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: 188/2019/DS – PT
Ngày: 08/11/2019
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 **Võ Bích Hải**

Các Thẩm phán: Ông **Phạm Hoàng Dũng.**

Bà **Nguyễn Thị Thùy Trang.**

- Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Quyền Trang –** 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 Thị Thủy** - Kiểm sát viên.

Trong ngày 08 tháng 11 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm vụ án thụ lý số 73/2019/TLPT-DS ngày 11 tháng 4 năm 2019 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 51/2018/DSST ngày 12/9/2018 của Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 315/2019/QĐ - PT ngày 23 tháng 10 năm 2019, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: 1/ Ông **Lê Văn H.**, sinh năm 1952.

2/ Bà **Lê Thị Tuyết H1**, sinh năm sinh: 1955.

3/ Bà **Lê Thị Kim T.**, sinh năm: 1975.

4/ Ông **Lê Hoàng Phước T1**, sinh năm: 1981.

Người đại diện theo ủy quyền của ông H., bà H1, bà T.: Ông **Lê Hoàng Phước T1.**

Cùng địa chỉ: Số 055, Tổ 3, Khu vực P., phường P., quận Thốt Nốt, Tp. Cần Thơ.

- Bị đơn: 1/ Bà **Phạm Thị B.,** sinh năm 1954.

2/ Bà **Mai Thị Mỹ H2**, sinh năm: 1963.

Cùng địa chỉ: Khu vực P., phường P., quận Thốt Nốt, Tp. Cần Thơ.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà **Mai Thị C.**, sinh năm: 1925, (chết ngày 23/10/2018)

2/ Ông **Phạm Ngọc T2**, sinh năm: 1975.

3/ Ông **Mai Công K.**, sinh năm: 1950.

4/ Bà **Mai Thị Mỹ L.**, sinh năm: 1961.

Cùng địa chỉ: Khu vực P., phường P., quận Thốt Nốt, Tp. Cần Thơ.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Phạm Thị B., bà Mai Thị Mỹ H2.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 25/7/2017 và trong quá trình giải quyết vụ án phía nguyên đơn trình bày:

Bà Dương Thị T3 được công nhận quyền sử dụng đất tại thửa số 95, tờ bản đồ số 04 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 001361 do Ủy ban nhân dân huyện Thốt Nốt (cũ) cấp ngày 05/8/1992, đất tọa lạc tại ấp P., thị trấn Thốt Nốt, huyện Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ (nay là khu vực P., phường P., quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ). Sau khi bà Dương Thị T3 chết (ngày 05/02/1998), quyền sử dụng đất trên trở thành di sản thừa kế của các nguyên đơn.

Liền kề với thửa đất số 95 của các nguyên đơn là thửa đất số 101 do bà Mai Thị C. đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (gia đình bà Phạm Thị B. trực tiếp quản lý sử dụng) và thửa đất số 102 do ông Mai Công H3 đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (gia đình bà Mai Thị Mỹ H2 trực tiếp quản lý sử dụng). Trong quá trình sử dụng đất, gia đình bà Phạm Thị B. và bà Mai Thị Mỹ H2 đã lấn chiếm qua phần đất tại thửa số 95 của các nguyên đơn. Do vậy, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu các bị đơn trả lại diện tích đất lấn chiếm, cụ thể: bà Phạm Thị B. trả lại diện tích 2,5m² (loại đất ODT), bà Mai Thị Mỹ H2 trả lại diện tích 5,4m² (loại đất ODT); đồng thời yêu cầu các bị đơn phải di dời tài sản trên diện tích đất giao trả.

Bị đơn bà Phạm Thị B. trình bày:

Mẹ của bà là bà Mai Thị C. được Ủy ban nhân dân tỉnh Cần Thơ (cũ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00274 ngày 13/6/2001 tại thửa số 101, diện tích 78m² được tách ra từ thửa 101 (cũ) có diện tích 156m² do ông Phạm Văn B1 đứng tên Sổ mục kê ruộng đất năm 1992, phần còn lại của thửa 101 (cũ) do ông Phạm Văn T5 sử dụng có diện tích là 33m². Gia đình bà sử dụng đất ổn định

từ trước đến nay và không lấn chiếm đất của phía nguyên đơn nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bị đơn bà Mai Thị Mỹ H2 trình bày:

Cha của bà là ông Mai Công H3 được Ủy ban nhân dân huyện Thốt Nốt tỉnh Cần Thơ (cũ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 001349 ngày 15/8/1992 tại thửa số 102, diện tích 130m². Sau khi ông Mai Công H3 chết, thửa đất này do các anh em bà quản lý sử dụng. Trước đây ông Mai Công T4 là chủ hộ gia đình nhưng ông T4 đã chết nên nay bà là chủ hộ và trực tiếp sử dụng đất. Gia đình bà sử dụng đất ổn định từ trước đến nay và không lấn chiếm đất của phía nguyên đơn nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Ngọc T2, ông Mai Công K., bà Mai Thị Mỹ L.: Thống nhất với ý kiến của bà Phạm Thị B. và bà Mai Thị Mỹ H2.

Tại bản án sơ thẩm số 51/2018/DS-ST ngày 12/9/2018 của Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt đã tuyên như sau:

Buộc các bị đơn là bà Phạm Thị B. và bà Mai Thị Mỹ H2 có trách nhiệm di dời các tài sản trên đất tranh chấp và giao trả lại cho các nguyên đơn phần đất tranh chấp có tổng diện tích 7,9m² (ODT), tại thửa số 95, thuộc tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại khu vực P., phường P., quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ. Trong đó phần bà Phạm Thị B. phải giao trả là 2,5m², phần bà Mai Thị Mỹ H2 phải giao trả là 5,4m².

Vị trí, kích thước từng phần đất tranh chấp (ký hiệu (A), (B)) được xác định theo Bản trích đo địa chính số 13/TTKTTNMT ngày 08/02/2018 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ.

Tài sản trên phần đất tranh chấp được xác định theo Biên bản xem xét thẩm định tại chổ và Biên bản định giá ngày 14/12/2017 của Hội đồng thẩm định, định giá tài sản và theo hiện trạng thực tế khi thi hành án.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí đo đạc, định giá, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định pháp luật.

Không đồng ý với bản án sơ thẩm, ngày 20/9/2018 bị đơn bà Phạm Thị B. và bà Mai Thị Mỹ H2 cùng có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên ý kiến như đã trình bày.

Bị đơn bà Phạm Thị B., bà Mai Thị Mỹ H2 vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

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*: Từ khi thụ lý theo thủ tục phúc thẩm và tại phiên tòa hôm nay, đương sự và Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

- *Về nội dung giải quyết vụ án*:

Trong quá trình giải quyết vụ án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng như thu thập chưa đầy đủ chứng cứ: Về diện tích đất bị ảnh hưởng mở lộ của các đương sự; không đưa người thừa kế của ông Mai Công H3, Lê Văn H. vào tham gia tố tụng; buộc bị đơn tháo dỡ công trình phụ nhưng không đưa đầy đủ người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vào tham gia tố tụng nên đề nghị áp dụng khoản 3 điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự hủy toàn bộ bản án sơ thẩm chuyển hồ sơ về giải quyết lại lại theo thủ tục chung,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

Đơn kháng cáo của bị đơn bà Phạm Thị B. và bà Mai Thị Mỹ H2 trong hạn luật định, nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đúng quy định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu buộc bị đơn di dời tài sản, giao trả cho nguyên đơn phần đất lấn chiếm tại thửa số 95, loại đất ODT (đất ở tại đô thị), tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp P., Thị trấn Thốt Nốt (nay là khu vực P., phường P., quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ). Cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật là "Tranh chấp quyền sử dụng đất " và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại điều 26, điều 35, điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự là phù hợp.

[3] Đương sự trong vụ án được xác định gồm:

- Nguyên đơn ông Lê Văn H., Lê Thị Tuyết H1, Lê Thị Kim T., Lê Hoàng Phước T1. Người đại diện theo ủy quyền của bà H1, ông H., bà T. là ông Lê Hoàng Phước T1.

Quá trình giải quyết vụ kiện tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn ông Lê Văn H. mất ngày 23/5/2018. Trước và trong phiên tòa sơ thẩm ngày 12/9/2018, người đại

diện theo ủy quyền của ông Lê Văn H. là ông Lê Hoàng Phước T1 không thông tin cho tòa án sơ thẩm biết để đưa hàng thừa kế của ông H. vào tham gia tố tụng. Tại cấp phúc thẩm, ông T1 mới cung cấp Giấy chứng tử số 632/TLKT-BS ngày 26/7/2019 của UBND phường P., quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ ghi nhận ông Lê Văn H. đã chết vào lúc 01 giờ 30 phút ngày 23/5/2018. Xét đây là tình tiết mới phát sinh, cấp phúc thẩm không thể khắc phục được.

- Đối với ông Mai Công H3 là người được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 001349 ngày 05/8/1992 đối với diện tích 130m2, thửa số 102, tờ bản đồ số 04 tọa lạc tại ấp P., Thị trấn Thốt Nốt. Hiện nay ông Mai Công H3 đã chết và phát sinh thừa kế. Nhưng sơ thẩm chưa làm rõ ông H3 chết có để lại di chúc hay không và hàng thừa kế thứ nhất gồm những ai để đưa vào tham gia tố tụng, việc tuyên buộc bà Mai Thị Mỹ H2 giao trả đất là chưa có cơ sở.

Hơn nữa trên phần đất tranh chấp giữa nguyên đơn và phía bà H1 đang quản lý có một phần công trình phụ là nhà bếp của bà H1, cấp sơ thẩm buộc bà H1 tháo dỡ để trả đất cho nguyên đơn nhưng không đưa những người đang sống cùng bà H1 vào tham gia tố tụng là chưa phù hợp.

- Đối với diện tích 158,5m2, tại thửa 101, do ông Phạm Văn B1 đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó thửa đất này được tách ra cho bà Mai Thị C. và ông Phạm Văn T5. Bà C. được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 78m2; ông T5 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 33m2. Cấp sơ thẩm chưa thu thập tài liệu biến động diện tích đất của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Mai Thị C., sau khi xét xử sơ thẩm bà C. mất ngày 23/10/2018 theo xác nhận tại Giấy chứng tử số 1153/TLKT-BS ngày 27/10/2018 nên cần đưa hàng thừa kế thứ nhất của bà C. vào tham gia tố tụng và xác định lại diện tích đất của bà C., ông T5.

[4] **Về nội dung tranh chấp và yêu cầu kháng cáo**:

Nguyên đơn khởi kiện cho rằng quá trình sử dụng đất các hộ bà Phạm Thị B., bà Mai Thị Mỹ H2 đã lấn chiếm thửa đất 95 thuộc quyền sở hữu của nguyên đơn, nên yêu cầu bà Phạm Thị B. trả lại diện tích 2,5m² (loại đất ODT), bà Mai Thị Mỹ H2 trả lại diện tích 5,4m² (loại đất ODT); đồng thời yêu cầu các bị đơn phải di dời tài sản trên diện tích đất giao trả.

Bị đơn bà Phạm Thị B., bà Mai Thị Mỹ H2 kháng cáo yêu cầu hủy bản án sơ thẩm vì cho rằng không lấn đất của nguyên đơn nhưng bản án sơ thẩm đã tuyên buộc các bị đơn phải giao trả đất là không có căn cứ

Nhận thấy, theo chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện và theo lời khai nhận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguồn gốc đất của nguyên đơn: Năm 1992, bà Dương Thị T3 đăng ký và đứng tên trên Sổ mục kê quyền sử dụng đất số 95, diện tích 365m2 (T) thuộc tờ bản đồ số 04, tọa lạc ấp P. – Thị trấn Thốt Nốt, Tỉnh Cần Thơ và được UBND huyện Thốt Nốt cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 001361 ngày 05/8/1992 cho bà Dương Thị T3. Đến ngày 05/02/1998, bà Dương Thị T3 chết, quyền sử dụng thửa đất này được để lại cho những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất được hưởng bao gồm ông Lê Văn H., bà Lê Thị Tuyết H1 và những người thừa kế thế vị của ông Lê Văn P. (Chết ngày 02/02/1993) là chị Lê Thị Kim T., anh Lê Hoàng Phước T1.

Nguồn gốc đất của bị đơn Mai Thị Mỹ H2: Năm 1992, ông Mai Công H3 đăng ký và đứng tên trên Sổ mục kê quyền sử dụng thửa đất số 102, diện tích 130m2 (T) thuộc tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại ấp P., Thị trấn Thốt Nốt và được UBND huyện Thốt Nốt cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 001349 ngày 05/8/1992 cho ông Mai Công H3. Sau khi ông Mai Công H3 chết, các người con của ông tiếp tục sử dụng và hiện tại bà Mai Thị Mỹ H2 đang trực tiếp ở trên thửa đất.

Nguồn gốc đất của bà Mai Thị C.: Năm 1992, ông Phạm Văn B1 đăng ký và đứng tên trên sổ mục kê thửa đất số 101, diện tích 158m2 (T) thuộc tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại ấp P., Thị trấn Thốt Nốt. Sau đó thửa đất này được tách ra cho bà Mai Thị C. và ông Phạm Văn T5. Năm 2001, bà Mai Thị C. được UBND tỉnh Cần Thơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00274 ngày 13/6/2001 tại thửa đất số 101, diện tích 78m2 (T). Hiện gia đình bà Mai Thị C. đang trực tiếp ở trên thửa đất.

Qua đo đạc thực tế được thể hiện trên Bản trích đo địa chính số 13/TTTKTNMT ngày 08/02/2018 của Trung tâm Kỷ thuật tài nguyên môi trường thành phố Cần Thơ xác định:

Thửa đất số 95, diện tích 365m2 (T) cấp cho bà Dương Thị T3: Trừ ra phần tranh chấp thì có diện tích 267,5m2 (ODT), đất còn lại ít hơn (365m2 – 267,5m2)= 97,5m2. Nếu cộng cả phần tranh chấp (267,5m2 + 2,5m2 +5,4m2) = 275,4m2 thì còn thiếu 89,6m2.

Thửa đất 101, trước đây diện tích là 158m2, đã tách ra cho ông Phạm Văn T5 diện tích 33m2, diện tích 78m2 (T) cấp cho bà Mai Thị C.: Nếu cộng hai diện tích này lại thì vẫn thiếu so với trước.

Thửa đất 102, diện tích 130m2 (T) cấp cho ông Mai Công H3: Nếu trừ ra phần tranh chấp thì có diện tích 123,4m2 (ODT), ít hơn so với diện tích trên giấy đất (130 m2 – 123,4m2) = 6,6m2. Khi đo đạc bà Mai Thị Mỹ H2 người đang sử dụng thửa đất này xác định ranh có trừ ra 01 phần theo chiều dọc giáp với thửa 103 có diện tích (0,53m2 x 10,61m2) = 5,62m2 (hình thể thửa đất đo đạc có

khác so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Nếu tính thêm phần bà H1 tự trừ ra thì diện tích thửa 102 là (123,4m2 + 5,62m2) = 129,02m2, gần tương đương với diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 130m2.

Tại thời điểm cấp giấy chứng nhận cho ông Mai Công H3 năm 1992, bà Mai Thị C. năm 2001, Dương Thị T3 năm 1992 thì đường lộ nông thôn tính chiều rộng là 01m. Đến thời điểm đo đạc năm 2017 thì lộ nông thôn chiều rộng là 04m. Điều này đã làm giảm bớt diện tích của thửa 101, 102, 95 so với trước nhưng sơ thẩm chưa làm rõ các hộ này có bị ảnh hưởng hay không và ảnh hưởng như thế nào. Vấn đề này, cấp sơ thẩm cần xác định rõ lại diện tích đất của các đương sự để có căn cứ giải quyết vụ án.

Từ những nhận định trên, HĐXX xét thấy cần hủy bản án sơ thẩm để chuyển về cho cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung. Do vậy, quan điểm của Đại diện viện kiểm sát tại phiên tòa là có căn cứ.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do bản án sơ thẩm bị hủy nên đương sự có kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Tuyên xử: Hủy toàn bộ bản án sơ thẩm số 51/2018/DS-ST ngày 12/9/2018 của Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ

Chuyển toàn bộ hồ sơ vụ án về cho Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt để giải quyết lại theo thủ tục chung.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Phạm Thị B., bà Mai Thị Mỹ H2 không phải chịu.

Hoàn trả lại cho bà Phạm Thị B., bà Mai Thị Mỹ H2 mỗi người 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo các biên lai thu số 004290 và 004291 ngày 21/9/2018 của Chi cục thi hành án dân sự quận Thốt Nốt.

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

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKS nhân dân TP. Cần Thơ;
- TAND Q. Thốt Nốt;
- Chi cục THADS Q. Thốt Nốt;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Võ Bích Hải