

Bản án số: **83/2022/DS-PT**
Ngày: 28/4/2022
*V/v tranh chấp: "Đòi lại
QSD đất và tài sản trên 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/- Bà Trương Thị Liên.

2/- Bà Hà Thị Phương Thanh.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Trí Khương - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ: Bà Huỳnh Hồng Phil - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 28 tháng 4 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 225/2021/TLPT-DS ngày 25 tháng 10 năm 2021 về "*Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất và tài sản trên đất*".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 63/2021/DS-ST ngày 30/6/2021 của Tòa án nhân dân quận Cái Răng bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 79/2022/QĐ-PT ngày 07/4/2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Nguyễn Hữu T.** sinh năm: 1955. Địa chỉ: đường N, phường T, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh; Địa chỉ liên lạc: đường P, khu vực Y, phường B, quận C, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền: bà Nguyễn Thu Th. sinh năm: 1962. Địa chỉ: đường P, khu vực Y, phường B, quận C, thành phố Cần Thơ. (*văn bản ủy quyền ngày 18/02/2022*).

2. Bị đơn: Ông **Phạm Hùng Đ.** sinh năm: 1954. Địa chỉ: đường P, khu vực Y, phường B, quận C, thành phố Cần Thơ. Địa chỉ liên lạc: đường Đ, phường N, quận B, thành phố Cần Thơ.

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

- Cụ **Nguyễn Thu H.** sinh năm: 1929.

- Bà **Nguyễn Thu Th.** sinh năm: 1962.

- Ông **Nguyễn Tuấn K.** sinh năm: 1965.

- Bà **Huỳnh Vũ Như L.** sinh năm: 1956.

Cư trú cùng địa chỉ nguyên đơn.

- Bà **Nguyễn Thị G.** sinh năm: 1954 (đã chết).

- Chị **Phạm Thị Thu Th.** sinh năm: 1981.

- Anh **Phạm Chí T.** sinh năm: 1983.
- Anh **Phạm Hùng D.** sinh năm: 1990.

Cư trú cùng địa chỉ bị đơn

4. Người kháng cáo: Bị đơn ông Phạm Hùng Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Nguyên đơn ông Nguyễn Hữu T trình bày:*

Năm 1987 ông được mẹ là cụ Nguyễn Thu H cho diện tích đất 812m² (ngang 14m, dài 58m) để làm nhà ở. Ngày 18/11/1992 ông chuyển nhượng cho ông Phạm Hùng Đ căn nhà (ngang 12m, dài 25m) trên diện tích đất 700m² (ngang 14m, dài 50m) tính từ lộ cũ 7m đo vào. Diện tích còn lại khoảng 112m² (ngang 14m, dài 8m) gồm có chuồng heo (ngang 5m, dài 9,1m) và phần đất trống 66,5m² ông chưa lại không chuyển nhượng. Nhưng khi làm thủ tục hợp thức hóa nhà đất, ông Đ đã kê khai bao trùm luôn phần này của ông. Do đó ông khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại diện tích đất 112m² và số tiền 3.000.000đ (tương đương 1,5 lượng vàng 24k) mà ông đã nộp thuế thay cho bị đơn khi chuyển nhượng nhà đất. Tuy nhiên, sau đó nguyên đơn rút lại yêu cầu đối với số tiền 3.000.000đ.

** Bị đơn ông Phạm Hùng Đ trình bày:*

Sau khi nhận chuyển nhượng 700m² đất của nguyên đơn, ông đã làm thủ tục và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp, sử dụng đúng diện tích nhận chuyển nhượng, không lấn chiếm thêm. Đồng thời khẳng định phần đất 112m² (ngang 14m, dài 8m) mà nguyên đơn khởi kiện đòi là nằm trong phần đất 700m² đã chuyển nhượng cho ông. Do đó không chấp nhận khởi kiện của nguyên đơn.

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

+ Cụ Nguyễn Thu H trình bày: Năm 1987 cụ có cho riêng ông Nguyễn Hữu T diện tích đất 812m² (ngang 14m, dài 58m) cấp mặt tiền Quốc lộ 1, tọa lạc tại số A, ấp Y, xã Đ, huyện T, tỉnh Hậu Giang (khu vực Y, phường B, quận C, thành phố Cần Thơ). Đến năm 1992 ông T có chuyển nhượng một phần diện tích đất và nhà cho ông Đ, đó là quyền của ông T. Cụ không ý kiến và yêu cầu được vắng mặt.

+ Bà Huỳnh Vũ Như L trình bày: Năm 1987 mẹ chồng bà có cho riêng ông T diện tích đất 812m² nói trên. Phần đất này đã thuộc quyền sử dụng của ông T, nên việc ông T chuyển nhượng cho ông Đ là quyền của ông. Tuy nhiên, lúc chuyển nhượng ông T cũng có trao đổi, bàn bạc với bà và bà đã thống nhất. Nay bà thống nhất với lời trình bày của ông T và không có ý kiến gì. Bà yêu cầu được vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án và xét xử.

+ Ông Nguyễn Tuấn K trình bày: Ông là con rể trong gia đình nên không liên quan trong vụ án này. Vì vậy, ông yêu cầu được vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án và xét xử.

+ Bà Nguyễn Thu Th thống nhất với trình bày và yêu cầu của nguyên đơn.

+ Chị Phạm Thị Thu Th, anh Phạm Chí T và Phạm Hùng D thống nhất với trình bày của bị đơn và yêu cầu được giải quyết vắng mặt.

Vụ việc hòa giải không thành nên Tòa án nhân dân quận Cái Răng đưa ra xét xử; tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 63/2021/DS-ST ngày 30/6/2021 đã tuyên:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Công nhận phần đất có tổng diện tích 112m² (ngang 14m, dài 8m) tại vị trí số 3 theo mảnh trích đo địa chính 288 ngày 29/8/2018 nằm trong thửa 60, tờ bản đồ 33 (hộ ông Phạm Hùng Đ đang quản lý) là thuộc quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Hữu T (có bản vẽ kèm theo).

Đình chỉ đối với yêu cầu buộc bị đơn hoàn trả số tiền 3.000.000đ (tương đương 1,5 lượng vàng).

Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn hỗ trợ bị đơn 18.000.000đ và bị đơn được tháo dỡ tất cả các phần đã sửa chữa căn nhà tạm.

Kiến nghị UBND quận Cái Răng điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000028 cấp ngày 03/3/2004 cho hộ ông Phạm Hùng Đ và tách phần diện tích 112m² (ngang 14m, dài 8m) đất CLN tại vị trí số 3 có một phần là nằm trong thửa 60, tờ bản đồ số 33 của hộ ông Phạm Hùng Đ được điều chỉnh sang tên người sử dụng là ông Nguyễn Hữu T.

Nguyên đơn có trách nhiệm liên hệ cơ quan có thẩm quyền và thực hiện các nghĩa vụ tài chính để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo trình tự, thủ tục luật định.

Ngoài ra bản án còn tuyên về chi phí đo đạc định giá tài sản, án phí sơ thẩm và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 12/7/2021 bị đơn ông Phạm Hùng Đ kháng cáo, yêu cầu phúc thẩm bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và công nhận 112m² đất nói trên thuộc quyền sử dụng của ông.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người kháng cáo vẫn giữ yêu cầu kháng cáo; nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Kiểm sát viên phúc thẩm phát biểu ý kiến: Về thủ tục tố tụng, đương sự và Tòa án các cấp đã thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự; Về nội dung giải quyết vụ án: kháng cáo của bị đơn không có căn cứ nên đề nghị bác kháng cáo, giữ y 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:

*** Về thủ tục tố tụng:**

[1] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn phải trả lại diện tích đất 112m² và 01 chuồng heo do lấn chiếm thêm sau khi nhận chuyển nhượng 700m² của ông vào năm 1992. Bị đơn cho rằng nguyên đơn đã ký chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất, bị đơn không lấn chiếm thêm nên không chấp nhận yêu cầu đòi đất của nguyên đơn. Cấp sơ thẩm thụ lý, giải quyết xác định quan hệ pháp luật “Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất và tài sản trên đất” là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 9 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc đòi lại số tiền 3.000.000đ, nên cấp sơ thẩm đình chỉ yêu cầu này là đúng quy định.

Các đương sự liên quan trong vụ án vắng mặt đã được Tòa án cấp sơ thẩm thực hiện đúng thủ tục tố tụng. Căn cứ khoản 2,3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, phiên tòa phúc thẩm vẫn tiến hành theo quy định.

*** Về nội dung:**

Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm bác yêu cầu khởi kiện đòi đất của nguyên đơn và công nhận phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của bị đơn. Xét kháng cáo, thấy rằng:

[2] Căn cứ vào “Văn tự chuyển nhượng nhà” (BL 33) thể hiện ngày 18/11/1992 ông Nguyễn Hữu T chuyển nhượng cho ông Phạm Hùng Đ 01 căn nhà trệt ngang 12m, dài 25m trên phần đất ngang 14m, dài 50m; tọa lạc tại số A, ấp Y, xã Đ, huyện T, tỉnh Cần Thơ, với giá 60.000.000đ được UBND xã xác nhận ngày 20/11/1992. Trong văn tự chuyển nhượng này không thể hiện có sự thỏa thuận về việc trừ diện tích quy định lộ giới. Do đó, phải lấy lộ giới tại thời điểm giao dịch để xác định diện tích chiều dài phần đất mà hai bên thỏa thuận mua bán.

[3] Theo Lược đồ giải thửa và Biên bản thẩm tra xác minh ngày 13/12/2003 (BL 18, 19) thì cho đến thời điểm năm 2003 Quốc lộ 1 vẫn chỉ 7m. Vì vậy, chiều dài 50m phần đất mà hai bên đã thỏa thuận mua bán vào năm 1992 phải được xác định từ mép lộ 7m trở vào. Việc mở rộng Quốc lộ 1 đến năm 2002 mới thực hiện và phần đất của bị đơn bị ảnh hưởng chỉ có 60,9m² theo Biên bản đền bù ngày 17/6/2002 (BL 22,23). Do đó, bị đơn không thể nại ra lý do trừ lộ giới để kê khai chiều dài phần đất lùi về phía sau bao trùm diện tích còn lại mà nguyên đơn không chuyển nhượng, khi nội dung này không được ghi nhận trong văn tự chuyển nhượng là không phù hợp quy định pháp luật, nên cấp sơ thẩm không chấp nhận lời nại ra này của bị đơn là có căn cứ.

[4] Theo Mạnh trích đo địa chính số 288 ngày 29/8/2018 thì phần đất tranh chấp được xác định tại vị trí số 3. Tại Công văn số 602/UBND ngày 23/3/2021 của UBND quận Cái Răng (BL 229) xác định: “... *phần vị trí số 3 theo mảnh trích đo địa chính số 288 có một phần nằm trong thửa 60, tờ bản đồ số 33; Một phần nằm trong thửa 85, tờ bản đồ số 34 (do bà Nguyễn Thu H đứng tên chủ sử dụng...*”. Như vậy, căn cứ vào văn tự chuyển nhượng năm 1992, biên bản thẩm tra xác minh ngày 13/12/2003 và hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bị đơn thì chiều dài phần đất mà bị đơn nhận chuyển nhượng năm 1992 được xác định tới vị trí số 2 là đã đủ 50m. Việc bị đơn kê khai bao trùm lên phần đất vị trí số 3 là phần đất còn lại của nguyên đơn không chuyển nhượng là không đúng quy định pháp luật. Do đó cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn trả lại phần đất bao chiếm trái phép cho nguyên đơn là có căn cứ.

[5] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại diện tích đất 112m², nhưng đo đạc thực tế phần tranh chấp có diện tích 113,4m²; dư 1,4m² được xác định thuộc một phần thửa 60 của bị đơn và một phần thửa 85 của cụ H. Cấp sơ thẩm chỉ công nhận và buộc bị đơn trả lại diện tích đất 112m² theo yêu cầu của nguyên đơn, phần diện tích dư 1,4m² không điều chỉnh, khi nào có đơn yêu cầu cụ thể sẽ giải quyết thành vụ án khác là phù hợp. Đồng thời, phần nhà phụ trên

đất (chuồng heo) nguyên đơn khai xây dựng năm 1987, định giá là 17.267.250đ. Bị đơn cho rằng do bị đơn xây dựng và có sửa chữa nhiều lần. Tuy nhiên nguyên đơn tự nguyện hoàn trả số tiền này (làm tròn 18 triệu) cho bị đơn và đồng ý cho bị đơn được quyền tháo dỡ toàn bộ vật liệu xây dựng nhà để trả lại đất trống, cấp sơ thẩm công nhận sự tự nguyện này là phù hợp.

Như vậy toàn bộ nội dung kháng cáo của bị đơn không có căn cứ, nên chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa, bác kháng cáo của bị đơn.

[4] Về án phí: theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội thì trường hợp của bị đơn là người cao tuổi, được miễn nộp tiền tạm ứng án phí và án phí, cấp sơ thẩm tuyên bị đơn phải chịu án phí là không đúng quy định. Do vậy án phí phúc thẩm bị đơn cũng được miễn mặc dù kháng cáo không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 9 Điều 26, khoản 2 Điều 244, khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 166 Bộ luật dân sự 2015; Điều 3, 48, 49 Luật đất đai 1987; điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử: Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Phạm Hùng Đ; Giữ y bản án sơ thẩm.

1/- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Hữu T. Buộc hộ gia đình bị đơn Phạm Hùng Đ có trách nhiệm giao trả cho nguyên đơn diện tích đất 112m² (ngang 14m, dài 8m; thuộc thửa 60, tờ bản đồ 33, giấy CNQSDĐ số 000028 ngày 03/3/2004 hộ Phạm Hùng Đ) nằm trong vị trí số 3 (tính từ giáp ranh nhà ông Đ trở ra sau) theo Mảnh trích đo địa chính số 288 ngày 29/8/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Cái Răng (Kèm theo bản vẽ).

Nguyên đơn có trách nhiệm liên hệ cơ quan chức năng để đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định.

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000028 ngày 03/3/2004 hộ Phạm Hùng Đ để tách diện tích 112m² nói trên cấp giấy cho ông Nguyễn Hữu T.

2/- Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn hỗ trợ bị đơn 18.000.000đ và bị đơn được tháo dỡ toàn bộ vật liệu xây dựng căn nhà tạm (chuồng heo).

3/- Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn về số tiền 3.000.000đ (tương đương 1,5 lượng vàng).

3/- Về án phí và chi phí tố tụng khác:

+ Về án phí sơ và phúc thẩm: Bị đơn được miễn; Nguyên đơn được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đ theo Biên lai số 006026 ngày 18/10/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Cái Răng.

+ Về chi phí đo đạc, thẩm định: 3.000.000đ nguyên đơn tự nguyện chịu; đã nộp tạm ứng và chi xong.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 qui 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 qui định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận :

- Các đương sự
- VKSND.TPCT
- TAND.Q.Cái Răng.
- Chi cục THADS.Cái Răng.
- Lưu (HS - 2b).

(đã ký)

Trần Tuấn Quốc