

**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 185/2023/DS-PT

Ngày 26/4/2023

“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 Võ Bảo Anh

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Chế Linh

Bà Hà Thị Phương Thanh

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Phong Lan – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ: Ông Bùi Trung Nam
- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 26 tháng 4 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 30/2023/TLPT-DS ngày 13 tháng 02 năm 2023 về *“Tranh chấp quyền sử dụng đất”*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 44/2022/DS-ST ngày 28 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân quận Ô Môn bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 241/2023/QĐPT-DS ngày 11 tháng 4 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Trần T**, sinh năm 1957.

2. Bị đơn: Ông **Lê Văn N**, sinh năm 1952.

Cùng địa chỉ: Khu vực R, phường T, quận O, thành phố cần Thơ. (Có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông N: Luật sư Phạm Khắc Phương - Văn phòng Luật sư Phạm Khắc Phương thuộc Đoàn Luật sư thành phố Cần Thơ.

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

3.1. Bà **Nguyễn Thị S**, sinh năm 1937

3.2. Bà **Lê Thị G**, sinh năm 1957

3.3. Ông **Lê Nguyễn Hoàng T1**, sinh năm 1977

Tất cả cùng địa chỉ: Khu vực R, phường T, quận O, thành phố cần Thơ.

3.4. Ủy ban nhân dân quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện hợp pháp: Ông Lê Việt S1, chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ.

3.5. Anh **Trần H**, sinh năm 1984.

3.6. Anh **Trần V**, sinh năm 1983.

Cùng địa chỉ: Khu vực R, phường T, quận O, thành phố Cần Thơ

Anh Hiền và anh Vinh cùng ủy quyền cho ông Trần T tham gia tố tụng (*theo Văn bản ủy quyền ngày 27/6/2016*).

Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Trần T và bị đơn ông Lê Văn N.

NỘI DUNG VỤ ÁN

- Nguyên đơn ông Trần T trình bày và yêu cầu tại Đơn khởi kiện và trong quá trình tố tụng:

Căn cứ vào bản trích đo địa chính số 68/TTKTTNMT ngày 09/12/2020 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ, Ông T xác định lại cụ thể yêu cầu khởi kiện như sau: Phần đất đôi bên tranh chấp (BL509-510) thể hiện tại vị trí số 8 diện tích 323.4m² và vị trí số 9 diện tích 347m², tổng diện tích (323.4m² + 347m²) là 670,4m² thuộc thửa đất 39, 40, 41, 42, 43, 44, 46, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 00654 cấp ngày 20/02/2004 ông Trần T đứng tên sử dụng. Ông T đồng ý cho ông Lê Văn N ổn định nhà ở với diện tích 226,5m² thể hiện tại vị trí số (1) bản trích đo địa chính ngày 27/5/2016 (BL 163), nhưng ông N phải hoàn trả lại cho Ông T với giá trị 1.500.000 đồng/m². Phần diện tích tranh chấp còn lại (ông N 670,4m² - 226,5m²) là 443,9 m², ông N phải giao trả lại cho Tiên.

Lý do khởi kiện yêu cầu trên, Ông T cho rằng phần đất tranh chấp có nguồn gốc của cha mẹ của ông là ông Trần N1 và bà Trịnh C, lúc ông N1 còn sống thì ông N1 cùng với bác ruột là ông Trần Q có cho nhiều hộ ở nhờ trên đất, trong đó có hộ ông N và bà S. Phần đất trên đã được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông, đồng thời việc ông N nhận chuyển nhượng đất từ bà S (tại vị trí số 8 nêu trên) gia đình ông không biết là không hợp pháp, vì vậy, nay ông yêu cầu ông N trả lại. Bên cạnh đó, Ông T còn trình bày lý do ông chỉ chấp nhận cho ông N ổn định diện tích 226,5m², là căn cứ vào bản vẽ ngày 27/5/2016 (BL 163), nay phần đất tranh chấp có tăng thêm theo đo đạc thực tế là do ông N lấn chiếm thêm và nhận chuyển nhượng của bà S.

- Bị đơn ông Lê Văn N trình bày: Trước đây, ông nghĩ rằng phần đất tranh chấp là của bà C nên ông có thỏa thuận với bên Ông T là sẽ hoàn trả cho Ông T 04 lượng vàng, nhưng nay xét thấy phần đất tranh chấp là của gia tộc ông để lại cho ông từ trước 30/4/1975 đến nay, đồng thời trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân tối cao có nhận định việc cơ quan chức năng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất cho bà C là không hợp pháp, sau đó chuyển lại cho Ông T đứng tên cũng không hợp pháp nên ông phản tố yêu cầu công nhận toàn bộ phần đất đang tranh chấp có diện tích 670,4m² nêu trên cho ông tiếp tục sử dụng. Ông N còn cho rằng, phần đất ông nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị S, lúc ông nhận chuyển nhượng chỉ nghĩ phần đất này là của bà S, vì bà S cũng ở đó từ xưa đến nay, cùng thời điểm với ông bà, cha mẹ ông từ trước năm 1945 nên bà S chuyển nhượng cho ông là hoàn toàn hợp pháp.

Đối với yêu cầu phản tố, đề nghị Tòa án hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00654 ngày 20/02/2004 cấp cho ông Trần T có liên quan đến phần đất đang tranh chấp. Tại phiên tòa sơ thẩm, ông xin rút lại yêu cầu này, ông cho rằng nếu được Tòa án công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp cho ông toàn bộ phần đất tranh chấp có diện tích 670,4m² nêu trên thì đề nghị Tòa án kiến nghị với cơ quan chức năng thu hồi điều chỉnh lại một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00654 ngày 20/02/2004 có liên quan đến phần đất đang tranh chấp để cấp lại cho ông.

- Bà Nguyễn Thị S có lời trình bày tại Biên bản xác minh ngày 14/7/2020 (Bút lục số 499 – 500):

Vào khoảng năm 1981- 1982, bà có bán cho ông Lê Văn N phần đất hiện tại giáp ranh với bà có chiều ngang khoảng 6,5m, chiều dài không xác định (khoảng một cái nền nhà), giá 800.000 đồng, việc mua bán có làm giấy tay nhưng lâu quá nên bà không còn lưu giữ. Phần đất bà bán cho ông N có nguồn gốc của mẹ ông Trần T (bà C) cho bà sử dụng, nhưng do hoàn cảnh khó khăn nên bà kêu ông N để bán đất. Nhưng trước khi mua đất của bà, ông N cũng có hỏi mẹ ông Trần T và được bà đồng ý, sau đó thì ông N mới mua. Từ khi bán đất cho ông N đến nay đã gần 40 năm, gia đình ông Trần T cũng không có ý kiến gì. Nay Ông T với ông N có tranh chấp thì bà không có ý kiến, không có trách nhiệm gì đối với phần đất đã sang bán cho ông N mà các bên đang tranh chấp. Đồng thời, bà xin vắng mặt, không tham gia tố tụng hòa giải, xét xử ở các giai đoạn sơ thẩm, phúc thẩm.

- Ủy ban nhân dân quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ có Công văn số 360/UBND ngày 17/5/2017 trả lời cho Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ về trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần T (do được chuyển quyền từ bà Trịnh C, Bút lục số 239).

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 44/2022/DS-ST ngày 28/6/2022 của Tòa án nhân dân quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ, tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc ông Lê Văn N phải hoàn trả lại giá trị quyền sử dụng đất tại vị trí số 8 cho ông Trần T số tiền là:

470.100.000 đồng (Bốn trăm bảy mươi triệu một trăm ngàn đồng). Thời gian thực hiện như sau: Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, bên ông N được quyền đăng ký quyền sử dụng đất toàn bộ phần đất tranh chấp tại vị trí số 8 và 9 nêu trên. Sau khi ông N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông N có nghĩa vụ hoàn trả ngay cho Ông T đủ số tiền nêu trên. Nếu ông N không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ hoàn trả nêu trên thì Ông T có quyền yêu cầu cơ quan chức năng xử lý phát mãi tài sản phần đất tại vị trí số 8, diện tích 323.4m² nêu trên để buộc ông N hoàn trả đủ tiền. Nếu giá trị quyền sử dụng đất được phát mãi theo quy định chung của pháp luật có thấp hơn số tiền ông N có nghĩa vụ hoàn trả cho Ông T, thì nghĩa vụ hoàn trả của ông N chỉ nằm trong giới hạn phần đất được phát mãi này.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với yêu cầu đòi ông N trả lại đất tại vị trí số 9 có diện tích 347m² thuộc thửa đất 39, 40, 41, 42, 43, 44, 46 tại bản trích đo địa chính ngày 09/12/2020 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn.

Ông Lê Văn N được tiếp tục ổn định sử dụng đất tại vị trí số 8 diện tích 323.4m² và số 9 diện tích 347m², tổng diện tích là 670,4 m² thuộc các thửa 39, 40, 41, 42, 43, 44, 46 tại Bản trích đo địa chính ngày 09/12/2020 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 00654 cấp ngày 20/02/2004 ông Trần T đứng tên sử dụng.

Ông N có nghĩa vụ đăng ký quyền sử dụng đất đối với phần đất được ổn định sử dụng nêu trên tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông.

4. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00654 cấp ngày 20/02/2004 cho hộ ông Trần T đang đứng tên sử dụng.

Kiến nghị với cơ quan chức năng thu hồi và điều chỉnh lại một phần thửa đất 39, 40, 41, 42, 43, 44, 46 (tại vị trí số 8 và số 9) theo bản trích đo địa chính ngày 09/12/2020 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ, nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00654 cấp ngày 20/02/2004 cho hộ ông Trần T đứng tên sử dụng, để điều chỉnh lại cấp lại cho ông N.

(Kèm theo Bản trích đo địa chính ngày 09/12/2020 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ).

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

- Ngày 11/7/2022, bị đơn ông Lê Văn N kháng cáo một phần bản án sơ thẩm,

đề nghị sửa án sơ thẩm, công nhận cho ông được sử dụng ổn định phần đất tại vị trí số 8, diện tích 323,4m², ông không đồng ý trả giá trị đất số tiền 470.100.000 đồng cho nguyên đơn như án sơ thẩm quyết định.

- Ngày 12/7/2022, nguyên đơn ông Trần T kháng cáo, buộc ông N phải trả cho ông diện tích đất 226,5m² theo Bản trích đo ngày 27/5/2016, trường hợp ông N muốn được sử dụng đất này thì phải trả cho ông giá trị 1.500.000 đồng/m². Còn phần đất ông N mua của bà Nguyễn Thị S do không hợp pháp nên phải trả lại cho ông 443,9m² thuộc thửa 39 + 40 + 41 + 42 + 43 + 44 + 46 tại Bản trích đo địa chính ngày 09/12/2020 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn, bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo của mình.

* Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn trình bày, tranh luận:

Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Trịnh C là không đúng quy định của pháp luật như Công văn số 01/UB ngày 05/01/2005 của Ủy ban nhân dân quận Ô Môn trả lời cho Tòa án thành phố Cần Thơ. Tại thời điểm bà Trịnh C kê khai, đăng ký vào năm 1991 thì trên đất đã có 37 hộ đang ở, sinh sống trong đó có gia đình của ông Lê Văn N, bà Nguyễn Thị S đã ở trước năm 1945 như kết quả thẩm tra, xác minh, giám sát của Đoàn Đại biểu Quốc hội thành phố Cần Thơ nêu tại văn bản số 110/ĐBQH ngày 25/9/2013.

Diện tích đất của bà C kê khai đăng ký sau khi chuyển quyền sử dụng cho người khác thì phần còn lại lẽ ra phải giảm nhưng khi làm thủ tục sang tên cho ông Trần T thì còn tăng thêm là không phù hợp quy định pháp luật. Các hộ dân cất nhà ở trên đất ổn định, liên tục mấy chục năm nhưng không được cấp giấy mà người không sử dụng đất lại được cấp giấy là không đúng quy định pháp luật về đất đai. Tại Quyết định giám đốc thẩm của Tòa Dân sự, Tòa án nhân dân tối cao khi giải quyết tranh chấp đất đai giữa bà Trịnh C (mẹ ông Trần T) với ông Đỗ Văn C1 (trương tự như trường hợp tranh chấp giữa Ông T với bị đơn hiện tại) nhận định rõ: Những hộ đã cất nhà ở trên đất trước năm 1975 nên việc Nhà nước cấp giấy đất cho bà Trịnh C là không đúng nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn mới phù hợp. Án sơ thẩm công nhận cho ông N được sử dụng đất tranh chấp là phù hợp nhưng lại buộc ông phải trả giá trị đất là không đúng (vì trương tự như trường hợp tranh chấp giữa bà Trịnh C với ông C1 như nêu trên). Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét chấp nhận kháng cáo của bị đơn, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm.

* Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến:

- Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng chấp hành đúng theo quy định Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Về nội dung kháng cáo:

Tại Quyết định giám đốc thẩm số 337/2007/DS-GĐT ngày 02/01/2007 của Tòa án nhân dân tối cao về việc xét xử giám đốc thẩm vụ án dân sự tranh chấp quyền sử dụng đất giữa bà Trịnh Thị C với ông Đỗ Văn C1 có nội dung nhận định liên quan đến nguồn gốc thửa 39 nêu trên như sau:

“Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, có đủ căn cứ kết luận diện tích 90,7m² đất đang tranh chấp trong số 5.498 m² là của gia đình bà C không sử dụng diện tích trên mà có 37 hộ đang sử dụng, trong đó có hộ ông Đỗ Văn C1 đã cất nhà, ở ổn định trên 50 năm. Khi bà C kê khai đăng ký để được cấp GCNQSDĐ đã có các hộ dân sử dụng đất ổn định từ trước năm 1975... Trình tự, thủ tục cấp GCNQSDĐ cho bà C sau đó chuyển thừa kế cho con là ông Trần T là không đúng pháp luật”.

Như vậy, trường hợp của ông N nêu trên cũng tương tự như trường hợp của ông Đỗ Văn C1, nên phần đất ông N đang sử dụng tại phần đất tại vị trí số 9 cũng đã trên 50 năm nay, do đó UBND huyện Ô Môn cấp GCNQSDĐ cho Ông T là chưa phù hợp với quy định của pháp luật. Đồng thời, tuy ông N không có giấy tờ về đất, nhưng ông N đã sử dụng ổn định trước ngày 01/7/2004, không ai tranh chấp, ông N chiếm hữu sử dụng đất một cách công khai, liên tục đến thời điểm Ông T khởi kiện là trên 30 năm. Đối chiếu với các quy định của pháp luật tại Điều 101 Luật Đất đai năm 2013 và Điều 236 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì ông N là đối tượng sử dụng đất hợp pháp, được xem xét cấp GCNQSDĐ theo quy định chung của pháp luật. Trong khi đó, về phía Ông T, mặc dù nguồn gốc đất tranh chấp như tòa án tối cao nhận định là của gia đình bà C (mẹ Ông T) nhưng phía gia đình Ông T thực tế không sử dụng, đồng thời Ông T cho rằng ông N là người ở nhờ trên đất nhưng không có tài liệu, chứng cứ gì để chứng minh cho việc ở nhờ, nên việc đòi lại đất của Ông T là không đủ căn cứ để xem xét chấp nhận.

Đối với phần đất tại vị trí số 9 có diện tích thực tế ông N đang sử dụng là 347m². Phần đất này, Ông T cho rằng trước đây ông N sử dụng chỉ có 226,5m², nhưng trong quá trình tranh chấp ông N đã lấn dần sang các thửa đất còn lại của ông nên có phát sinh thêm nhưng Ông T không đưa ra được tài liệu, chứng cứ để chứng minh, trong khi các lần đo đạc thể hiện phần diện tích tranh chấp đều có diện tích lớn hơn 226,5m², nên vấn đề này Ông T đặt ra là không có cơ sở để xem xét.

Ngày 05/01/2005 UBND quận Ô Môn có Công văn số 01 trả lời và xác định việc cấp đất cho bà Trịnh C là không đúng với quyết định của pháp luật tại khoản 5 Điều 38 Luật đất đai năm 2003. Do bà C không được Nhà nước giao đất và bà C

không sử dụng đất nhưng kê khai đăng ký cấp GCNQSDĐ. Trong khi đó có 37 hộ dân đã sinh sống và ổn định trên 50 năm trong đó có hộ gia đình ông Lê Văn N nên Ông T kháng cáo yêu cấp chấp nhận phần đất này là không có cơ sở.

Đối với phần đất tranh chấp ông N đang sử dụng tại vị trí số 8, có diện tích 323.4m², phần này là một phần của thửa 39 chung với các thửa 40, 41, 42, 43, 44, 46. Xét thấy, khi ông N nhận chuyển nhượng đất của bà S cũng là 01 trong 37 hộ dân đã sinh sống và ổn định trước năm 1975 và bà S đã ở ổn định trên 50 năm theo thừa nhận của Ông T, bà C không được Nhà nước giao đất và bà C không sử dụng đất nhưng kê khai đăng ký cấp GCNQSDĐ vào năm 1991 là sau thời điểm bà S chuyển nhượng đất cho ông N. Xét về nguồn gốc đất bà S đã sinh sống và ở ổn định từ năm 1950, phía bà C và Ông T không có thời gian nào sử dụng phần đất tranh chấp trên ngoài việc bà C kê khai đăng ký để được cấp GCNQSDĐ phần đất trên. Xét thấy, việc ông N chuyển nhượng đất từ bà S năm 1989 trước thời điểm bà C kê khai đăng ký QSDĐ là hoàn toàn phù hợp nên việc cấp sơ thẩm buộc ông N thôi giá trị đất cho Ông T là không có cơ sở.

Từ những phân tích nêu trên, đề nghị HĐXX cấp phúc thẩm áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm số 44/2022/DSST ngày 28/6/2022 của Tòa án nhân dân quận Ô Môn thành phố Cần Thơ, chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Lê Văn N, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Trần T.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Theo nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì đây là vụ án dân sự về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”. Đất tranh chấp tọa lạc tại địa bàn quận Ô Môn nên Tòa án nhân dân quận Ô Môn thụ lý giải quyết là có căn cứ, đúng thẩm quyền.

[2] Về nội dung giải quyết:

Năm 1991, bà Trịnh C (mẹ ông Trần T) kê khai, đăng ký các thửa đất 39, 40, 41, 42, 44, 31, tờ bản đồ số 06, tổng diện tích 14.150m², tọa lạc tại ấp Thới Hòa 2, xã Thới Long, huyện Ô Môn, tỉnh Cần Thơ cũ, nay là Khu vực R, phường T, quận O, thành phố Cần Thơ, trong đó có thửa 39, diện tích 5.880m², loại đất thổ cư nhưng gia đình bà Trịnh C không sử dụng đất này mà do nhiều hộ dân ở, sinh sống (khoảng 37 hộ) từ trước năm 1975 (có nhiều hộ sử dụng trước năm 1945 như trường hợp của bà Nguyễn Thị S, gia đình ông Lê Văn N). Đồng thời cũng có những hộ mua lại đất của những người sử dụng trước đó để sử dụng từ sau năm 1975 như trường hợp của ông Đỗ Văn C1 mua lại đất của ông Hồ Văn K vào năm 1989 (trước năm 1975, ông Đỗ Thành S1 sử dụng cất nhà ở, đến năm 1986 thì ông S1 sang nhượng

nhà đất cho ông Khoan, năm 1989 ông Khoan bán lại cho ông C1 và sau đó thì phát sinh tranh chấp đất giữa bà Trịnh C với ông C1).

Quá trình sử dụng, bà C làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho nhiều người khác và diện tích còn lại của thửa 39 là 5.498m^2 , mục đích sử dụng đất được điều chỉnh lại còn 65m^2 T và 5.433m^2 LNK. Ngày 20 tháng 11 năm 2003, bà C lập hợp đồng chuyển nhượng cho con là ông Trần T và Ông T được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00654, ngày 20 tháng 02 năm 2004, tổng diện tích là 15.020m^2 , trong đó thửa 39, diện tích 5.498m^2 (65m^2 T và 5.433m^2 LNK).

[3] Theo kết quả xem xét, thẩm định ghi nhận tại Bản trích đo định chính số 68/TTKTTNMT ngày 09/12/2020, gia đình ông N quản lý sử dụng diện tích đất có tranh chấp là $671,1\text{m}^2$ tại các vị trí số 8, diện tích $323,4\text{m}^2$ và số 9, diện tích $347,7\text{m}^2$. Qua yêu cầu kháng cáo của các bên nguyên đơn, bị đơn, Hội đồng xét xử thấy rằng:

+ Đối với phần đất tranh chấp tại vị trí số 9, diện tích $347,7\text{m}^2$:

Như nhận định ở phần trên, gia đình của ông N là một trong số những hộ dân sử dụng đất tranh chấp từ trước năm 1945 do bà Trịnh C kê khai, đăng ký. Ông T cho rằng, ông N chỉ sử dụng diện tích đất $226,5\text{m}^2$, sau đó lấn chiếm thêm, tuy nhiên Ông T không chứng minh được việc ông N lấn chiếm đất, đồng thời qua các lần đo đạc, diện tích đất ông N sử dụng đều lớn hơn $226,5\text{m}^2$ như án sơ thẩm nhận định là phù hợp.

Xét thấy, tại thời điểm bà Trịnh C (mẹ Ông T) kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 1991 thì đất tranh chấp, gia đình Ông T không có thời gian nào quản lý sử dụng, trong khi đó, nhiều hộ dân trong đó có hộ ông N đã sử dụng ổn định từ trước năm 1945 là đối tượng được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Do đó, việc bà Trịnh C kê khai đăng ký rồi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau này sang tên qua cho Ông T) đối với phần đất mà gia đình bị đơn chiếm hữu, sử dụng là không phù hợp với quy định tại Nghị định số 30/HĐBT ngày 23/3/1989 của Hội đồng Bộ trưởng về việc thi hành Luật đất đai năm 1987 và Thông tư số 302/TT/ĐKTK ngày 28/10/1989 của Tổng cục Quản lý ruộng đất hướng dẫn thi hành quyết định về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trước đây vào năm 2004, Tòa án 02 cấp thành phố Cần Thơ thụ lý giải quyết theo trình tự sơ thẩm, phúc thẩm về tranh chấp đất đai giữa bà Trịnh C với ông Đỗ Văn C1 (ông C1 là một trong số những hộ sử dụng đất do bà C đứng tên) và buộc ông C1 phải trả tiền sử dụng đất cho bà Trịnh C. Sau đó, ngày 05/01/2005, Ủy ban nhân dân quận Ô Môn có Công văn số 01/UB trả lời Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ (sau khi vụ án đã được xét xử phúc thẩm) với nội dung:

“Thực tế thửa 39 hiện đang có 37 hộ dân đang sử dụng (trong đó có ông Đỗ Văn C1 và đã cất nhà ở ổn định trên 50 năm. Nay lại thay đổi mục đích sử dụng từ đất thổ cư (5.498m²) sang đất lâu năm khác là hoàn toàn sai với quy định của Nhà nước, cần phải thu hồi, điều chỉnh cho đúng thực tế sử dụng. Trình tự thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Trịnh C sau đó chuyển quyền thừa kế quyền sử dụng đất là không đúng pháp luật quy định tại khoản 5 Điều 38 Luật Đất đai năm 2003”. Nội dung văn bản trả lời này cũng là một trong những căn cứ để Chánh án Tòa án nhân dân tối cao ban hành Quyết định kháng nghị số 194/2006/DS-KN ngày 08/11/2006, đề nghị Tòa Dân sự, Tòa án nhân dân tối cao xét xử giám đốc thẩm theo hướng hủy cả 02 bản án dân sự sơ thẩm, phúc thẩm. Tại Quyết định giám đốc thẩm số 337/2007/DS-GĐT ngày 02/01/2007 của Tòa Dân sự, Tòa án nhân dân tối cao đã chấp nhận kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao (việc công nhận quyền sử dụng đất cho bà C, buộc ông C1 phải thanh toán giá trị quyền sử dụng đất là không đúng).

Đồng thời, khi Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm vụ án tranh chấp đất đai giữa bà Trịnh C với ông Lê Văn N (bị đơn) vào ngày 11/3/2005, sau khi Hội đồng xét xử công bố nội dung Công văn số 01/UB ngày 05/01/2005 nêu trên thì ông Trần T (được bà C ủy quyền) rút lại đơn khởi kiện về việc đòi ông N trả đất, không khởi kiện nữa do chưa có chứng cứ... Nhưng đến năm 2013, Ông T lại khởi kiện ông N mặc dù không có chứng cứ gì mới ngoài việc bà Trịnh C làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất lại cho Ông T đứng tên nhưng không phù hợp quy định pháp luật.

Ngày 25/9/2013, Đoàn Đại biểu Quốc hội thành phố Cần Thơ ban hành Văn bản số 110/ĐBQH V/v kiến nghị sau giám sát vụ khiếu nại của các hộ dân, ngụ phường Thới Long, quận Ô Môn, kiến nghị Ủy ban nhân dân quận Ô Môn thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang số 00654 đã cấp cho ông Trần T (vì gia đình ông Trần T đã kê khai, đăng ký bao trùm trên phần đất mà người khác đang sử dụng). Sau đó, Ủy ban nhân dân quận Ô Môn ban hành các Quyết định số 681/QĐ-UBND ngày 13/3/2014 và 884/QĐ-UBND ngày 21/3/2014 để thu hồi các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Trịnh C và hộ ông Trần T. Do đất tranh chấp đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng cho một bên nên việc Ủy ban nhân dân ra quyết định thu hồi giấy đất đã cấp là chưa phù hợp với quy định của pháp luật về thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai nên ngày 05 tháng 11 năm 2014, Ủy ban nhân dân quận Ô Môn ban hành Quyết định số 5995/QĐ-UBND về việc thu hồi các Quyết định số 884/QĐ-UBND và 681/QĐ-UBND nêu trên.

Do bà C không được Nhà nước giao đất, người đang sử dụng đất ổn định nhưng lại kê khai, đăng ký cấp giấy, trong đó có phần đất gia đình bị đơn ông N sử dụng hơn 50 năm là không phù hợp như văn bản trả lời của Ủy ban nhân dân quận Ô Môn và kết quả xét xử giám đốc thẩm của Tòa Dân sự, Tòa án nhân dân tối cao (vụ án tương tự) nêu trên. Vì vậy, án sơ thẩm nhận định, quyết định không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với phần đất tranh chấp 347m² (đo đạc thực tế là 347,7m²) là phù hợp nên không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn phần này.

+ Đối với phần đất tranh chấp tại vị trí số 8, diện tích 323,4m²:

Theo ông N trình bày, năm 1989 ông mua căn nhà tạm gắn liền với đất do bà Nguyễn Thị S sang nhượng giá 800.000 đồng. Đất này, gia đình bà S đã sử dụng từ trước năm 1945 cùng thời điểm với ông bà, cha mẹ của ông. Bà S cũng có lời khai tại Biên bản xác minh ngày 14/7/2020 (Bút lục 499 – 500) thừa nhận, vì hoàn cảnh khó khăn nên bà đã bán đất này cho ông N vào khoảng năm 1981 – 1982 bằng giấy viết tay nhưng không còn lưu giữ.

Xét thấy, trước khi sang nhượng đất cho ông N, bà S là một trong số 37 hộ dân sử dụng đất từ trước năm 1975 (trường hợp của bà S là trước năm 1945) nhưng do bà Trịnh C kê khai đứng tên giấy tờ đất. Trước khi sang nhượng đất cho ông N thì gia đình bà S là người sử dụng đất ổn định, liên tục hơn 50 năm, nguyên đơn không có thời gian nào sử dụng đất này ngoài việc kê khai, đăng ký cấp giấy nhưng lại không phù hợp với quy định pháp luật (như được phân tích ở phần trên).

Hơn nữa, thời điểm ông N nhận chuyển nhượng đất của bà S xảy ra trước khi bà Trịnh C kê khai, đăng ký cấp giấy. Căn cứ vào các văn bản pháp luật về đất đai quy định việc kê khai, đăng ký cấp giấy tờ đất; Công văn số 01/UB ngày 05/01/2005 của Ủy ban nhân dân quận Ô Môn trả lời cho Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ về trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Trịnh C (sau này sang tên qua cho ông Trần T) là không đúng pháp luật quy định; Quyết định giám đốc thẩm của Tòa Dân sự, Tòa án nhân dân tối cao về giải quyết tranh chấp đất đai giữa bà Trịnh C với ông Đỗ Văn C1 (trường hợp tương tự) như đã được viện dẫn nêu trên thì việc nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả đất hoặc giá trị quyền sử dụng đất là không có căn cứ để chấp nhận. Án sơ thẩm cũng nhận định, ông N đã nhận chuyển nhượng đất của bà S từ năm 1989 đến nay nhưng lại vận dụng Bộ luật dân sự năm 2005 (Điều 128) để xác định giao dịch chuyển nhượng đất giữa bà S với ông N bị vô hiệu do vi phạm điều cấm là không phù hợp, vì văn bản pháp luật này có hiệu lực từ ngày 01/01/2006, tức là sau thời điểm các bên xác lập giao dịch (từ năm 1989). Lẽ ra, cấp sơ thẩm phải bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn mới

đúng. Việc công nhận đất tranh chấp cho bị đơn được sử dụng nhưng buộc phải hoàn trả tiền sử dụng đất cho nguyên đơn là không đúng về đường lối giải quyết tranh chấp đất đai (như được phân tích ở phần trên), làm ảnh hưởng đến quyền lợi ích hợp pháp của bị đơn. Do đó, kháng cáo của bị đơn là có cơ sở để chấp nhận nên cần sửa án sơ thẩm phần này như quan điểm đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát phúc thẩm tại phiên tòa là phù hợp.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không có căn cứ chấp nhận, lẽ ra phải chịu án phí nhưng nguyên đơn là người cao tuổi nên được miễn theo quy định. Nguyên đơn có đóng tiền tạm ứng án phí sơ thẩm 02 lần (lần 1: 1.027.000 đồng ngày 29/10/2013; lần 2: 200.000 đồng ngày 10/12/2013) nhưng cấp sơ thẩm lại không tuyên xử lý trả lại tiền tạm ứng án phí này cho nguyên đơn là thiếu sót nên cần rút kinh nghiệm.

[5] Về chi phí thẩm định, định giá tài sản:

Chi phí thẩm định, định giá tài sản tranh chấp qua các lần (năm 2014: 3.000.000 đồng; năm 2015: 3.000.000 đồng; năm 2017: 3.390.000 đồng; năm 2020: 8.000.000 đồng) tổng cộng là 17.390.000 đồng, trong đó: nguyên đơn tạm ứng 11.695.000 đồng, bị đơn 5.695.000 đồng. Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không có căn cứ chấp nhận, lẽ ra phải chịu toàn bộ chi phí này nhưng bị đơn tự nguyện chịu số tiền 5.695.000 đồng nên ghi nhận.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Yêu cầu kháng cáo của bị đơn có cơ sở chấp nhận nên không phải chịu án phí. Nguyên đơn kháng cáo nhưng không được chấp nhận, lẽ ra phải chịu án phí nhưng nguyên đơn thuộc đối tượng là người cao tuổi nên được miễn theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Điều 136 Luật Đất đai năm 2003 (*sửa đổi, bổ sung năm 2009*);

Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 44/2022/DS-ST ngày 28/6/2022 của Tòa án nhân dân quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ.

1/. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần T về việc buộc bị đơn ông Lê Văn N trả lại diện tích đất tranh chấp 323.4m² (vị trí số 8) và 347,7m² (vị trí số 9) theo ghi nhận tại Bản trích đo địa chính số 68/TTKTTNMT ngày 09/12/2020 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ.

2/. Chấp nhận yêu cầu phản tố của đơn.

Công nhận cho ông Lê Văn N được quyền sử dụng phần đất tại các vị trí số 8, diện tích 323.4m² và số 9, diện tích 347,7m², tổng diện tích là 671,1m², loại cây lâu năm thuộc một phần các thửa 39, 40 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 00654, cấp ngày 20/02/2004 do hộ ông Trần T đứng tên, đất tọa lạc tại Khu vực R, phường T, quận O, thành phố Cần Thơ (kèm các Bản trích đo địa chính số 68/TTKTTNMT ngày 09/12/2020 và số 41/TTKTTNMT ngày 02/11/2017 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ đo vẽ).

Ông N được liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với phần đất được quyền sử dụng như nêu trên theo quy định pháp luật.

Kiến nghị cơ quan chức năng thu hồi và điều chỉnh lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00654, cấp ngày 20/02/2004 cho hộ ông Trần T đứng tên, để cấp lại cho ông N theo quy định.

3/. Về án phí dân sự sơ thẩm: Miễn cho nguyên đơn do là người cao tuổi.

Ông Trần T được nhận lại tiền tạm ứng án phí tại Chi cục thi hành án dân sự quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ, cụ thể:

+ 1.027.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 000081 ngày 29/10/2013;

+ 200.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 000149 ngày 10/12/2013.

4/. Về chi phí thẩm định, định giá tài sản:

Buộc ông Trần T phải chịu số tiền số tiền 11.695.000 đồng, công nhận ông đã nộp xong.

5/. Về án phí dân sự phúc thẩm: Miễn cho nguyên đơn do là người cao tuổi.

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 các Điều 6, 7a, 7b và 9 Luật thi

hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày được tuyên án.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND TP.Cần Thơ;
- Chi Cục THADS quận Ô Môn;
- TAND quận Ô Môn;
- Lưu hồ sơ vụ án.

(Đã ký)

Võ Bảo Anh