến nhưng ông C không có ý kiến gì. Sau khi nhận đất sử dụng, bị đơn ông C tự ý bao chiếm cắm ranh và làm hàng rào lưới B40 với diện tích khoảng 120m² (chiều ngang 6m x dài 20m), nay theo kết quả đo đạc là 100,8 m². Nay nguyên đơn ông Nguyễn Hoàng S yêu cầu bị đơn ông Võ Thanh C có trách nhiệm trả lại phần đất có diện tích 100,8 m², đất tọa lạc tại ấp H, xã Đ, huyện C, thành phố Cần Thơ.

* Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn Võ Thanh C (có đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Thanh H) có đơn phản tố và trình bày ý kiến về vụ án như sau: Nguồn gốc đất tranh chấp trước đây của ông Đào C1 (chết) chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị S vào năm 1999. Đến năm 2006, bà S chuyển nhượng lại cho ông Võ Thanh C diện tích khoảng 120m² (nay kết quả đo đạc thực tế là 100,8 m²) với giá 25.000.000 đồng. Hai bên làm giấy tay lập ngày 17/4/2006 nhưng đến nay phần đất chưa làm thủ tục chuyển nhượng theo đúng quy định. Khi nhận chuyển nhượng lại, bà S giao giấy tay mua bán giữa bà S với ông Đào C1 cho ông C. Việc ông Đào C1 có được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay không thì ông C không biết nhưng sau này ông C mới biết là chưa được cấp giấy. Phần đất ông C đang sử dụng thuộc thửa đất 255, tờ bản đồ 04 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Nguyễn Hoàng S đứng tên. Sau khi nhận đất, ông C có xây dựng chuồng heo, lò nấu rượu, trồng một số cây ăn trái và rào lưới B40 để sử dụng. Hiện nền chuồng heo và lò nấu rượu vẫn còn. Sau khi ông S nhận chuyển nhượng thửa đất 255, ông S có đến gặp ông C để thỏa thuận nhận chuyển nhượng lại phần đất đang tranh chấp nhưng ông C không đồng ý.

Qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn ông Võ Thanh C không đồng ý trả lại diện tích đất 100,8m² và có yêu cầu phản tố yêu cầu Tòa án công nhận phần đất tranh chấp với diện tích chỉ 81m² thuộc quyền sử dụng đất của ông.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Mai Thanh T và ông Nguyễn Hoàng P: Thống nhất lời trình bày và yêu cầu của nguyên đơn, không bổ sung gì thêm.

- Bà Đỗ Thị Kim T1 (có đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Thanh H): Thống nhất với lời trình bày của bị đơn và không trình bày bổ sung gì thêm.

- Ông Danh V trình bày: Trước đây, ông Danh V và ông Đào C mỗi người đều có 01 thửa đất gốc (không nhớ rõ số thửa). Vào khoảng năm 1986, ông và ông Đào C thỏa thuận đổi đất (tức là nhập hai thửa đất lại rồi chia làm đôi). Ông nhận phần đất tiếp giáp mương lộ nay thuộc thửa 255, tờ bản đồ 04. Ông Đào C nhận phần diện tích đất từ phần đất lung trở ra kênh đầu ngàn. Trong thửa đất 255, ông có thỏa thuận chừa lại cho ông Đào C 01 phần đất có diện tích ngang khoảng 12m x dài khoảng 20m. Sau đó, ông Đào C cùng con là bà Đào Thị B chuyển nhượng lại cho bà Nguyễn Thị S 01 nền nhà (diện tích ngang khoảng 6m x dài khoảng 20m) và 01 nền nhà còn lại bán cho bà Nguyễn Thị X (việc chuyển nhượng vào thời gian nào, ông không nhớ rõ). Năm 2006, bà S chuyển nhượng lại cho ông Võ Thanh C. Ông xác định 02 nền nhà này nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông đứng tên nhưng thực chất là đất của ông Đào C. Khoảng 15 năm trước, ông đã chuyển nhượng toàn bộ thửa đất 255 cho bà Nguyễn Thị H nhưng chưa làm thủ tục sang tên. Sau đó, bà H chuyển nhượng thửa đất này cho vợ chồng ông Lâm Phước V thì ông là người ký thủ tục sang tên. Khi ký thủ tục chuyển nhượng, ông cũng thỏa thuận với vợ chồng ông V là chừa lại 02 nền nhà

(trong đó có một nền hiện đang tranh chấp). Nay ông xác định là không tranh chấp gì đối với phần đất này.

- Bà Nguyễn Thị H trình bày: Nguồn gốc đất thửa 255 là của cha ruột ông Danh V để lại cho ông Danh V. Trước đây, ông Danh V có thỏa thuận đổi đất với ông Đào C nhưng việc đổi như thế nào thì không biết rõ. Sau đó, ông Danh V chuyển nhượng lại cho bà 1/2 diện tích thửa đất 255 (tính từ mương lộ chạy vào kênh 500) nhưng không có làm giấy tờ gì. Sau đó, bà chuyển nhượng hết phần đất đã mua cho vợ chồng ông Lâm Phước V. Sau này, vợ chồng ông V chuyển nhượng lại cho ai thì bà không biết rõ. Bà xác định phần đất chuyển nhượng cho vợ chồng ông V là đất ruộng không có nền thổ cư. Đối với diện tích đất 02 nền nhà do bà Lê Thị X sử dụng (01 nền) và bà La Huệ C1 sử dụng (nền còn lại) không thuộc phần đất của bà nhận chuyển nhượng từ ông Danh V. Bà xác định không tranh chấp gì đối với phần đất này.

- Ông Lâm Phước V trình bày: Vào năm 2003, vợ chồng ông có nhận chuyển nhượng thửa đất 255 của bà Nguyễn Thị H nhưng phần đất này do ông Danh V đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi nhận chuyển nhượng, trên thửa đất này có 02 nền nhà mỗi nền khoảng 80m² do bà Nguyễn Thị S và bà Nguyễn Thị X đang trực tiếp sử dụng. Bà H có báo cho vợ chồng ông biết là do mục đích sử dụng đất (loại đất 2L) diện tích nhỏ dưới hạn mức nên không tách giấy được nên khi làm thủ tục chuyển nhượng thì sang tên toàn bộ diện tích thửa 255 (trong đó có 02 nền nhà) do bà Nguyễn Thị Thu M đứng tên. Quá trình sử dụng đất, các bên không có tranh chấp. Năm 2007, vợ chồng ông chuyển nhượng lại một phần diện tích tại thửa 255 cho vợ chồng bà Ngô Thị Kim C và ông Lê Công M nhưng có thỏa thuận chừa lại 02 nền nhà. Nay ông xác định phần đất tranh chấp này là của ông Võ Thanh C và không tranh chấp gì đối với phần đất này.

- Bà Nguyễn Thị Thu M vắng mặt.

- Bà Đào Thị B trình bày: Ông Đào C chết cách đây khoảng 08 năm. Hiện nay, hàng thừa kế của ông Đào C gồm bà B, ông Đào T, bà Đào Thị X và ông Đào U. Nguồn gốc đất trước đây là của ông Danh V và ông Đào C mỗi người có một thửa đất tiếp giáp nhau. Sau đó, hai ông tự đổi thửa để thuận tiện canh tác. Ông Danh V nhận phần đất tiếp giáp với mương lộ nay thuộc thửa 255, ông Đào C nhận phần đất từ đất lung trở ra kênh đầu ngàn và ông Danh V có chừa lại cho ông Đào C một phần diện tích tại thửa 255, diện tích ngang 12m dài khoảng 20m tiếp giáp mương lộ. Việc ông Đào C và ông Danh V thỏa thuận đổi đất, có lập giấy tờ gì thì bà không biết rõ. Sau này, ông Đào C chia phần đất này thành 02 nền nhà: chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị S 01 nền với giá khoảng 3,5 chỉ vàng 24k có làm giấy tay, 01 nền còn lại chuyển nhượng lại cho ai thì bà không biết rõ. Sau này, người mua chuyển nhượng lại cho bà Nguyễn Thị X. Việc mua bán, giá cả, thời gian thì bà không biết rõ. Qua yêu cầu khởi kiện giữa nguyên đơn với bị đơn, bà xác định là không có ý kiến và yêu cầu gì. Việc tranh chấp giữa ông S và ông C các bên tự giải quyết.

- Ông Đào T: Thống nhất lời trình bày của bà Đào Thị B và không bổ sung gì thêm.

- Bà Đào Thị X, ông Đào U vắng mặt không rõ lý do.

- Bà Nguyễn Thị S trình bày: Nguồn gốc đất tranh chấp trước đây như thế nào thì bà không biết rõ nhưng biết trước đây ông Danh V và ông Đào C có 02 thửa đất. Quá trình sử dụng, hai ông có thỏa thuận hoán đổi đất với nhau. Khoảng năm 1999,

ông Đào C chuyển nhượng lại cho bà một phần diện tích đất ngang khoảng 5,5 m, dài khoảng 15 m với giá 04 chỉ vàng 24k và có lập giấy tay mua bán ngày 13/7/1999. Sau đó, bà cất nhà ở đến năm 2006 thì chuyển nhượng lại cho ông Võ Thanh C với giá là 25.000.000 đồng và lập giấy tay sang nhượng đất thổ cư ngày 17/4/2006. Việc chuyển nhượng, bà cùng các con là bà La Huệ C, ông La Thành T và bà Trần Thị Huệ T ký chuyển nhượng, chứng kiến và nhận tiền chuyển nhượng của ông Võ Thanh C. Bà xác định phần đất là nhận chuyển nhượng của ông Đào C chuyển nhượng cho bà và bà đã chuyển nhượng cho ông Võ Thanh C. Nay bà xác định không tranh chấp gì đối với phần đất này.

- Bà La Huệ C, bà Trần Thị Huệ T thống nhất lời trình bày của bà Nguyễn Thị S.

- Ông La Thành T vắng mặt không rõ lý do.

* Người làm chứng:

- Ông Hồ Văn T trình bày: Ông không có quan hệ họ hàng gì với ông Võ Thanh C với bà Nguyễn Thị S. Vào năm 2006, bà Nguyễn Thị S có chuyển nhượng cho ông Võ Thanh C 01 nền nhà diện tích ngang 5,5m x dài 15m với giá 25.000.000 đồng. Đất tọa lạc tại ấp H, xã Đ, huyện C, thành phố Cần Thơ. Sau khi thỏa thuận chuyển nhượng, ông có viết thay Tờ sang nhượng đất thổ cư lập ngày 17/4/2006 (âm lịch) và có ký chứng kiến việc giao nhận tiền giữa hai bên.

- Bà Nguyễn Thị X trình bày: Bà và ông Nguyễn Hoàng S và ông Võ Thanh C không có quan hệ họ hàng gì. Vào năm 2002, bà có nhận chuyển nhượng của vợ chồng bà T3, ông T4 (không nhớ rõ họ tên, địa chỉ) một phần diện tích đất ngang 5,8 m x dài 15 m, giá 10 chỉ vàng 24k. Lúc nhận chuyển nhượng, phần đất này đã có căn nhà. Sau khi nhận chuyển nhượng xong thì bà dọn vào nhà ở. Khoảng 02 năm sau, vợ chồng ông T4 bán luôn giá trị căn nhà cho bà với giá 05 chỉ vàng 24k. Việc mua bán, hai bên có lập giấy tay chuyển nhượng. Đến năm 2017, bà chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Hoàng S toàn bộ diện tích nền nhà với giá 85.000.000 đồng. Khi nhận tiền xong, bà giao giấy tay mua bán giữa bà với vợ chồng ông T4 cho ông S. Tại thời điểm bà đang ở, có một nền nhà tiếp giáp với phần đất của bà diện tích ngang 5,5m x dài 20m do bà La Huệ C1 (dâu bà S) đang cất nhà ở. Sau đó, bà C1 bán lại cho ông Võ Thanh C. Việc mua bán giữa bà C1 và ông C như thế nào thì bà không có chứng kiến.

* Vụ việc hòa giải không thành và được đưa ra xét xử sơ thẩm công khai. Tại Bản án sơ thẩm số 02/2021/DS-ST ngày 28 tháng 01 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Cờ Đỏ xét xử và quyết định như sau:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Hoàng S về việc đòi lại quyền sử dụng đất đối với bị đơn Võ Thanh C.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Võ Thanh C đối với ông Nguyễn Hoàng S về việc yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất diện tích 81 m².

3. Buộc bị đơn ông Võ Thanh C có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Hoàng S diện tích 19,8m².

4. Công nhận cho ông Võ Thanh C được quyền sử dụng diện tích 81 m².

Vị trí, kích thước các thửa đất được xác định theo mảnh trích đo địa chính do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ lập ngày 13/4/2018.

Đất cùng tọa lạc tại ấp H, xã Đ, huyện C, thành phố Cần Thơ. Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01073 ngày 07/6/2007 (chính lý trang 4 ngày 15/02/2017) do ông Nguyễn Hoàng S đứng tên để điều chỉnh và cấp lại cho bị đơn ông Võ Thanh C. Các đương sự có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để là thủ tục cấp và điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng thực tế.

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

* Ngày 29 tháng 01 năm 2021, nguyên đơn Nguyễn Hoàng S kháng cáo với yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử và sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

* Tại phiên tòa phúc thẩm: Các đương sự vẫn giữ nguyên yêu cầu và ý kiến.

* Đại diện Viện kiểm sát phát biểu tại phiên tòa phúc thẩm:

- Về tố tụng: Người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

- Về nội dung: Qua tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm và xem xét các chứng cứ có trong hồ sơ, thấy rằng, việc hoán đổi đất giữa ông Danh V và Đào C là có thật, ông Danh V đã đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nhưng giữa hai ông có thỏa thuận ông Danh V chừa lại cho ông Đào C một phần đất mà ông Danh V đã nhận đổi và đăng ký quyền sử dụng đất, trong đó có phần tranh chấp hiện nay. Ông Đào C đã chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị S, bà S sử dụng một thời gian chuyển nhượng lại cho ông C, ông C đã sử dụng hợp pháp đất này, qua các lời khai những người liên quan xác nhận có việc ông Đào C còn phần đất để chuyển nhượng cho bà S nên công nhận phần đất tranh chấp cho ông C, tuy nhiên do là đất lúa nên công nhận cho ông C sẽ không đảm bảo mục đích sử dụng đất theo quy hoạch nên buộc ông S trả lại giá trị đất cho ông C là phù hợp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Việc vắng mặt những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan và người làm chứng tại phiên tòa, thấy rằng, đương sự đều có yêu cầu giải quyết vắng mặt và việc vắng mặt của các đương sự không ảnh hưởng đến nội dung vụ án nên tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định.

[2] Về kháng cáo của nguyên đơn:

[2.1] Qua quá trình tranh tụng tại phiên tòa cũng như các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án: đã xác định được phần đất tranh chấp có diện tích 100,8 m² thuộc một phần thửa 255, tờ bản đồ 04, tọa lạc tại ấp H, xã Đ, huyện C, thành phố Cần Thơ do ông Nguyễn Hoàng S đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (chính lý năm 2017). Ông S xác định khi ông nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ vợ chồng bà C, ông M các bên không đo đạc lại mà chuyển nhượng đất toàn bộ diện tích trên giấy chứng nhận được cấp do bà C đứng tên. Bị đơn (ông C) cũng thừa nhận phần đất tranh chấp nằm trong thửa đất 255 nhưng không bao chiếm đất của nguyên đơn mà cho rằng đã nhận chuyển nhượng từ bà S và cung cấp hợp đồng chuyển nhượng ngày 27/4/2006 và Tờ giấy tay mua đất lập ngày 13/7/1999 giữa ông Đào C với bà Nguyễn Thị S để chứng minh phần đất này thuộc quyền sử dụng của bị đơn. Tuy qua lời trình bày của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan như ông Danh V, ông Lâm Phước V1,

bà Đào Thị B, ông Đào T1 đều thừa nhận phần đất này có nguồn gốc là của ông Danh V, năm 1986, giữa ông Danh V và ông Đào C có thỏa thuận đổi đất. Đến năm 1991, ông Danh V được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất 255 (trong đó có phần diện tích đất tranh chấp) nhưng ông V cũng thừa nhận phần đất này chừa lại cho ông Đào C. Ông Đào C sử dụng đến năm 1999 thì chuyển nhượng lại cho bà S và năm 2006 bà S chuyển nhượng lại cho ông C nhưng việc thỏa thuận đổi đất vẫn chừa lại cho ông Đào C một phần đất thì không có văn bản thỏa thuận, nên xác định phần đất vẫn thuộc ông Danh V đứng tên, ông V đã chuyển nhượng nhiều người và đến năm 2017 thì nguyên đơn nhận chuyển nhượng, có làm thủ tục theo đúng quy định nên cần xác định ông S là người sử dụng hợp pháp phần đất này.

[2.2] Cần xác định rằng, phía ông Đào C không được cấp giấy đối với phần đất này mà chỉ thỏa thuận miệng với ông Danh V chừa lại cho ông nên ông Đào C không có quyền sử dụng đất để chuyển nhượng cho bà S, đến lượt bà S cũng không có quyền chuyển nhượng cho bị đơn ông C. Do đó, việc ông C nhận chuyển nhượng đất từ bà S là không hợp pháp, cụ thể được quy định tại điểm a, khoản 1 Điều 106 Luật đất đai 2003.

[2.3] Nếu cho rằng nhận chuyển nhượng thì tại sao phía ông C không đi làm thủ tục sang tên cho mình, phía ông C cho rằng cơ quan có thẩm quyền không cho tách thửa do là đất sử dụng vào mục đích trồng lúa với diện tích quá nhỏ, và vì vậy, ông C nhận chuyển nhượng để sử dụng nuôi heo và nấu rượu thì cũng không phù hợp với mục đích sử dụng đất là chuyên trồng lúa nước theo quy định tại Điều 11 Luật đất đai 2003, do vậy, điều kiện nhận chuyển nhượng của ông C cũng không đảm bảo theo quy định pháp luật đất đai.

[2.4] Mặt khác, hiện tại ông C đã không còn sử dụng phần đất này, đã để trống, ông đã có nhà ổn định cho thấy ông không hề mong muốn sử dụng phần đất này. Ông S đã nhận chuyển nhượng hợp pháp nên ông có quyền sử dụng đất này, hiện nay bị ông C sử dụng nên yêu cầu khởi kiện đòi lại đất và kháng cáo của nguyên đơn yêu cầu Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của mình là có cơ sở chấp nhận. Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn, như trên đã nhận định là không có cơ sở.

[2.5] Về diện tích buộc bị đơn giao trả cho nguyên đơn: Căn cứ vào biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 20/3/2018 và Bản trích đo địa chính ngày 13/4/2018 và các biên bản xác minh lập cùng ngày 13/6/2019 thể hiện phần đất tranh chấp ông C đang sử dụng là 100,8m², trên đất đã xây dựng chuồng heo, lò nấu rượu và trồng cây trên đất. Phần đất tranh chấp có hai phần, đối với phần diện tích 81 m² (vị trí A theo Bản trích đo địa chính ngày 05/3/2021) là phần ông C yêu cầu công nhận nhưng như trên nhận định yêu cầu của ông C không có cơ sở nên buộc ông C trả lại phần này cho nguyên đơn. Đối với phần diện tích còn lại là 19.8 m² (vị trí B theo Bản trích đo địa chính ngày 05/3/2021), ở cấp sơ thẩm, bị đơn đồng ý tháo dỡ và di dời toàn bộ tài sản trên phần đất này trả lại cho nguyên đơn. Nay chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên buộc bị đơn có nghĩa vụ tháo dỡ tài sản trên đất để giao trả cho nguyên đơn phần đất này.

[2.6] Về vật kiến trúc và cây trồng trên đất: Phần chuồng heo và lưới rào B40, theo như biên bản định giá tài sản ngày 20/3/2018 thì không giá trị nên không xem xét. Bị đơn ông C có trách nhiệm tháo dỡ di dời để trả lại cho nguyên đơn phần đất trên. Tại phiên tòa, bị đơn cho rằng đã đốn hết cây nên không đặt ra giải quyết khi buộc giao trả đất cho nguyên đơn.

[3] Với những nhận định trên nên đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là chưa phù hợp quy định pháp luật. Cấp sơ thẩm dựa vào lời khai của các đương sự mà chưa xem xét đến điều kiện chuyển nhượng đất và thực tế sử dụng để công nhận cho bị đơn phần đất tranh chấp là chưa đánh giá toàn diện chứng cứ, gây thiệt thòi quyền lợi cho nguyên đơn nên cần sửa lại cho phù hợp với việc tranh tụng tại phiên tòa cùng với các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án.

[4] Đối với việc ông C nhận chuyển nhượng từ bà S nhưng không được công nhận quyền sử dụng đất thì ông có quyền khởi kiện bà S thành vụ kiện khác để đảm bảo quyền lợi cho mình nếu thật sự bị xâm phạm.

[5] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: 5.000.000 đồng. Do nguyên đơn được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên bị đơn phải chịu. Nguyên đơn đã tạm ứng nên bị đơn trả lại cho nguyên đơn.

[6] Về án phí:

[6.1] Án phí sơ thẩm: 300.000 đồng. Do nguyên đơn được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên bị đơn phải chịu.

[6.2] Án phí phúc thẩm: Do kháng cáo của nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên đơn được nhận lại theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

***Căn cứ:** - Khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Điều 99, Điều 166 Luật đất đai năm 2013;

- Điều 11, điểm a khoản 1 Điều 106 Luật đất đai 2003;

- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

***Tuyên xử:** - Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

- Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 02/2021/DS-ST ngày 28 tháng 01 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Cờ Đỏ, thành phố Cần Thơ.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Hoàng S về việc đòi lại quyền sử dụng đất đối với bị đơn Võ Thanh C. Buộc bị đơn ông C có trách nhiệm trả cho nguyên đơn phần đất có diện tích 81m² (vị trí A) và 19,8m² (vị trí B), loại đất LUC theo Bản trích đo địa chính ngày 05/3/2021 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ. Đất tọa lạc tại ấp H, xã Đ, huyện C, thành phố Cần Thơ.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Võ Thanh C đối với ông Nguyễn Hoàng S yêu cầu Tòa án công nhận cho ông được quyền sử dụng phần đất có diện tích 81m² (vị trí A) theo Bản trích đo địa chính ngày 05/3/2021 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ.

3. Về vật kiến trúc và cây trồng trên đất: Vật kiến trúc không còn giá trị sử dụng nhưng buộc bị đơn tháo dỡ để trả lại phần đất cho nguyên đơn.

4. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: buộc bị đơn ông C trả lại cho nguyên đơn ông S 5.000.000 đồng.

5. Về án phí:

5.1. Án phí sơ thẩm:

- Bị đơn phải chịu 300.000 đồng, nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 001133 ngày 28/9/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cờ Đỏ. Bị đơn đã thực hiện xong.

- Nguyên đơn được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 000458 ngày 12/10/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cờ Đỏ.

5.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 013584 ngày 03/02/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cờ Đỏ.

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 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 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./.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân huyện Cờ Đỏ;
- Viện kiểm sát cùng cấp;
- Cơ quan Thi hành án dân sự huyện Cờ Đỏ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(đã ký)

Hà Thị Phương Thanh