

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**THÀNH PHỐ CẦN THƠ** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: **440/2023/DS-PT**

Ngày: 28/9/2023

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 Tuấn Quốc

*Các Thẩm phán:* 1/- Ông Nguyễn Văn Hải.

2/- Ông Võ Bảo Anh.

- **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:** Bà Đỗ Thị Hồng Nhi - Kiểm sát viên.

Trong ngày 28 tháng 9 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 319/2022/TLPT-DS ngày 21/12/2022 về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 95/2022/DS-ST ngày 06/9/2022 của Tòa án nhân dân quận Cái Răng bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 325/2022/QĐ-PT ngày 08/11/2022 giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Bà **Ngô Thị T.** sinh năm: 1954. Địa chỉ: 6 khu V, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Phạm Văn L. sinh năm: 1980. Địa chỉ: 3 T, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ (*văn bản ủy quyền ngày 28/02/2023*).

2. **Bị đơn:** Ông **Ngô Văn M.** sinh năm: 1964. Địa chỉ: B khu V, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Nguyễn Như H. sinh năm: 1951. Địa chỉ: D T, phường C, quận N, thành phố Cần Thơ (*văn bản ủy quyền ngày 25/7/2020*).

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

- Bà **Đặng Thị P.** sinh năm: 1960. Ủy quyền tham gia tố tụng cho ông Nguyễn Như H (*văn bản ủy quyền ngày 25/7/2020*).

- Anh **Ngô Hữu H1.** sinh năm: 1984.

- Chị **Cao Thị Nhã V.** sinh năm: 1988; Ủy quyền tham gia tố tụng cho anh Ngô Hữu H1 (*văn bản ủy quyền ngày 07/10/2020*).

Cùng địa chỉ bị đơn.

- Ông **Trần Văn B.** sinh năm: 1954. Địa chỉ: 1 C, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Ngô Thị T.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*\* Nguyên đơn bà Ngô Thị T trình bày:*

Năm 1987 bà được cha là cụ ông Ngô Văn T1 (chết năm 2002) và mẹ là cụ bà Dương Thị B1 (chết năm 2012) cho đất để sử dụng. Năm 1993, bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000282 ngày 10/10/1993, diện tích 7.580m<sup>2</sup>, trong đó có thửa 1158, diện tích 1.300m<sup>2</sup> (2L) hiện tọa lạc tại khu vực P, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ. Năm 1994, bà gởi lại phần đất này cho mẹ và em út là ông Ngô Văn M canh tác.

Năm 2005, thửa đất trên bị thu hồi khoảng 450m<sup>2</sup> (không có biên bản thu hồi diện tích cụ thể) để làm lộ P - T (đường N hiện nay). Lộ này do nhân dân hiến đất để Nhà nước làm đường, nên không được bồi thường giá trị đất, bà chỉ được hỗ trợ cây trồng trên đất với số tiền 6.000.000đ.

Năm 2012, mẹ bà chết. Đến năm 2013 bà muốn lấy lại phần đất này để xây dựng nhà nên yêu cầu Địa chính quận C đo đạc, cắm ranh thì ông M không đồng ý và phát sinh tranh chấp. Được biết phần đất này ông M cũng đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ có số thửa 91.

Nay bà yêu cầu ông M phải trả lại cho bà diện tích còn lại của thửa 1158 theo thực tế là 630m<sup>2</sup> (2L), vị trí giáp lộ P - T và hủy giấy chứng nhận QSDĐ tại thửa 91 của ông M do cấp trùng với thửa 1158 của bà. Bà không đồng ý yêu cầu của ông M hủy giấy chứng nhận QSDĐ của bà.

Về tài sản trên đất là của gia đình ông M xây dựng vào năm 2017, sau khi bà khởi kiện nên bà không đồng ý bồi thường. Đối với cây trồng trên đất là của ông M, nhưng bà cũng không đồng ý bồi thường. Vì trên phần đất này trước đây cũng có cây trồng của bà, nhưng ông M đã tự ý đốn bỏ và trồng lại.

*\* Bị đơn ông Ngô Văn M thông qua người đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Như H trình bày:*

Bị đơn là em ruột của nguyên đơn. Nguồn gốc đất là của cha mẹ để lại cho ông M. Ông M sống chung với mẹ nên sử dụng đất từ năm 1987 đến nay. Bị đơn không đồng ý yêu cầu của nguyên đơn về việc đòi trả lại đất. Nếu thửa 1158 của bà T trùng với vị trí thửa 91 của ông M, thì bị đơn cũng yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSDĐ của nguyên đơn vì cấp trùng với thửa 91 của bị đơn, để ông M chỉnh lý hợp thức hóa phần đất ông đang sử dụng.

Đối với tài sản trên đất là căn nhà hiện do vợ chồng anh Ngô Hữu H1 và chị Cao Thụy Nhã V1 đang ở là do bị đơn xây dựng cho con ra ở riêng.

Do bị đơn không đồng ý yêu cầu trả đất của nguyên đơn và có yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSDĐ của bà T, nên không đặt vấn đề yêu cầu bồi thường tài sản và cây trồng trên đất.

*\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

+ Bà Đặng Thị P trình bày: thống nhất ý kiến của ông M.

+ Anh Ngô Hữu H1, chị Cao Thụy Nhã V1 trình bày: Căn nhà của vợ chồng anh đang ở trên đất hiện nay là do cha mẹ xây dựng cho vợ chồng ra ở riêng từ năm 2013. Đến năm 2017 có xây thêm phần mái tôn phía trước như hiện nay. Căn nhà này là tài sản của cha mẹ, nên anh chị không có ý kiến hay yêu cầu bồi thường gì trong vụ kiện này và để cho ông M quyết định.

+ Ông Trần Văn B trình bày: ông và bà T kết hôn năm 1987. Phần đất này do cha mẹ bà T cho chung vợ chồng sau khi kết hôn nên đây là tài sản chung của vợ chồng. Vợ chồng ông có canh tác từ năm 1987 đến năm 1994 thì không có điều kiện canh tác nữa nên gởi đất lại cho mẹ bà T giữ dùm. Tuy nhiên, hàng năm vợ chồng ông vẫn đóng thuế phần đất này. Nay ông có cùng yêu cầu với bà T.

*Vụ việc hòa giải không thành nên Tòa án nhân dân quận Cái Răng đưa ra xét xử; tại Bản án sơ thẩm số: 95/2022/DS-ST ngày 06/9/2022 đã tuyên:*

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Ngô Thị T về việc yêu cầu ông Ngô Văn M phải trả lại quyền sử dụng đất diện tích theo thực tế còn lại 630m<sup>2</sup> (2L), vị trí giáp đường N, thửa 1158, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại khu vực P, phường P, quận C thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000282 ngày 10/10/1993 do bà Ngô Thị T đứng tên, do nguyên đơn kiện sai vị trí giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp.

2. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 91 của ông Ngô Văn M đứng tên.

3. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Ngô Văn M về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000282 ngày 10/10/1993 do bà Ngô Thị T đứng tên.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, các chi phí tố tụng khác và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 12/9/2022 nguyên đơn bà Ngô Thị T kháng cáo yêu cầu sửa án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà và bác yêu cầu phản tố của bị đơn.

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: nguyên đơn kháng cáo có căn cứ đề nghị chấp nhận kháng cáo, sửa án sơ thẩm do khách quan theo hướng công nhận quyền sử dụng đất cho bà T, nhưng tiếp tục ổn định việc sử dụng đất cho ông M và buộc trả giá trị theo kết quả định giá có tính công sức tôn tạo, gìn giữ đất cho bị đơn.

*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:**

[1] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại diện tích đất 630m<sup>2</sup> do bị đơn được cấp giấy chồng lên đất của nguyên đơn. Cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” theo khoản 9 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự là có căn cứ.

Xét kháng cáo của nguyên đơn bà Ngô Thị T, thấy rằng:

[2] Nguyên đơn cho rằng diện tích còn lại 630m<sup>2</sup> (2L), thửa 1158 có vị trí tiếp giáp lộ Nguyễn Văn Q, tọa lạc tại khu vực P, phường P, quận C thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000282 ngày 10/10/1993 do bà đứng tên, không sai lệch vị trí như án sơ thẩm tuyên xử và yêu cầu phúc thẩm xem xét buộc ông M phải giao trả lại cho bà; Đánh giá luận điểm này, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ xét thấy:

[2.1] Thửa đất 1158, diện tích 1.300m<sup>2</sup> (2L) của bà Ngô Thị T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000282 ngày 10/10/1993 có nguồn gốc từ cha mẹ cho vào năm 1992. Còn 03 thửa 89, 91, 92 có diện tích 10.300m<sup>2</sup> mà ông Ngô Văn M đứng tên giấy chứng nhận, thực chất có nguồn gốc của cha là cụ ông Ngô Văn T1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000258 ngày 10/10/1993, ông M nhận chuyển quyền thừa kế vào ngày 21/8/1998. Đối chiếu 02 giấy chứng nhận nêu trên thể hiện: thửa 1158 của bà T nằm giữa 02 thửa 91 và 92 của ông M. Năm 2005 UBND quận C thực hiện dự án làm lộ từ P đi T (nay là đường N) đã cắt xuyên qua thửa đất 1158 của bà T. Tại Công văn (thư tay) ngày 05/4/2005 (BL 03) của ông Đồng Việt H2 (Trưởng phòng QLĐT quận lúc bấy giờ) gửi cho ông M1 (chủ tịch phường P lúc bấy giờ) có nội dung: “*Bà Ngô Thị T có đến Phòng QLĐT để trao đổi phân đất lộ xuyên qua. Nay chị đồng ý để chính quyền mời ông M, anh chị và chị ra để đổi đất. Nếu không thì phường mua cho chị 1.500m<sup>2</sup> đất ruộng đổi cho chị. Nên anh viết thư cho M1 để em xem chị T đề xuất phương án nào thì giải quyết phương án đó*”. Điều này chứng minh có sự kiện con lộ đường Nguyễn Văn Quy cắt xuyên ngang qua thửa đất 1158 của bà T là sự thật. Đồng thời, sự kiện này cũng cho thấy thửa đất 1158 của bà T bị con lộ cắt xuyên qua chia làm 02 phần và cả 02 đều tiếp giáp lộ Nguyễn Văn Q là có thật.

[2.2] Ngoài ra, căn cứ theo giấy chứng nhận QSDĐ mà ông M thừa kế của ông cụ T1 thể hiện: đầu tiên là thửa 92 (đất lúa), tiếp giáp là thửa 1158 (đất lúa) của bà T, kế đến là thửa 91 (đất LNK) và cuối cùng là thửa 89 (đất T+LNK) không có thửa 3467 (đất lúa). Năm 2006 ông M xin chỉnh lý biến động diện tích và hình thể thì 02 thửa 91 và 92 của ông M được xác định giáp nhau, tức là không còn thửa 1158 của bà T. Đồng thời, phía ông M chỉ có thửa 92 là đất lúa và trước khi làm lộ thì thửa 92 nằm ở đầu ngoài (kể đến thửa 1158 của bà T), kế đến thửa 91 và cuối cùng là thửa 89 đất T+LNK. Nhưng sau khi làm lộ thì xuất hiện thửa 3467 (đất lúa) và nằm tiếp giáp với thửa 89. Nếu con lộ chạy cắt ngang qua thửa 91 (đất LNK) của ông M, thì thửa mới 3467 phải là đất LNK mới phù hợp, còn đằng này lại chuyển hóa thành đất lúa là vô lý. Tại Công văn số 663/CNVPĐKĐĐ ngày 04/12/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận C (BL 183) trả lời cho Tòa án cấp sơ thẩm về thửa đất 3467 thuộc quyền sử dụng của ai, có nêu: “*Qua rà soát hồ sơ địa chính, đối chiếu với mảnh trích đo địa chính số 867-2019:.. Thửa 3467 diện tích 282m<sup>2</sup> (LUC) là số thửa được cho thêm để vẽ và quản lý, chưa có hộ dân nào đăng ký đứng tên chủ sử dụng đối với thửa đất này - Thửa 1158 diện tích 348m<sup>2</sup>; Thửa 3467 diện tích 282m<sup>2</sup> (LUC) theo vị trí xác định theo mảnh trích đo số 867-2019 trùng với thửa 91, tờ bản đồ số 03, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000258 ngày*

10/10/1993 do ông Ngô Văn T1 đứng tên chủ sử dụng (đã chuyển quyền thừa kế cho ông Ngô Văn M năm 1998)”.

[3] Từ những cơ sở trên có căn cứ xác định sau khi ông M chỉnh lý diện tích và hình thể đã cấp giấy chồng lên một phần diện tích thửa 1158 (đất lúa) của bà T. Do đó, khi phát sinh tranh chấp cơ quan chức năng đo vẽ xác lập thửa đất mới có số 3467 mới có loại đất lúa. Bởi như đã phân tích nếu con lộ cắt ngang qua thửa 91 của ông M thì thửa 3467 phải là đất LNK; hoặc nếu con lộ cắt ngang qua thửa 92 (đất lúa) của ông M thì thửa 3467 hiện nay không thể tiếp giáp với thửa 89. Điều này chứng minh chỉ khi con lộ cắt ngang qua thửa 1158 (đất lúa) của bà T, thì nay mới có thửa 3467 cũng là loại đất lúa là có căn cứ và phù hợp thực tế. Cơ quan địa chính địa phương đã xác định sai vị trí hình thể của các thửa đất, cấp sơ thẩm căn cứ vào văn bản trả lời của của cơ quan chức năng địa phương để bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn mà không đối chiếu, xem xét, đánh giá các tài liệu chứng khác là thiếu khách quan.

Nguyên đơn kháng cáo có căn cứ, nên chấp nhận kháng cáo công nhận diện tích đất tranh chấp theo đo đạc thực tế 680,6m<sup>2</sup> (đất lúa) theo Bản trích đo địa chính số 721/TTKTTNMT ngày 20/7/2023 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C là thuộc quyền sử dụng của bà Ngô Thị T.

[4] Tuy nhiên, do bị đơn đã sử dụng đất nhiều năm cũng có công sức gìn giữ, tôn tạo và hiện trên đất đang tồn tại các công trình kiến trúc, nhà ở, nhà trọ, cây trồng. Hơn nữa đây là đất lúa, nếu buộc bị đơn giao trả một phần diện tích đất trống thì cũng không đủ diện tích tách thửa theo quy định, nên tiếp tục ổn định cho bị đơn quyền sử dụng, nhưng phải hoàn trả giá trị đất cho nguyên đơn theo kết quả định giá ngày 17/4/2023 là phù hợp, tất nhiên là có khấu trừ công sức gìn giữ, tôn tạo đất cho phía bị đơn 30%; cụ thể: 680,6m<sup>2</sup> x 4.000.000đ/m<sup>2</sup> = 2.722.400.000đ (khấu trừ 30% = 1.905.680.000đ). Như vậy, bị đơn có nghĩa vụ bồi hoàn cho nguyên đơn giá trị bằng số tiền 1.905.680.000đ để được quyền sử dụng diện tích đất nói trên.

Quan điểm của Kiểm sát viên phúc thẩm đề nghị là phù hợp, nên chấp nhận và sửa án sơ thẩm do khách quan theo hướng đã phân tích.

[5] Về án phí: kháng cáo của nguyên đơn được chấp nhận và cũng là người cao tuổi nên không phải chịu án phí. Cấp sơ thẩm buộc nguyên đơn chịu án phí sơ thẩm là không đúng quy định. Do sửa án, bị đơn phải bồi hoàn tiền đất cho nguyên đơn nên phải điều chỉnh lại phần án phí sơ thẩm bị đơn chịu.

Về chi phí đo đạc, định giá: bị đơn phải chịu toàn bộ; tại cấp sơ thẩm 5.087.000đ, tại cấp phúc thẩm 6.000.000đ, tổng cộng 11.087.000đ; nguyên đơn đã tạm ứng và chi xong nên bị đơn phải nộp trả lại số tiền này cho nguyên đơn.

Vì các lẽ trên;

## QUYẾT ĐỊNH

*Căn cứ:* Khoản 9 Điều 26, 244, khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 166 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 3 Luật đất đai năm 1987; Điều 166, 170 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:** Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Ngô Thị T; Sửa một phần bản án sơ thẩm.

1/- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Ngô Thị T. Công nhận diện tích đất 680,6m<sup>2</sup> (LUC) thuộc thửa 1158-1158<sup>1</sup> tờ bản đồ số 03, theo Bản trích đo địa chính số 721/TTKTTNMT ngày 20/7/2023 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C thuộc quyền sử dụng của bà Ngô Thị T (kèm theo bản án).

Ông Ngô Văn M có nghĩa vụ bồi hoàn giá trị quyền sử dụng đất cho bà Ngô Thị T số tiền 1.905.680.000đ để được quyền tiếp tục sử dụng diện tích đất trên. Kể từ khi nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bị đơn chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền, thì phải chịu lãi suất chậm trả theo khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian và số tiền chưa thi hành án.

Sau khi thực hiện xong nghĩa vụ trả tiền, bị đơn có quyền yêu cầu cơ quan quản lý hành chính nhà nước có thẩm quyền đăng ký cấp quyền sử dụng diện tích đất nói trên theo quy định của pháp luật về đất đai.

2/- Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 91 của bị đơn.

3/- Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu phản tố của bị đơn về yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn.

4/- Về chi phí thẩm định, định giá tài sản: tổng cộng 11.087.000đ bị đơn phải chịu; nguyên đơn đã nộp tạm ứng và chi xong, nên bị đơn phải nộp trả lại nguyên đơn số tiền này trong giai đoạn thi hành án.

5/- Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí sơ thẩm 300.000đ; chuyển số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 006110 ngày 09/11/2017 thành án phí sơ thẩm; đã nộp xong.

Nguyên đơn được miễn án phí nên được nhận lại 300.000đ tiền tạm ứng án phí sơ thẩm theo Biên lai số 009447 ngày 27/9/2017.

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. Cái Răng;
- Chi cục THADS Q . Cái Răng;
- Lưu: (HS - 2b).

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

**Trần Tuấn Quốc**