

**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: 15/2018/DSPT

Ngày 23 - 01 - 2018

V/v tranh chấp “Quyền sử dụng đất và 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: Ông Nguyễn Duy Lương

Các Thẩm phán:

Ông Phạm Văn Bình

Bà Bùi Thị Cẩm Thúy

- Thư ký phiên tòa: Ông Trương Vũ Linh - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ: Bà Giang Thị Kim Ngũ - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 23 tháng 01 năm 2018 tại Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 28/2018/TLPT-DS ngày 02 tháng 01 năm 2018 về tranh chấp “Quyền sử dụng đất và đòi lại quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 107/2017/DSST ngày 19 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện A, thành phố Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 11/2018/QĐ-PT ngày 04 tháng 01 năm 2018, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông **Lê Văn A**, sinh năm 1976; Trú tại: Ấp 2, xã T, huyện A, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông **Lê Văn K**, sinh năm 1962; Trú tại Ấp B, xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ (Văn bản ủy quyền ngày 13/02/2017).

- Bị đơn: Ông **Lê Văn B**, sinh năm 1962; Trú tại: Ấp 2, xã T, huyện A, thành phố Cần Thơ.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà **Nguyễn Thị C**, sinh năm 1965;

Anh **Lê Văn D**, sinh năm 1985;

Chị **Nguyễn Thị Đ**, sinh năm 1988;

Ông **Lê Văn E**, sinh năm 1930;

Bà **Nguyễn Thị H**, sinh năm 1980;

Cùng trú tại: Ấp 2, xã T, huyện A, thành phố Cần Thơ. (Ông E và bà H đều có đơn ngày 16/01/2018 xin xét xử vắng mặt)

Ủy ban nhân dân huyện A, thành phố Cần Thơ

Địa chỉ: Ấp T, thị trấn A, huyện A, thành phố Cần Thơ

Ngân hàng Thương mại Cổ phần AB

Trụ sở: Đường D, phường N, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông **Trương Văn M**, sinh năm 1974- Chuyên viên xử lý nợ tại Phòng giao dịch P- Ngân hàng TMCP AB; Địa chỉ: Khu vực Đ, phường P, quận B, thành phố Cần Thơ (Văn bản ủy quyền ngày 08/01/2018).

- Người kháng cáo: Ông **Lê Văn A** là nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, đại diện của nguyên đơn trình bày: Ông Lê Văn A được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là giấy đất) ngày 12/10/2009, thửa đất số 67, diện tích 882 m² (Đất ở nông thôn: 300 m² và CLN: 582 m²) thuộc tờ bản đồ số 06A, đất tại ấp 2, xã T, huyện A. Nguồn gốc đất do ông Lê Văn N để lại cho ông Lê Văn E, ông E kê khai được cấp giấy chứng nhận số 04/GCN/RĐ ngày 15/5/1991 sau đổi thành giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 26/7/1999 cho hộ ông Lê Văn A đứng tên. Năm 2001, bà Bùi Thị K mất nên các hàng thừa kế lập văn bản phân chia cho ông Lê Văn A được sử dụng thửa đất số 67 và ông A đã được cấp giấy đất trên. Năm 1994, ông E cho ông Lê Văn B cất nhà ở nhờ trên thửa đất này là 96 m² cho đến tháng 9/2016 ông B tháo dỡ nhà cũ để xây dựng nhà quay cửa ra hướng lộ giao thông nông thôn và còn chiếm thêm 68 m² đất nên xảy ra tranh chấp. Năm 2012, vợ chồng ông A và bà Nguyễn Thị H thế chấp giấy đất thửa 67 để vay ngân hàng, do không trả được nợ nên đã được giải quyết tại Quyết định số 16/2015/QĐST-TMST, ngày 17/4/2015 của Tòa án huyện A và hiện nay cơ quan thi hành án đã kê biên tài sản thế chấp thửa đất 67 trên. Nay ông A yêu cầu ông B phải trả lại các phần đất tranh chấp trên là 164 m² thuộc một phần diện tích đất của thửa 67.

Bị đơn ông Lê Văn B trình bày: Nguồn gốc đất tranh chấp do ông nội là Lê Văn N cho cha của ông là Lê Văn P để cất nhà ở vào năm 1949. Năm 1969, ông P mất thì ông sử dụng ổn định đến nay. Năm 2015, ông để lại đất này cho con của ông là vợ chồng anh Lê Văn D và chị Nguyễn Thị Đ cất nhà ở tạm. Sau này ông Lê Văn E kê khai và được cấp giấy đất thửa 67 là bao gồm cả phần đất mà gia đình ông đang sử dụng, nên vào năm 1997 do có chính sách vay tiền nâng nền nhà nên ông E đã ký tên chuyển nhượng cho ông diện tích 96 m², loại đất CLN, thửa 66 tại Đơn đăng ký quyền sử dụng đất, Hợp đồng chuyển nhượng, bán kết quả lao động đầu tư và Đơn xin chuyển nhượng, bán kết quả lao động, đầu tư cùng Tờ khai nộp thuế chuyển quyền sử dụng đất đều ghi cùng ngày 11/8/1997 và đã được Ủy ban xã T, huyện T cũ chứng thực và xác nhận, cho đến nay ông mới biết thửa đất chuyển nhượng trên là thửa đất số 67. Ông không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn và có đơn phản tố đề nghị ổn định 164 m² đất cho ông tiếp tục sử dụng

Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình bày:

- Bà Nguyễn Thị C, anh Lê Văn D và chị Nguyễn Thị Đ: Thống nhất theo lời trình bày và yêu cầu trên của ông Lê Văn B.

- Ông Lê Văn E: Ông thống nhất theo lời trình bày của ông Lê Văn A về nguồn gốc đất trên. Ông cho rằng, trước đây ông cho ông Lê Văn B ở nhờ trên thửa đất 67 trên là 96 m² nhưng ông không nhớ rõ thời gian nào, ông B sử dụng đến tháng 9/2016 thì xây lại nhà nên có tranh chấp. Ông thừa nhận có ký tên để cho ông B vay tiền để nâng nền nhà tại phần đất ông B đang ở nhưng không nhớ là văn bản nào, ông không thừa nhận các chữ ký của ông tại các văn bản chuyển nhượng 96 m² đất như ông B đã nêu trên. Nay ông yêu cầu ông B phải trả lại cho ông A 96 m² đất nói trên.

- Bà Nguyễn Thị H trình bày: Bà không biết rõ về nguồn gốc đất tranh chấp, trước đây vợ chồng bà có thể chấp thửa đất số 67 vay tiền ngân hàng như ông A đã trình bày trên. Nay bà thống nhất như yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn A.

- Đại diện Ngân hàng Thương mại Cổ phần AB (viết tắt là Ngân hàng) là ông Trương Văn M trình bày: Ngày 24/4/2012 Ngân hàng ký hợp đồng cho ông Lê Văn A và bà Nguyễn Thị H vay 300.000.000 đồng, vợ chồng ông A thế chấp 03 giấy đất đảm bảo nợ vay, trong đó có giấy đất ngày 12/10/2009, thửa đất số 67, diện tích 882 m² là đất tranh chấp trên. Do không trả nợ nên ngân hàng khởi kiện, tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 16/2015/QĐTM-ST, ngày 17/4/2015 của Tòa án huyện A đã giải quyết vợ chồng ông A phải trả cho Ngân hàng 432.000.000 đồng, nếu không trả thì phát mãi tài sản thế chấp theo hợp đồng để thu nợ, cơ quan thi hành án đã kê biên tài sản này riêng phần đất có căn nhà của ông Lê Văn B thì chưa kê biên, sau khi Tòa án giải quyết tranh chấp Ngân hàng sẽ tiếp tục yêu cầu thi hành án. Nay Ngân hàng chỉ đồng ý giải chấp khi ông A đã trả xong nợ.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 107/2017/DSST ngày 19/9/2017 của Tòa án nhân dân huyện A, thành phố Cần Thơ đã tuyên:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc đòi lại đất. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn về công nhận đất tranh chấp.

- Buộc ông Lê Văn B trả lại cho ông Lê Văn A diện tích 53 m² loại đất ONT + CLN (gồm vị trí 67⁵ diện tích 11 m², vị trí 67¹ diện tích 11 m², vị trí 67³ diện tích 31 m²).

- Công nhận cho ông Lê Văn B được sử dụng phần đất có diện tích 111 m², loại đất CLN (gồm vị trí 67² diện tích 34 m², vị trí 67⁴ diện tích 77 m²) thuộc một phần thửa đất 67, tờ bản đồ số 06 A, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 12/10/2009 do ông Lê Văn A đứng tên.

- Buộc ông Lê Văn B có trách nhiệm thanh toán cho ông Lê Văn A số tiền 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng).

- Vị trí, kích thước các thửa đất trên được xác định theo hồ sơ trích đo địa chính do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện A lập ngày 20/7/2017 và ngày 19/9/2017. Đất tọa lạc tại ấp 2, xã T, huyện A.

- Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện A thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 12/10/2009 do ông Lê Văn A đứng tên để điều chỉnh, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Văn B.

Ngày 20/9/2017, ông Lê Văn A có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu hủy án sơ thẩm và buộc bị đơn phải trả hết diện tích đất 164 m². Ngoài ra, ông không chấp nhận tiền bồi thường đất và giá đất bồi thường không đúng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Lê Văn A cùng đại diện theo ủy quyền của ông là ông Lê Văn K đều thống nhất yêu cầu sửa án sơ thẩm buộc ông Lê Văn B phải trả lại toàn bộ đất tranh chấp theo như đã đo đạc là 164 m², ngoài ra ông không chấp nhận khoản tiền bồi thường đất và đơn giá đất bồi thường. Ông không còn yêu cầu hủy bản án sơ thẩm như đã kháng cáo. Người đại diện của Ngân hàng tại phiên tòa cho rằng ông A và bà H đã thế chấp tài sản là thửa đất số 67 trên để vay tiền nên Ngân hàng chỉ đồng ý giải chấp khi đã thu hồi xong nợ và phía Ngân hàng không kháng cáo nên đề nghị giải quyết theo quy định pháp luật. Phía bị đơn ông B, anh Lê Văn D, chị Nguyễn Thị Đ và bà Nguyễn Thị C không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn và đề nghị giữ nguyên án sơ thẩm.

Đại diện Viện Kiểm sát tại phiên tòa trình bày, những người tiến hành tố tụng và các đương sự chấp hành đúng pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án. Về nội dung kháng cáo, do ông A không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình, phía ông B tuy không cung cấp được chứng cứ do được ông, bà cho đất nhưng ông đã có nhà ở trên đất và sử dụng liên tục từ trước cho đến nay, nên không có cơ sở chấp nhận kháng cáo, đề nghị giữ nguyên án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về tố tụng: Đương sự khởi kiện đòi diện tích đất bị lấn chiếm và cho ở nhờ, Tòa án giải quyết về tranh chấp quyền sử dụng đất và đòi đất cho ở nhờ theo quy định tại Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự. Ông Lê Văn E, bà Nguyễn Thị H có đơn xin xét xử vắng mặt nên xét xử vắng mặt các đương sự này theo quy định tại khoản 2 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2]. Về nội dung kháng cáo: Tại phiên tòa, ông Lê Văn K đại diện của ông Lê Văn A cùng ông A thống nhất đề nghị buộc ông Lê Văn B phải trả lại 164 m² đất tranh chấp và ông A không chấp nhận khoản tiền bồi thường giá trị đất theo đơn giá bồi thường như bản án sơ thẩm đã tuyên. Xét thấy, ông A không cung cấp được chứng cứ và giấy tờ gì để chứng minh gia đình ông cho ông B ở nhờ trên đất tranh chấp và ông Lê Văn E cũng đã có lời khai đối với diện tích 96 m² đất là trước đây ông E có ký giấy tờ cho ông B vay tiền Ngân hàng để tôn nền nhà của ông B (Bút lục 66) và ông cũng không chứng minh được những chữ ký tại các văn bản chuyển nhượng 96 m² đất cho ông B là không phải do ông ký. Ngoài ra, tại biên bản hòa giải tại địa phương (Bút lục 02) ông A đã thừa nhận: "... trước kia ông ba của tôi cho anh B bao nhiêu mét đất thì tôi không biết nhưng cũng đồng ý là anh B phải cất nhà xuôi theo lộ và cũng xuôi theo nhà của tôi chứ anh B cất vô ... như nền nhà hiện nay là tôi không đồng ý.". Phía gia đình ông B đã liên tục sử dụng ổn định trên phần đất tranh chấp này từ trước khi ông E và ông A được cấp giấy đất phần đất thửa 67

đang tranh chấp, khi cấp giấy đất cho ông E và sau đó cấp giấy đất cho ông A là chưa xem xét việc trên đất đã có căn nhà của gia đình ông B đang sử dụng. Vì vậy, bản án sơ thẩm đã không chấp nhận yêu cầu của ông A đòi lại toàn bộ 164 m² đất đối với ông B và đã ổn định cho ông B diện tích 111 m² đất mà gia đình ông đang sử dụng và ông B phải bồi thường cho ông A theo giá trị một phần đất để thuận tiện sử dụng là phù hợp với những chứng cứ và thực tế khách quan của vụ án. Đối với ý kiến của ông A về đơn giá đất bồi thường không phù hợp, thì tại biên bản định giá ông đã ký tên thống nhất với giá thị trường (Bút lục 136, 137) và án sơ thẩm áp dụng theo đơn giá này nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu này của ông.

[3]. Đối với ý kiến của đại diện Ngân hàng cho rằng ông A và bà Nguyễn Thị H đã thế chấp tài sản là diện tích đất tranh chấp, nên chỉ chấp nhận giải chấp khi đã thu hồi xong khoản nợ, thì do khi làm thủ tục thế chấp Ngân hàng chưa xem xét về căn nhà của người thứ ba là gia đình của ông B đang sử dụng trên đất thế chấp nên thỏa thuận thế chấp đã bị vô hiệu một phần. Do không có kháng cáo và không có kháng nghị nội dung này nên Hội đồng xét xử không xem xét theo thủ tục phúc thẩm theo quy định tại Điều 293 Bộ luật tố tụng dân sự.

Như đã phân tích trên, Hội đồng xét xử không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông A và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4]. Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông A phải chịu án phí theo quy định tại khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 về án phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 về án phí Tòa án.

Tuyên xử: Không chấp nhận kháng cáo của ông Lê Văn A. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn A về đòi lại đất đối với ông Lê Văn B. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Lê Văn B về yêu cầu được công nhận toàn bộ phần đất tranh chấp.

Buộc ông Lê Văn B có trách nhiệm trả lại cho ông Lê Văn A diện tích 53 m² loại đất ONT + CLN (bao gồm: vị trí 67⁵ diện tích 11 m², vị trí 67¹ diện tích 11 m², vị trí 67³ diện tích 31 m²).

Công nhận cho ông Lê Văn B được sử dụng phần đất có diện tích 111 m², loại đất CLN (bao gồm: vị trí 67² diện tích 34 m², vị trí 67⁴ diện tích 77 m²) thuộc một phần thửa đất 67, tờ bản đồ số 06 A, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 12/10/2009 do ông Lê Văn A đứng tên.

Buộc ông Lê Văn B có trách nhiệm thanh toán cho ông Lê Văn A số tiền 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng).

Vị trí, kích thước các thửa đất trên được xác định theo hồ sơ trích đo địa chính do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện A, thành phố Cần Thơ lập ngày 20/7/2017 và ngày 19/9/2017. Đất tọa lạc tại ấp 2, xã T, huyện A, thành phố Cần Thơ.

Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện A, thành phố Cần Thơ thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 12/10/2009 do ông Lê Văn A đứng tên để điều chỉnh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Văn B theo quy định pháp luật.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Lê Văn A phải nộp 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng), được khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng đã nộp theo biên lai số 000162, ngày 21/02/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện A, thành phố Cần Thơ. Ông A đã nộp xong.

Ông Lê Văn B phải nộp 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng đã nộp theo biên lai số 000350, ngày 10/7/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện A, thành phố Cần Thơ. Ông B đã nộp xong.

Về chi phí xem xét, thẩm định và định giá tài sản: Ông Lê Văn A và ông Lê Văn B mỗi người phải chịu là 1.500.000 đồng. Ông A đã nộp tạm ứng số tiền này và đã chi xong, nên ông B phải nộp 1.500.000 đồng (Một triệu năm trăm ngàn đồng) để trả lại cho ông A.

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lê Văn A phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng), được khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng đã nộp theo biên lai số 000440, ngày 20/9/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện A, thành phố Cần Thơ. Ông A đã nộp xong án phí phúc thẩm.

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.

Án xử phúc thẩm công khai, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND.TPCT;
- Tòa án H-A;
- THA.DS-H. A;
- Lưu hồ sơ vụ án.

(đã ký)

Nguyễn Duy Lương