

**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: 50/2018/DS-PT

Ngày: 13/4/2018

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 Trần Trí Dũng

Các Thẩm phán: Ông Phạm Văn Bình

Bà Huỳnh Thị Bích Vân

- Thư ký phiên tòa: Bà Thị Hoàng Oanh - 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: Bà Nguyễn Xuân Lan - Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 4 năm 2018, tại trụ sở tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 188/2017/TLPT-DS ngày 03 tháng 11 năm 2017, về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 50/2017/DS-ST ngày 31 tháng 5 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện C bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 130/2018/QĐ-PT ngày 29 tháng 03 năm 2018, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Đặng Văn D.

Địa chỉ cư trú tại: ấp Đ, xã Đ, huyện C, thành phố Cần Thơ.

2. *Bị đơn:* Ông Ông Thành T.

Ông Nguyễn Văn H.

Cùng địa chỉ cư trú tại: ấp Đ, xã Đ, huyện C, thành phố Cần Thơ.

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 Đặng Văn D trình bày:*

Diện tích 4.252m², thửa số 164, tờ bản đồ số giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00037 ngày 25/5/1991, do ông đứng tên là do cha mẹ để lại cho ông vào năm 1991.

Quá trình sử dụng đất thì ông Nguyễn Văn H lấn chiếm với diện tích 119m², ông Ông Thành T lấn chiếm với diện tích 23m². Nay ông yêu cầu như sau:

1. Yêu cầu ông Nguyễn Văn H trả lại cho ông diện tích đất lấn chiếm là 119m².
2. Yêu cầu ông Ông Thành T phải trả lại diện tích đất lấn chiếm là 23m².

Tại các bản tự khai và tại phiên tòa bị đơn ông Ông Thành T trình bày:

Ông đang quản lý sử dụng thửa đất số 165, tờ bản đồ số 02, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00349 ngày 15/11/2005, với diện tích 1.005m². Nguồn gốc thửa đất này là của cha mẹ vợ cho ông từ năm 1979. Quá trình sử dụng đất ổn định và ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 1991 đến năm 2005 ông cấp đổi lại giấy.

Ranh đất giữa ông và ông D sử dụng ổn định từ thời cha mẹ các bên còn sống. Kết quả đo đạc thực tế diện tích đất ông tăng so với giấy chứng nhận là do trước đây cha mẹ cho nhưng không có đo đạc cụ thể, thời kỳ này nhà nước cấp đất đại trà, ai khai sao thì cấp như vậy chứ không đo đạc cụ thể. Ông không đồng ý theo yêu cầu của ông D.

Tại các bản tự khai và tại phiên tòa bị đơn ông Nguyễn Văn H trình bày:

Ông đang quản lý, sử dụng thửa đất số 156, tờ bản đồ số 02. Nguồn gốc thửa đất này là của cha mẹ cho, vào năm 1991 ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến năm 2011 thì cấp đổi lại giấy mới số CH00602 ngày 25/11/2011 với diện tích 2.247m².

Quá trình sử dụng đất qua các thời kỳ ổn định, ông không có lần ranh như ông D trình bày. Ông sử dụng đất tăng so với giấy là do trước đây nhà nước cấp đất đại trà, khi đổi giấy ông cũng không đo đạc lại. Nguyên nhân ông D tranh chấp với ông và ông T là do ông D chuyển nhượng thửa đất của mình cho ông Sang, khi

đo đạc phát hiện bị thiếu so với giấy nên ông D cho rằng chúng tôi lấn ranh, do vậy ông không đồng ý theo yêu cầu đòi đất của ông D.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 50/2017/DS-ST ngày 31/5/2017 của Tòa án nhân dân huyện Cờ Đỏ tuyên xử như sau:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Văn D về việc tranh chấp ranh giới giữa các bất động sản liền kề với ông Ông Thành T và ông Nguyễn Văn H.

1.1. Bác yêu cầu của ông Đặng Văn D về việc yêu cầu ông Ông Thành T phải giao trả diện tích đất 23m² thuộc thửa 164, tờ bản đồ số 02, đất toạ lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện C, thành phố Cần Thơ.

1.2. Bác yêu cầu của ông Đặng Văn D về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn H phải giao trả diện tích đất 119m² thuộc thửa 164, tờ bản đồ số 02, đất toạ lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện C, thành phố Cần Thơ.

1.3. Các đương sự tự liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng với thực tế sử dụng, theo mảnh trích đo địa chính do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, thành phố Cần Thơ lập ngày 16/01/2017 (kèm theo bản án).

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

Ngày 09/6/2017 ông Đặng Văn D kháng cáo yêu cầu xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu buộc bị đơn Nguyễn Văn H trả lại cho ông diện tích đất lấn chiếm là 119m², ông Ông Thành T phải trả lại diện tích đất lấn chiếm là 23m².

Tại phiên tòa phúc thẩm ngày hôm nay nguyên đơn, bị đơn thỏa thuận chia đôi diện tích tranh chấp; nguyên đơn trả lại bị đơn tiền bơm cát.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến như sau:

Về thủ tục tố tụng: Đương sự và Tòa án các cấp thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự;

Về nội dung giải quyết vụ án: Tại phiên tòa các đương sự thỏa thuận được việc chia đôi diện tích cho mỗi bên và tiền bơm cát. Riêng 03 cây dừa của ông T giữa ông T và ông D thỏa thuận ông T sẽ chặt bỏ ông D sẽ bồi thường 500.000

đồng cho ông T. Đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận sự thỏa thuận trên. Đối với yêu cầu của ông H vừa được sở hữu các cây dừa vừa yêu cầu ông D bồi thường giá trị cây dừa là không có cơ sở chấp nhận.

Với những ý kiến nêu trên đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 sửa bản án sơ thẩm và tính lại tiền án phí dân sự 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: Nguyên đơn ông Đặng Văn D khởi kiện yêu cầu bị đơn Nguyễn Văn H và ông Ông Thành T trả lại phần diện tích đất đã lấn chiếm. Do đó cần xác định việc tranh chấp trên thuộc quan hệ pháp luật “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Xét đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Đặng Văn D Hội đồng xét xử nhận thấy: Về nguồn gốc đất cả nguyên đơn và bị đơn đều khai do cha mẹ để lại sử dụng và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong đó ông Lê Văn D được công nhận theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000307 ngày 25/5/1991 tại thửa đất số 164 có diện tích là 4.252m². Ông Nguyễn Văn H được công nhận tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00602 cấp ngày 25/11/2011 với tổng diện tích là 2.247m² tại thửa 156. Ông Ông Thành T được công nhận tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00349 cấp ngày 15/11/2005 với tổng diện tích là 1.005m² tại thửa 165.

[1] Căn cứ mảnh trích đo địa chính ngày 16/01/2017 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện C thì diện tích thực tế của các đương sự đang sử dụng như sau:

- Ông D đang sử dụng là 3.428m², nếu so với giấy chứng nhận ông D được cấp là 4.252m², thì ông D sử dụng còn thiếu 824m².
- Ông H đang sử dụng 3.375m², nếu so với giấy chứng nhận ông H được cấp 2.247m², thì ông H sử dụng thừa 1.128m².
- Ông T đang sử dụng 1.482m², nếu so với giấy chứng nhận ông T được cấp 1.005m², thì ông T sử dụng thừa 477m².

Bản án sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn với những lập luận sau:

+ Thứ nhất: Tại công văn số 462/UBND-TN&MT ngày 15/3/2017 của UBND huyện C xác định việc cấp giấy chứng nhận cho dân hiện đang sử dụng đất ổn định không có tranh chấp, nên cơ quan chuyên môn cấp đất theo khai báo của người đi kê khai đăng ký quyền sử dụng đất, mà không tiến hành đo đạc cụ thể từ đó mới có sự chênh lệch diện tích theo đo đạc thực tế. Tuy nhiên khi đối chiếu nội dung công văn 462 thì không đúng hoàn toàn với nhận định án sơ thẩm cụ thể tại công văn nêu: “...Ông H đứng tên sử dụng được UBND huyện C cấp giấy chứng nhận số CH00602 ngày 25/11/2011, thửa đất số 165, diện tích 1.005m², ông T đứng tên sử dụng được UBND huyện C cấp giấy chứng nhận số H00349, ngày 15/11/2005 là cấp đúng trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật. ông D đứng tên sử dụng được UBND huyện O (cũ) cấp giấy chứng nhận số 000307, ngày 25/5/1991 là đúng trình tự, thủ tục tại thời điểm cấp giấy. Nguyên nhân tăng giảm đất so với giấy chứng nhận của ông D, T, H là do trước đây thực hiện đo đạc cấp giấy chứng nhận đại trà và quá trình sử dụng đất thực tế”. Như vậy theo công văn 462 thì việc cấp giấy chứng nhận cho ông D, ông T, ông H đều đúng trình tự thủ tục và việc cấp giấy thực hiện đo đạc cấp giấy chứng nhận đại trà và quá trình sử dụng đất thực tế. Qua đánh giá nội dung công văn còn mâu thuẫn, không logic cụ thể đất ông H được cấp thời gian gần nhất vào năm 2011 là 2.247m² nhưng thực tế hiện nay ông H sử dụng 3.375m², ông T 1.005m² nhưng hiện nay sử dụng 1.482m², như vậy rõ ràng công văn nêu cấp giấy đúng thực tế là không chính xác. Bởi lẽ khi cấp giấy cho các bên không được đo đạc cụ thể. Cho nên án sơ thẩm dựa vào công văn 462 để làm một trong những căn cứ bác yêu cầu của nguyên đơn là chưa đủ cơ sở vững chắc.

+ Thứ hai: Án sơ thẩm cho rằng “*hình thể trong giấy chứng nhận cấp cho các đương sự với kết quả đo đạc là phù hợp*”, nhận định này là chưa đủ cơ sở bởi lẽ; tại biên bản lấy lời khai (Bút lục 68,70) và biên bản phiên tòa (Bút lục 80) ông H, ông T đều khai khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hai ông đều không có đo đạc, một khi không đo đạc để xác định ranh giới của các bên và có ký tên thì không thể xác định được đường ranh giới thẳng hay gấp khúc hoặc hình thể ra sao cho nên không lấy hình thể trong mảnh trích đo (đo thực tế) với hình thể trong giấy để làm căn cứ quyết định.

+ Thứ ba: Án sơ thẩm cho rằng “*diện tích thửa 164 của ông D giảm rất nhiều so với giấy chứng nhận được cấp, điều này chứng tỏ lúc đi kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận có sự nhầm lẫn*”. Với lập luận này cũng chỉ là suy luận chưa có căn cứ để chứng minh do đương sự nhầm lẫn khi đi khai báo cho nên lấy suy diễn này để làm cơ sở bác yêu cầu của nguyên đơn cũng chưa đủ căn cứ.

[2] Cấp sơ thẩm chưa thu thập đầy đủ các chứng cứ và đánh giá chứng cứ cụ thể như sau:

Tại biên bản ghi lời khai ngày 05/4/2017 (Bút lục 68, 70) và tại phiên tòa sơ thẩm ông T, H đều khai đất của các ông được cấp lần đầu vào năm 1991 tuy nhiên cấp sơ thẩm chưa thu thập hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hai ông vào năm này để làm rõ việc cấp giấy trên có đúng trình tự, thủ tục không? việc khai báo, đăng ký để được cấp giấy? nếu việc khai báo lần đầu vào năm 1991 và sau đó được cấp đổi giấy vào năm 2005 (đối với ông T) và năm 2011 (đối với ông H) đều có diện tích như nhau thì chứng minh được việc cấp giấy chứng nhận cho ông T, ông H là đúng phù hợp với thực tế, nhưng hiện nay hai ông đều sử dụng đất thừa so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì không loại trừ khả năng có lần chiếm đất của ông D.

[3] Tuy nhiên tại phiên tòa phúc thẩm lần thứ nhất ngày 27/12/2017, ông D, T, H đã thỏa thuận được việc giải quyết tranh chấp như sau:

Phần diện tích tranh chấp 119m² nằm giữa hai thửa 164 của ông D và 156 của ông H mỗi người một nửa ($\frac{1}{2}$).

Phần diện tích tranh chấp 23m² nằm giữa hai thửa 164 của ông D và thửa 165 của ông T chia đôi mỗi người 11,5m².

Phần cát ông D hoàn trả cho ông T 2.500.000 đồng; hoàn trả cho ông H 11.500.000 đồng.

Phần cây trên đất do ông H và ông T trồng sau khi thẩm định lại nếu cây bên phân đất được chia thì ông D sẽ trả giá trị theo biên bản định giá tại cấp sơ thẩm.

Trên cơ sở thỏa thuận của các đương sự, ngày 06/02/2018 Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ đã tổ chức để các cơ quan chuyên môn thẩm định lại chia đôi diện tích tranh chấp mà các bên đã thỏa thuận ngày 27/12/2017 (các bên đã cắm cọc ranh bằng trụ đá xong)

[4] Căn cứ vào biên bản thẩm định ngày 06/02/2018 của Hội đồng thẩm định thành phố Cần Thơ và biên bản định giá của Hội đồng sơ thẩm ngày 21/7/2016 đối với các cây trên đất mà các bên đã thỏa thuận thì các cây do ông T và ông H trồng đều nằm trên phần đất của ông D được chia cụ thể như sau:

+ Cây do ông T trồng:

- 03 cây dừa loại B $210.000đ \times 03 \text{ cây} = 630.000 \text{ đồng}$.

+ Cây do ông H trồng:

- 10 cây dừa loại C $60.000đ \times 10 \text{ cây} = 600.000 \text{ đồng}$.

- 01 cây bạch đàn loại B $25.000đ \times 01 \text{ cây} = 25.000 \text{ đồng}$

- 02 cây bạch đàn loại C $7.000 đ \times 02 \text{ cây} = 14.000 \text{ đồng}$.

Tại phiên tòa hôm nay ông T và ông D thỏa thuận lại phần cây trồng như sau: Ông T sẽ chặt 03 cây dừa của ông trên phần đất của ông D được chia, ông D sẽ bồi thường cho ông T 500.000 đồng. Đối với ông H yêu cầu được nhận giá trị các cây do ông trồng nhưng lại đòi được sở hữu luôn các cây trên là không có cơ sở bởi vì; cây do ông trồng ông đã được nhận giá trị xong thì cây đương nhiên thuộc sở hữu của ông D. Tuy nhiên tại phiên tòa hôm nay ông H lại muốn di dời các cây dừa của ông và ông D cũng đồng ý nên Hội đồng xét xử chấp nhận cho ông H di dời 10 cây dừa.

Từ sự thỏa thuận nêu trên của các đương sự nên Hội đồng xét xử ghi nhận, đối với yêu cầu vừa được sở hữu 10 cây dừa vừa được bồi thường 10 cây dừa của ông H nhưng ông D không đồng ý. Do không thỏa thuận được nên Hội đồng xét xử quyết định.

Căn cứ đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ là có cơ sở chấp nhận.

Bởi các lẽ trên Hội đồng xét xử.

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Tuyên xử : Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Đặng Văn D.

Công nhận sự thỏa thuận giữa ông Đặng Văn D với ông Ông Thành T và ông Nguyễn Văn H như sau:

- Ông Đặng Văn D được sử dụng tại thửa 164¹ diện tích 59,5m²; thửa 164² diện tích 11,5m².

- Ông Ông Thành T được sử dụng tại thửa 165¹ diện tích 11,5m²

- Ông Nguyễn Văn H được sử dụng tại thửa 156¹ diện tích 59,5m².

(Kèm theo mảnh trích đo địa chính số 14/TTKTTNMT ngày 15/3/2018 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường thành phố Cần Thơ)

- Ông Đặng Văn D phải hoàn trả cho ông Ông Thành T 2.500.000 đồng tiền bơm cát và 500.000 đồng tiền cây trồng; trả cho ông Nguyễn Văn H 11.500.000 đồng tiền bơm cát và 39.000 đồng tiền cây trồng gồm: 01 cây bạch đàn loại B, 02 cây loại C.

Ông T có trách nhiệm chặt bỏ 03 cây dừa của ông nằm trên phần đất của ông D được chia.

Ông H có trách nhiệm di dời 10 cây dừa loại C khỏi phần đất của ông D được chia.

- Ông D được sở hữu 01 cây bạch đàn loại B, 02 cây bạch đàn loại C của ông H trên phần đất của ông D được chia.

Chi phí thẩm định, định giá tại cấp sơ thẩm: ông D phải chịu 2.000.000 đồng ông đã nộp xong; ông H, ông T mỗi người phải chịu 1.000.000 đồng số tiền này được hoàn trả cho ông D.

Chi phí thẩm định tại cấp phúc thẩm: ông D phải chịu 3.094.000 đồng ông đã nộp xong.

Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Đặng Văn D phải chịu 725.000 đồng nhưng được trừ tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp 400.000 đồng theo biên lai số 008296; 008297 ngày 12/5/2016 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C ông D còn phải nộp 325.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Án phí phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu. Hoàn trả cho ông Đặng Văn D 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 000312 ngày 09/6/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C.

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 thu 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; 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.

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

Nơi nhận:

- Dương sự
- VKSND-TPCT;
- TAND huyện Cờ Đỏ;
- Chi cục THA.DS H. Cờ Đỏ;
- Lưu (2b).

(Đã ký)

Trần Trí Dũng

