

Bản án số: 23/2020/DS-PT

Ngày: 29.4.2020

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: Bà Hà Thị Phương Thanh

Các Thẩm phán:

Bà Võ Bích Hải

Ông Nguyễn Văn Hải

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thanh Thúy – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ:

Đỗ Thị Hồng Nhi - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Vào ngày 29 tháng 4 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử công khai vụ án thụ lý số 12/2020/TLPT-DS ngày 06 tháng 01 năm 2020 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 28/2019/DS-ST ngày 17 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân quận B bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 15/2020/QĐPT-DS ngày 24 tháng 02 năm 2020 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: 1.1. Ông Nguyễn Văn N. (Có mặt).

1.2. Bà Phạm Thị X.

Cùng địa chỉ: quận B, Thành phố Cần Thơ.

Đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà X: anh Nguyễn Hoàng A – Văn bản ủy quyền ngày 09/01/2018. Có mặt.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Lê Anh T. Địa chỉ:, quận B, Thành phố Cần Thơ.

Người đại diện hợp pháp: ông Nguyễn Hải Long, sinh năm: 1978. Địa chỉ: G8-17, đường Lê Nhựt Tảo, khu vực Thạnh Thới, phường Phú Thứ, quận Cái Răng, Tp Cần Thơ. Văn bản ủy quyền ngày 30/3/2020. (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông T: Luật sư Phạm Minh Tấn – Văn phòng luật sư Phạm Minh Tấn - Đoàn luật sư tỉnh Vĩnh Long. (có mặt)

2.2. Bà Hứa Thị N1. Địa chỉ:, quận B, Thành phố Cần Thơ.

Người đại diện hợp pháp: Võ Nguyệt Kim N2. Cùng địa chỉ bà N1 – văn bản ủy quyền ngày 20/4/2018. Có mặt.

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

3.1 Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố Cần Thơ. Vắng mặt.

3.2 Ông Nguyễn Văn T1. Địa chỉ: quận B, Thành phố Cần Thơ. (có mặt)

4. Người kháng cáo: Ông Lê Anh T và bà Hứa Thị N1 là bị đơn

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Theo đơn khởi kiện cũng như trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Văn N và người đại diện cho bà Phạm Thị X anh Nguyễn Hoàng A thống nhất trình bày: Nguồn gốc đất sử dụng là vào năm 1970 nguyên đơn ông N, bà X tảo cư nên có hời ở nhờ trên lùm lúa của ông Khương Bình T2, do bà Mười quản lý, bà Mười đồng ý cho vợ chồng ông N ở nhờ khi nào con ông Khương Bình T2 có về cất nhà ở thì ông N phải trả lại đất (ông N đồng ý). Năm 1983 bà M chết để lại phần đất này cho ông Nguyễn Văn T1 quản lý, đến năm 1990 giữa ông T1 và ông N có xảy ra tranh chấp, sau đó các bên thống nhất thỏa thuận ông N chỉ trả công sức lao động gìn giữ, bồi đắp với giá 200.000 đồng cho ông T1 (viết bằng giấy tay, cam kết ngày 24/9/1990); Diện tích 140m², dài 20m, ngang 7m và ông N có bồi đất mé mương thêm, phần đất này hiện tọa lạc tại số 300/50/10A đường Cách Mạng Tháng Tám, khu vực 3, phường Bùi Hữu Nghĩa, quận B, Thành phố Cần Thơ;

Đến ngày 13/12/2003 ông N được Ủy ban nhân dân tỉnh Cần Thơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, diện tích 263,8m², ngang ngoài 11,83m², ngang trong 10,80m², có thể hiện lối đi ngang 1m, dài 14,50m là lối đi gia đình (do ông N chừa 01m làm lối đi gia đình để đi ra phần đất vườn phía sau). Theo như giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì diện tích ông được cấp nhiều hơn so diện tích ông mua trước đây của ông T1 là vì phần đất của ông giáp với mé mương nên trong quá trình sử dụng ông có bồi đắp thêm.

Năm 1993 ông Lê Anh T mua đất và cất nhà giáp ranh với phần đất của ông N có lối đi cạp mương, nhưng sau đó lối đi này bị sạt lở nên đi lối đi của gia đình ông. Hiện nay gia đình ông Lê Anh T và bà Hứa Thị N1 sử dụng lối đi này của gia đình ông và ông vẫn cho 02 hộ này đi nhờ, nhưng bị đơn ông T và bà N1 nói lối đi này là của ông Nguyễn Văn T1 (cậu ông Lê Anh T) thì ông không đồng ý. Do đó, nay nguyên đơn ông N, bà X yêu cầu Tòa án công nhận phần diện tích ngang 1m, dài 14,5m, tổng diện tích là 14,5m² thuộc quyền sở hữu của nguyên đơn theo như giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp. Ngoài ra, không yêu cầu gì khác.

* Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn ông T có ý kiến như sau: Diện tích đất tranh chấp là lối đi có nguồn gốc của ông Nguyễn Văn T1. Trước đây ông T1 có bán phần đất này cho nguyên đơn ông N nhưng có chừa lại một phần để làm lối đi, nhưng khi đăng ký quyền sử dụng đất nguyên đơn hợp thức hóa phần đất này, không ai biết và không ký giáp ranh. Tại các buổi hòa giải địa phương nguyên đơn ông N đã nhiều lần đồng ý để lối đi này làm lối đi chung. Nay nguyên đơn ông N cho rằng diện tích lối đi 14,5m² (ngang 1m, dài 14,5m) thuộc quyền sử dụng đất của ông N thì bị đơn không đồng ý.

Bị đơn bà Hứa Thị N1 có ý kiến như sau: Năm 1990 bị đơn bà N1 có mua phần đất của anh Trần Minh Thuận (con ông T1), khi mua ông Thuận có nói lối đi gia đình sử dụng là lối đi ngang nhà ông T (bên vách nhà nguyên đơn ông N). Lối đi này có từ trước năm 1975. Diện tích đất tranh chấp là lối đi có nguồn gốc của ông Nguyễn Văn T1. Trước đây ông T1 có bán phần đất này cho nguyên đơn ông N nhưng có chừa lại một phần để làm lối đi, nhưng khi đăng ký quyền sử dụng đất nguyên đơn hợp thức hóa phần đất này, không ai biết và không ký giáp ranh. Tại các buổi hòa giải địa phương nguyên đơn ông N đã nhiều lần đồng ý để lối đi này làm lối đi chung. Nay nguyên đơn ông N cho rằng diện tích lối đi 14,5m² (ngang 1m, dài 14,5m) thuộc quyền sử dụng đất của ông N thì bị đơn không đồng ý, bị đơn chỉ đồng ý đây là lối đi chung công cộng hoặc đất của ông T1.

Ủy ban nhân dân quận B có ý kiến: Ủy ban nhân dân quận B không có ý kiến đối với trường hợp tranh chấp giữa nguyên đơn ông N, bà X với ông T bà N1. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T1 có ý kiến: Nguồn gốc phần đất tranh chấp trước đây là của mẹ ông T1 (bà Nguyễn Thị Mẹo) cho nguyên đơn ông N ở nhờ, sau đó ông N mua lại với công sức tôn tạo đất với giá 200.000 đồng, diện tích ngang 6,5m, dài 20m (viết giấy cam kết ngày 24/9/1990). Nay nguyên đơn ông N cho rằng lối đi này là của ông N thì ông không đồng ý.

*Vụ việc hòa giải không thành và được đưa ra xét xử sơ thẩm công khai. Tại bản án số 28/2019/DS-ST ngày 17 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân quận B xét xử và quyết định như sau:

- Ông Nguyễn Văn N và bà Phạm Thị X có quyền sử dụng theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 5401031689 do Ủy ban nhân dân tỉnh (thành phố) Cần Thơ cấp ngày 13/12/2003 cho cá nhân ông Nguyễn Văn N – bà Phạm Thị X tại thửa đất số 37, tờ bản đồ số 52, diện tích 263,8m².

- Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo và thi hành án.

*Ngày 25 tháng 10 năm 2019, bị đơn ông Lê Anh T kháng cáo với yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử hủy bản án sơ thẩm.

*Ngày 28 tháng 10 năm 2019, bị đơn bà Hứa Thị N1 kháng cáo với yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử hủy bản án sơ thẩm.

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

* Luật sư bảo vệ quyền lợi cho bị đơn ông T phát biểu quan điểm như sau: phần đất các đương sự tranh chấp được thể hiện trên lược đồ của phòng tài nguyên môi trường đo vẽ là thể hiện đường đi công cộng, không phải phần đất của nguyên đơn chừa ra làm lối đi. Cấp sơ thẩm căn cứ vào diện tích thực tế sử dụng và diện tích được cấp trên giấy cho rằng bị đơn chênh lệch dư để công nhận cho nguyên đơn là không đúng. Việc thụ lý vụ án của cấp sơ thẩm là chưa đủ điều kiện, không đưa Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ vào tham gia tố tụng là chưa đảm bảo quyền lợi cho các đương sự, chưa xem xét việc cấp giấy cho nguyên đơn như thế nào có đúng quy định hay không, vị trí mốc giới có hay không mà xác định lối đi của nguyên đơn là không chính xác, vì thiếu sót của cấp sơ thẩm nên đề nghị hủy bản án sơ thẩm.

* 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, khi nguyên đơn được cấp giấy đã chừa ra lối đi, đồng thời, phía bị đơn ông T khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có thể hiện trong giấy là lối đi nhờ nhưng không khiếu nại thì coi như chấp nhận phần lối đi này không phải của mình. Tại phiên tòa, bị đơn không ai cung cấp chứng cứ gì mới nên đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu kháng cáo của các bị đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Về việc yêu cầu giám định của bị đơn ông T, xét thấy, phía bị đơn yêu cầu giám định chữ ký giáp ranh của ông Bùi Hoàng Thành, ông Nguyễn Đôn Thuận trong khi ông Thành, ông Thuận không có khiếu nại việc cấp giấy cho ông N nên việc giám định cũng không cần thiết.

[2] Xét kháng cáo của các bị đơn: Qua diễn biến tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay và đối chiếu với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, xác định phần đất nguyên đơn hiện nay đang quản lý, sử dụng là do nhận chuyển nhượng từ ông T1 vào ngày 24/9/1990, điều này được phía ông T1 thừa nhận, có

làm biên bản nhận tiền (bút lục 04), ngày 13/12/2003 ông N và bà X được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 263,8m² tại thửa 37, tờ bản đồ số 52, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 5401031689, tuy khi nhận chuyển nhượng thể hiện trong biên bản nhận tiền diện tích là 140m² (ngang 7m, dài 20m) nhưng do quá trình sử dụng phía ông N có công bồi đắp nên khi được cấp giấy diện tích có tăng so với khi nhận chuyển nhượng và không ai tranh chấp mà các bên chỉ tranh chấp lối đi ngang 1m, dài 14,5m, tại phiên tòa các bên đương sự thống nhất thực tế đo đạc là 31m² (trong lược đồ giải thửa có ký hiệu A), về lối đi này, thấy rằng, khi phía bị đơn bà N1 được cấp giấy ngày 26/7/2002 với diện tích 125,68m² bà không khiếu nại gì về lối đi rằng có được công nhận hay không, tại sao không ghi nhận quyền sử dụng cho bà và ông T được cấp giấy vào N 2006 với diện tích 57,4m², trong giấy có thể hiện là lối đi nhờ, nhưng bị đơn ông T cũng không hề khiếu nại coi như mặc nhiên chấp nhận với diện tích đã được cấp, diện tích các bị đơn được cấp thì không có lối đi này và nó được cấp cho nguyên đơn là lối đi gia đình. Phía ông T1 và các bị đơn cho rằng khi ông T1 chuyển nhượng cho ông N, bà X thì có chừa lối đi này để cho các bị đơn sử dụng nhưng không có chứng cứ chứng minh, lại không được nguyên đơn thừa nhận. Đến thời điểm này thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho nguyên đơn có thể hiện lối đi gia đình thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn mà các đương sự đang tranh chấp vẫn có giá trị pháp lý bởi không có văn bản nào của cơ quan có thẩm quyền thu hồi, hủy bỏ phần đất này, vì vậy, nguyên đơn yêu cầu công nhận quyền sử dụng phần đất tranh chấp là có cơ sở chấp nhận, nguyên đơn được quyền quản lý, sử dụng phần đất này.

[3] Với những nhận định trên nên đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phúc thẩm là có căn cứ. Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử đúng quy định và không vi phạm tố tụng nên không có cơ sở hủy án theo như yêu cầu kháng cáo của các bị đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn ông T. Cần giữ nguyên bản án sơ thẩm. Tuy nhiên, bị đơn ông T sinh N 1957 đã hơn 60 tuổi, là đối tượng được miễn nhưng cấp sơ thẩm buộc phải chịu án phí là không đúng, cần sửa lại phần án phí.

[4] Về án phí:

[4.1] Án phí sơ thẩm: bị đơn bà N1 phải chịu 300.000 đồng. Ông T được miễn.

[4.2] Án phí phúc thẩm: do không được chấp nhận yêu cầu kháng cáo nên bị đơn bà N1 phải chịu. Ông T tuy không được chấp nhận yêu cầu kháng cáo nhưng do là người cao tuổi nên được miễn.

[5] Chi phí thẩm định, định giá: 6.287.000 đồng. Bị đơn ông T và bà N1 mỗi người chịu một nửa 3.143.500 đồng. Nguyên đơn tạm ứng nên mỗi bị đơn có trách nhiệm trả lại cho nguyên đơn.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

- Điều 163, 164, 190 Bộ luật dân sự;

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

***Tuyên xử:** - Không chấp nhận kháng cáo của các bị đơn bà Hứa Thị N1 và ông Lê Anh T.

- Sửa một phần bản án sơ thẩm số 28/2019/DS-ST ngày 17 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân quận B về án phí.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thị X được quyền sử dụng toàn bộ phần đất (trong đó có lối đi tranh chấp 31m², ký hiệu là A trong bản trích đo địa chính ngày 26/12/2018 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường) theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 5401031689 do Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ (cũ) cấp ngày 13/12/2003 cho ông N và bà X tại thửa số 37, tờ bản đồ số 52, diện tích 263,8m².

2. Về án phí:

2.1 Dân sự sơ thẩm:

- Bị đơn bà Hứa Thị N1 phải chịu 300.000 đồng.

- Nguyên đơn được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 008754 ngày 16/11/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự quận B, thành phố Cần Thơ.

2.2 Dân sự phúc thẩm:

- Bị đơn bà Hứa Thị N1 phải chịu 300.000 đồng nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 004149 ngày 08/11/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận B, thành phố Cần Thơ.

- Ông Lê Anh T được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 004150 ngày 08/11/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận B, thành phố Cần Thơ.

3. Chi phí thẩm định, định giá: Bị đơn ông T và bà N1 mỗi người có trách nhiệm trả lại cho nguyên đơn ông N và bà X 3.143.500 đồng.

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 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 quận B;
- Viện kiểm sát cùng cấp;
- Cơ quan Thi hành án dân sự quận B;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Hà Thị Phương Thanh

