

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: **387/2023/DS-PT**

Ngày: 05/9/2023

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 Võ Bảo Anh.

2/- Bà Hà Thị Phương Thanh.

- **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:** Ông Trần Thanh Vũ - Kiểm sát viên.

Trong ngày 05 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: 257/2022/TLPT-DS ngày 05/10/2022 về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 56/2022/DS-ST ngày 20/7/2022 của Tòa án nhân dân huyện Thới Lai bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 367/2023/QĐ-PT ngày 24/7/2023 giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Bà **Nguyễn Thị N.** sinh năm: 1942.

Người đại diện theo ủy quyền: anh Trần Thanh B. sinh năm: 1976 (*văn bản ủy quyền ngày 03/5/2017*).

2. **Bị đơn:** Bà **Trần Thị X.** sinh năm: 1945.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Trần Văn D. sinh năm: 1942 (*văn bản ủy quyền ngày 11/4/2019*).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Luật sư **Vũ Ngọc C**, Văn phòng Luật sư Vũ N1 thuộc Đoàn Luật sư thành phố C.

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

- Ông **Nguyễn Thanh T.** sinh năm: 1948.

- Chị **Nguyễn Thị L.** sinh năm: 1986.

- Anh **Nguyễn Hữu N2.** sinh năm: 1990.

- Anh **Nguyễn Hữu T1.** sinh năm: 1992.

Ông T, chị L ủy quyền tham gia tố tụng cho ông Trần Văn D (*văn bản ủy quyền ngày 25/3/2019 và 14/10/2019*).

Tất cả các đương sự trên cùng trú tại: ấp Đ, xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ;

- Chị **Trần Thị Cẩm V.** sinh năm: 1985. Địa chỉ: A đường M, thành phố G, G (phường M, S-a1 Cha M) Hàn Quốc.

- **UBND huyện T.** Người đại diện theo ủy quyền ông Phan Trung H, chức vụ: Phó Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện T.

4. Người kháng cáo: Đại diện bị đơn ông Trần Văn D.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Nguyên đơn bà Nguyễn Thị N thông qua người đại diện theo ủy quyền anh Trần Thanh B trình bày:*

Vào năm 1978 bà Nguyễn Thị N và ông Trần Minh T2 (chết năm 2003) nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị B1 (chết năm 2002) diện tích khoảng 1.500m² (chiều ngang hơn 12m, dài hơn 110m) với giá 70 gia lúa. Bà N đã giao lúa xong và nhận đất sử dụng ổn định từ năm 1987 không ai tranh chấp. Tuy nhiên, do hoàn cảnh gia đình khó khăn nên chưa làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận QSDĐ nhưng vẫn đóng thuế đầy đủ.

Khoảng năm 2002, con trai bà B1 là ông Trương Văn P (chết năm 2008) chuyển nhượng phần đất còn lại của bà B1 cho bà Trần Thị X, bà N có chứng kiến và cấm ranh xong. Năm 2009 Nhà nước có chủ trương làm tuyến lộ Đ - T, thì gia đình bà N được nhận tiền bồi thường đất.

Đến tháng 12/2016, bà N làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất thì mới biết đất của gia đình bà đang sử dụng thuộc thửa 675, tờ bản đồ số 4 đã cấp cho bà X và bà X kê khai trộm lôn phần đất của gia đình bà. Vì khi bà X đo đạc để được cấp giấy thì gia đình bà không hay biết và cũng không ký tứ cận.

Do đó yêu cầu Tòa án hủy giấy chứng nhận QSDĐ số 03875 do UBND huyện Ô (cũ) cấp ngày 05/6/2002 cho bà Trần Thị X và công nhận phần đất có diện tích 1.500m² thuộc thửa 675, tờ bản đồ số 4 tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện T cho bà Nguyễn Thị N.

** Bị đơn bà Trần Thị X thông qua người đại diện theo ủy quyền ông Trần Văn D trình bày:*

Vào năm 2002, bà X nhận chuyển nhượng 02 công đất tầm lớn của ông Trương Văn P (là con trai bà Nguyễn Thị B1) với giá 50 chỉ vàng 24k. Hai bên thỏa thuận cho ông P ở lại trên đất 5 năm mới giao đất và chừa lại phần diện tích mồ mã của bên ông P. Bà X nhận chuyển nhượng diện tích đất bao nhiêu thì bà làm thủ tục cấp giấy bấy nhiêu, không kê khai trộm phần đất của bà N như bà N trình bày. Đến khi xây dựng tuyến lộ Đ - T thì bà X về nhận đất sử dụng và nhận tiền bồi thường phần đất bị thu hồi, còn phía bà N có nhận bồi thường hay không bà không biết.

Bị đơn không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà N, vì mua đất hợp pháp, trong giấy tay mua bán có bà N ký tên cấm ranh và dựa trên diện tích đó bà X làm giấy tờ. Đến nay thì ranh không còn vì phía bà N đã nhổ bỏ, giữa đất hai bên có hàng rào ngăn cách để giữ vệ sinh, không phải là ranh ổn định. Bị đơn yêu cầu phía bà N phải cung cấp biên lai đóng thuế đất từ năm 1978 đến nay để chứng minh diện tích đất của N là bao nhiêu. Vì theo bị đơn được biết bà B1 với bà N không thỏa thuận mua bán diện tích cụ thể bao nhiêu, thì căn cứ vào đâu để bà N cho rằng diện tích đất của bà N là 1.500m².

Ngày 27/3/2019 bà X có đơn phản tố, yêu cầu bà N di dời nhà trả lại quyền sử dụng đất cho bà thuộc thửa 675 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03875 do UBND huyện Ô (cũ) cấp ngày 05/6/2002.

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

+ Ông Nguyễn Thanh T, chị Nguyễn Thị L, anh Nguyễn Hữu N2, anh Nguyễn Hữu T1 trình bày: thống nhất ý kiến và yêu cầu của bà X.

+ Chị Trần Thị Cẩm V: không có mặt nên không có ý kiến.

Vụ việc hòa giải không thành nên Tòa án nhân dân huyện Thới Lai đưa ra xét xử; tại Bản án sơ thẩm số: 56/2022/DS-ST ngày 20/7/2022 đã tuyên:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị N. Công nhận quyền sử dụng đất diện tích 1.616,5m² thuộc thửa 675 tờ bản đồ số 04 tọa lạc ấp Đ, xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ theo Mảnh trích đo địa chính số 2043/2017 ngày 25/10/2017 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện T cho bà Nguyễn Thị N.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Trần Thị X về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị N di dời nhà trả lại quyền sử dụng đất thuộc thửa 675 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03875 do UBND huyện Ô (cũ) cấp ngày 05/6/2002.

3. Kiến nghị UBND huyện T thu hồi Giấy chứng nhận QSDĐ số 03875 do UBND huyện Ô (cũ) cấp ngày 05/6/2002 cho hộ bà Trần Thị X để điều chỉnh diện tích thực tế các bên sử dụng theo Mảnh trích đo địa chính số 2043/2017 ngày 25/10/2017 của Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện T.

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

Ngày 20/7/2022 đại diện của bị đơn là ông Trần Văn D kháng cáo yêu cầu hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người có kháng cáo xác định vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Nguyên đơn vẫn giữ nguyên ý kiến như tại cấp sơ thẩm.

Luật sư bảo vệ quyền lợi cho bị đơn phát biểu ý kiến, phân tích chứng minh quyền sử dụng đất thuộc về bị đơn, đề nghị phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của bị đơn, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Kiểm sát viên phúc thẩm phát biểu ý kiến: vụ án có chị Trần Thị Cẩm V (con bà N3) định cư tại H, cấp sơ thẩm chưa làm rõ có yếu tố nước ngoài để xác định thẩm quyền giải quyết vụ án là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Về nội dung, chưa làm rõ thủ tục cấp quyền sử dụng đất từ bà B1 sang ông P và từ ông P qua bà X, cũng như diện tích đất bà B1 chuyển nhượng cho bà N3 bao nhiêu, đề nghị hủy bản án 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:

[1] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại diện tích đất khoảng hơn 1.500m² do bị đơn bao chiếm của nguyên đơn; bị đơn phản tố cho rằng nhận chuyển nhượng đất hợp pháp, đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ nên yêu cầu

nguyên đơn phải tháo dỡ nhà trả lại đất. 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.

Cấp sơ thẩm xác định chị Trần Thị Cẩm V (con bà N) là người liên quan trong vụ án là không đúng; bởi lẽ: chị V sinh năm 1985, còn phần đất đang tranh chấp này bà N nhận chuyển nhượng từ năm 1978, tức là trước khi sinh chị V. Do đó quyền sử dụng đất này không phải là tài sản chung của hộ gia đình. Chị V xuất cảnh đi nước ngoài trước năm 2015, đang ở Hàn Quốc, không trực tiếp sử dụng đất và sinh sống trên phần đất này nên không phải là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án, không ảnh hưởng đến thẩm quyền giải quyết vụ án như ý kiến của Kiểm sát viên phúc thẩm.

Những người liên quan như UBND huyện T, anh Nguyễn Hữu N2, Nguyễn Hữu T1 có văn bản xin vắng mặt. Căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, phiên tòa phúc thẩm vẫn tiến hành theo quy định.

Xét kháng cáo của ông Trần Văn D là người đại diện ủy quyền của bị đơn, thấy rằng:

[2] Theo nội dung Tờ trình số 132/TTr-UBND ngày 10/5/2017 của UBND xã Đ xác định: “... năm 2002 ông P lập hợp đồng chuyển quyền hết diện tích thửa đất trên cho hộ bà Trần Thị X đứng tên, bao trùm luôn phần diện tích đất mà năm 1978 mẹ của ông P là bà Nguyễn Thị B1 đã có giấy tay giao cho bà Nguyễn Thị N một phần diện tích cất nhà ở ổn định từ đó đến nay, không thay đổi... nguyên nhân là do đo đạc trước đây không chính xác, lúc đo cấp giấy ban đầu không có các chủ tứ cận trực tiếp chỉ ranh, nên dẫn đến diện tích bị đo bao”. Đồng thời tại Công văn số 3503/UBND-TNMT ngày 28/12/2018 của UBND huyện T cũng xác định: “Ngày 07/6/2010 UBND huyện T ban hành Quyết định số 1506/QĐ-UBND có nội dung thu hồi diện tích 145,2m² loại đất CLN thuộc thửa 675 tờ bản đồ địa chính số 4, của hộ bà Trần Thị X để xây dựng đường vào Trung tâm xã Đ. Bà Nguyễn Thị N được bồi thường, hỗ trợ tổng số tiền 56.696.753 đồng, bà Trần Thị X được bồi thường, hỗ trợ tổng số tiền 43.236.941 đồng”.

[3] Mặt khác, nguyên đơn nhận chuyển nhượng và thực tế sử dụng đất từ năm 1978 có thực hiện nghĩa vụ thuế với nhà nước, nhưng chưa làm thủ tục đăng ký cấp giấy. Đến năm 2016 nguyên đơn đi làm thủ tục đăng ký, khi đo đạc xác định ranh giữa đất của hai bên thì phát sinh tranh chấp ban đầu chỉ là ranh đất ở vị trí nào, tức là phía bị đơn cũng thừa nhận sự tồn tại và sử dụng đất của phía nguyên đơn từ trước đến nay, chỉ không thừa nhận ranh như nguyên đơn xác định. Cụ thể là tại Tờ trình số 132/TTr-UBND ngày 10/5/2017 của UBND xã Đ có ghi nhận: “Đến ngày 02/3/2017, sau khi cán bộ huyện xuống đo đạc xác định thửa 675, để tách diện tích đất cho bà N theo hiện trạng thực tế đã sử dụng ổn định, giáp ranh với bà X có trụ đá và tường rào do bà X đã xây dựng, nhưng khi đo đạc thì phía bà X không đồng ý và cho rằng ranh của bà còn qua hàng rào khoản 2 - 3m, nên không hỗ trợ việc đo đạc”.

[4] Trên cơ sở đó cấp sơ thẩm nhận định quá trình sử dụng đất của nguyên đơn là liên tục, ổn định suốt 38 năm; năm 2010 phần đất của hai bên bị ảnh

hưởng dự án lộ Vàm Nhon - T thì bà N cũng là người trực tiếp nhận tiền bồi thường, bà X không tranh chấp. Như vậy nhà nước cũng thừa nhận nguyên đơn là người đang trực tiếp sử dụng đất, từ đó đi đến kết luận nguyên đơn là người sử dụng đất hợp pháp để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là có căn cứ. Tuy nhiên cấp sơ thẩm áp dụng Điều 236 Bộ luật dân sự về “*Xác lập quyền sở hữu theo thời hiệu do chiếm hữu, được lợi về tài sản không có căn cứ pháp luật*” là áp dụng pháp luật không đúng. Nguyên đơn được xác lập quyền thông qua giao dịch chuyển nhượng, tức là “*Xác lập quyền sở hữu theo hợp đồng*” quy định tại Điều 223 Bộ luật dân sự.

Bị đơn kháng cáo nhưng không chứng minh được tính có căn cứ; cũng như Kiểm sát viên phúc thẩm đề nghị hủy án sơ thẩm là chưa phù hợp, nên không chấp nhận; giữ y án sơ thẩm là có căn cứ.

[5] Về án phí phúc thẩm: kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận, nhưng do là người cao tuổi nên được miễn theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ: Khoản 9 Điều 26, 34, 91, 296, khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 1, 18 Luật Đất đai năm 1987; Điều 2 Luật Đất đai năm 1993; Điều 166, 223 Bộ luật dân sự năm 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử: Không chấp nhận kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

1/- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị N. Công nhận cho bà Nguyễn Thị N quyền sử dụng đất diện tích 1.616,5m² thuộc thửa 675 tờ bản đồ số 04, tọa lạc ấp Đ, xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ theo Mạnh trích đo địa chính số 2043/2017 ngày 25/10/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T (kèm Mạnh trích đo).

2/- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Trần Thị X về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị N di dời nhà trả lại quyền sử dụng đất thuộc thửa 675 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03875 ngày 05/6/2002.

3/- Kiến nghị cơ quan quản lý Nhà nước có thẩm quyền thu hồi và hủy một phần diện tích 1.616,5m² trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03875 ngày 05/6/2002 do UBND huyện Ô (cũ) cấp cho hộ bà Trần Thị X, để cấp quyền sử dụng diện tích đất nói trên cho bà Nguyễn Thị N theo quy định của pháp luật về đất đai.

Nguyên đơn có quyền liên hệ và yêu cầu cơ quan quản lý Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

4/- Về chi phí thẩm định, định giá tài sản: 5.000.000đ bị đơn phải chịu; nguyên đơn đã nộp tạm ứng, nên bị đơn phải nộp để trả lại nguyên đơn.

5/- Về án phí: Bị đơn được miễn án phí sơ và phúc thẩm;

Nguyên đơn được nhận lại 3.525.000đ tiền tạm ứng án phí theo Biên lai số

002035 ngày 29/5/2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thới Lai.

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.

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

Nơi nhận :

- Các đương sự
- VKSND.TPCT
- TAND.H. Thới Lai.
- Chi cục THADS.Thới Lai.
- Lưu (HS - 2b).

Trần Tuấn Quốc