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: 181/2022/DS-PT
Ngày: 27 - 7 - 2022
"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 Nguyễn Chế Linh

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Thùy Trang

Bà Hà Thị Phương Thanh

- Thư ký phiên tòa: Ông Huỳnh Minh Đức là 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 Huỳnh Hồng Phil - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 7 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 87/2021/TLPT-DS ngày 22 tháng 4 năm 2021 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2021/DSST ngày 27 tháng 01 năm 2021 của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 219/2022/QĐ-PT ngày 01 tháng 7 năm 2022 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*

1. Ông Vũ Đình H, cư trú tại: Phường H, quận K, thành phố Cần Thơ.

2. Bà Nguyễn Kim O, cư trú tại: Phường H, quận K, thành phố Cần Thơ.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các nguyên đơn: Ông Nguyễn Xuân B là Luật sư của Văn phòng luật sư B thuộc Đoàn luật sư thành phố Cần Thơ.

- *Bị đơn:* Ông Nghiêm Văn T, cư trú tại: Phường H, quận K, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Nghiêm Ngọc H1, cư trú tại: Phường H, quận K, thành phố Cần Thơ là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 26/01/2021).

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

1. Nguyễn Thị N, cư trú tại: Phường H, quận K, thành phố Cần Thơ.

2. Nghiêm Hồng S, cư trú tại: Phường H, quận K, thành phố Cần Thơ.

3. Nghiêm Ngọc H1, cư trú tại: Phường H, quận K, thành phố Cần Thơ.

4. Nghiêm Hồng N1, cư trú tại: Phường H, quận K, thành phố Cần Thơ.

5. Vũ Văn T1, cư trú tại: Phường H, quận K, thành phố Cần Thơ.

6. Nguyễn Xuân H2, cư trú tại: Phường H, quận K, thành phố Cần Thơ.

Cùng cư trú tại: Phường H, quận K, thành phố Cần Thơ.

7. Ông Dương Hoàng D, cư trú tại: Phường H, quận K, thành phố Cần Thơ.

8. Ông Mã Vinh Q; cư trú tại: Phường H, quận K, thành phố Cần Thơ.

- *Người kháng cáo: Ông Nghiêm Văn T là bị đơn.*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Phía nguyên đơn trình bày nội dung khởi kiện:*

Nguồn gốc phần đất của nguyên đơn đang sử dụng là mua từ gia đình của ông Tiến vào năm 1992 có kích thước chiều ngang 5m, chiều dài một bên có kích thước 29,9m và bên còn lại có kích thước 34,25m, tổng cộng diện tích 160,4m^2, các bên chỉ thực hiện giao dịch mua bán bằng giấy tay với giá 39 chỉ vàng 24K. Đến 2014, nguyên đơn được Ủy ban nhân dân quận Ninh Kiều cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến khoảng tháng 01 năm 2016, phía bị đơn lấn chiếm phần đất của nguyên đơn nên phía nguyên đơn yêu cầu Ủy ban nhân dân phường H, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ hòa giải nhưng các bên không thống nhất nên mới khởi kiện ra tòa án.

Nguyên đơn yêu cầu ông Tiến hoàn trả phần đất có tổng diện tích khoảng 8m^2. Đồng thời, công nhận diện tích đất cho nguyên đơn được cấp là phù hợp với quy định của pháp luật. Trong đơn khởi kiện, nguyên đơn đòi lại đất đồng thời yêu cầu bồi thường thiệt hại. Sau đó, nguyên đơn đã rút lại yêu cầu bồi thường.

** Phía bị đơn trình bày nội dung phản tố:*

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không đúng sự thật nên bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện này. Vì phần đất mà nguyên đơn tranh chấp nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bị đơn được Nhà nước cấp. Nguồn gốc phần đất của bị đơn là do quân đội cấp theo chế độ sĩ quan lập gia đình có diện tích 1.500m^2 vào năm 1985 đến năm 1991 thu hồi cấp lại diện tích 853m^2. Đến năm 1998, được Ủy ban nhân dân tỉnh Cần Thơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì chỉ còn diện tích 440,03m^2 là do có trừ phần đất bán cho và ông D, ông S1, nguyên đơn và Nhà nước thu hồi làm lộ giới và quy hoạch làm đường Mậu Thân.

Vào năm 1993, bị đơn lập hợp đồng mua bán giấy tay với nguyên đơn, ông Dương Hoàng D và ông Hồ Ngọc S1 phần đất có kích thước ngang 15m, chiều dài không đo chính xác mà chỉ lấy theo diện tích của hầm cá. Sau đó, các bên tự

đổ đất san lấp rồi tự chia với nhau bị đơn chỉ nghe mỗi bên có kích thước chiều ngang 5m còn dài thì không được biết.

Việc nguyên đơn trình bày tháng 01/2016, bị đơn lấn chiếm đất của nguyên đơn là không đúng. Phần đất đang tranh chấp là của bị đơn nên bị đơn đã có đơn yêu cầu phản tố đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Yêu cầu nguyên đơn trả phần đất có chiều ngang 0,3m và chiều dài khoảng hơn 31m, chưa kể phần đất phía bị đơn cho gia đình ông D1 không lập biên bản chỉ trao đổi miệng có bề ngang 0,2m và chiều dài khoảng trên 34m.

** Phần trình bày của những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

- Bà Nguyễn Thị N, Nghiêm Hồng S thống nhất lời trình bày của ông T.

- Ông Dương Hoàng D trình bày: Trước đây ông Tiến có chuyển nhượng cho ông S1, ông H, ông D phần đất có chiều ngang 15m, dài đến hết phần đất của bị đơn. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông D xây dựng nhà trước ông Sơn và ông H. Trong quá trình xây dựng nhà phát hiện đất bị thiếu không đủ 15m chiều ngang do bị người khác lấn qua 20cm nên ông D có thỏa thuận với ông T cho thêm phần đất 20cm để ông H, ông S1, ông D mỗi người đủ 5m chiều ngang. Vì vậy, ông D lấn sang đất ông S1 20cm, ông S1 lấn sang đất ông H 20cm, ông H lấn sang đất ông T 20cm.

- Ông Hồ Ngọc S1 thống thống nhất lời trình bày của ông D.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 15/2021/DS-ST ngày 27 tháng 01 năm 2021, Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Vũ Đình H và bà Nguyễn Kim O.

Buộc bị đơn Nghiêm Văn T và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị N, Nghiêm Hồng S, Nghiêm Ngọc H1, Nghiêm Hồng N1, Vũ Văn T1, Nguyễn Xuân H2 trả lại cho nguyên đơn phần đất tại vị trí A có tổng diện tích 6,6m^2 theo bản trích đo địa chính số 06/TTKTTNMT ngày 18/01/2017 của Trung tâm Kỹ thuật tài nguyên và môi trường TP. Cần Thơ.

- Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu bồi thường mất thu nhập từ việc kinh doanh phòng trọ của nguyên đơn.

Bác yêu cầu phản tố của bị đơn Nghiêm Văn T yêu cầu nguyên đơn trả lại phần đất lấn chiếm có tổng diện tích 6,6m^2.

2. Về chi phí thẩm định: Bị đơn phải chịu 6.000.000 đồng. Nguyên đơn và bị đơn mỗi bên đã nộp tạm ứng 3.000.000 đồng nên bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn số tiền 3.000.000 đồng.

3. Về án phí: Bị đơn chịu nhưng bị đơn thuộc trường hợp miễn án phí nên không phải nộp. Nguyên đơn được nhận lại 550.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 004710 ngày 26/4/2016 và 400.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 002802 ngày 06/9/2016. Bị đơn được nhận lại

200.000 đồng tạm ứng án phí phản tố đã nộp theo biên lai thu số 002797 ngày 05/9/2016.

Bản án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo của các bên theo luật định.

Không đồng ý với bản án sơ thẩm, ngày 04/02/2021 bị đơn ông Nghiêm Văn T kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Nguyên đơn không đồng ý với kháng cáo của bị đơn. Các bên không thương lượng được việc giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn cho rằng: Bản án sơ thẩm đã xét xử đúng quy định của pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm, không có tình tiết gì mới, bị đơn kháng cáo nhưng không có cơ sở để chấp nhận. Phần đất của bị đơn sử dụng thực tế lớn hơn nhiều so với diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp. Bị đơn cũng đã được hưởng lợi rất nhiều từ phần đất của nhà nước quản lý nên yêu cầu tịch thu 39 chỉ vàng mà bị đơn đã nhận từ nguyên đơn sung vào công quỹ nhà nước.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tại phiên tòa: Người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án, sau khi phân tích các tình tiết của vụ án và các quy định pháp luật liên quan, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ cho rằng có cơ sở để chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn. Buộc bị đơn trả lại phần diện tích chiều ngang trước 0,09m, chiều ngang sau 0,33m kéo dài từ trước ra sau dọc phần ranh đất giữa hai bên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Theo đơn khởi kiện và các chứng cứ đã thẩm tra cho thấy các bên tranh chấp quyền sử dụng đất. Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều đã thụ lý và giải quyết là đúng thẩm quyền và xác định đúng quan hệ tranh chấp theo quy định tại khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Theo lời khai của các đương sự cho thấy, trước đây nguyên đơn cùng ông Dương Hoàng D, Hồ Ngọc S1 mua một phần đất của bị đơn có chiều ngang là 15 mét, chia làm 3 nền sử dụng liền kề. Quá trình sử dụng ông Dương Hoàng D được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà số 5401050231 do Ủy ban nhân dân tỉnh Cần Thơ cũ cấp ngày 04/3/1998. Ông Vũ Đình H, bà Nguyễn Kim O được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài khác gắn liền với đất số vào sổ CH 03833 do Ủy ban nhân dân quận Ninh Kiều cấp ngày 16/7/2014. Ông Hồ Ngọc S1, bà Lê Kim B1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CH 02721 do Ủy ban nhân dân quận Ninh Kiều cấp ngày 26/11/2012 (Phần đất này ông Sơn bà B1 đã chuyển nhượng lại cho Mã Vinh Q, bà Nguyễn Thị Thúy P. Ông Q bà P

đã được sang tên). Các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã nêu là các tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự. Do vậy, đây là các căn cứ để xác định quyền sử dụng đất của các bên.

[3] Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn thể hiện, nguyên đơn được công nhận bề ngang mặt tiền đường Nguyễn Đ là 5 mét, ngang sau là 6,5 mét. Tại Sơ họa mốc giới thửa đất của nguyên đơn (Bút lục số 30) có chữ ký xác nhận của chủ hai thửa đất giáp ranh là ông Nghiêm Văn T và bà Nguyễn Thị Thúy P cũng thể hiện nguyên đơn được sử dụng bề ngang trước là 5 mét, ngang sau là 6,5 mét. Hiện tại, đo vẽ thực tế, ngang trước của phần đất nguyên đơn là 4,80 mét, ngang sau là 6,17 mét. Như vậy, đất của nguyên đơn còn thiếu ngang trước 20cm và ngang sau là 33cm.

[4] Để xác định diện tích đất thiếu của nguyên đơn cần xem xét cả 3 nền mà nguyên đơn cùng hai người khác đã mua từ bị đơn. Về chiều ngang trước, các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Dương Hoàng D, Hồ Ngọc S1 và ông Vũ Đình H lần lượt là 5,1 mét, 5 mét và 5 mét. Tổng chiều ngang trước của ba giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 15,1 mét. Kết quả đo đạc thực tế, tổng chiều ngang của ba thửa đất trên là 5,16 mét + 5,05 mét + 4,80 mét = 15,01 mét. Như vậy, chiều ngang phía trước của phần đất nguyên đơn sẽ kéo dài thêm về phía phần đất tranh chấp với bị đơn là 15,1 mét - 15,01 mét = 0,09 mét. Do đó, chiều ngang tranh chấp (0,17 mét) sẽ được chia làm 2 phần. Nguyên đơn được quyền sử dụng 0,09 mét. Bị đơn sử dụng phần còn lại là 0,08 mét.

[5] Đối với cạnh chiều ngang phía sau, các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Dương Hoàng D, Hồ Ngọc S1 và ông Vũ Đình H lần lượt là 6,54 mét, 6,31 mét và 6,5 mét. Tổng chiều ngang sau của ba giấy chứng nhận quyền sử dụng được cấp là 6,54 mét + 6,31 mét + 6,5 mét = 19,35 mét. Kết quả đo đạc thực tế, tổng chiều ngang sau của ba thửa đất trên là 6,54 mét + 6,31 mét + 6,17 mét = 19,02 mét. Như vậy, chiều ngang sau của phần đất nguyên đơn sẽ kéo dài thêm về phía bị đơn là 19,35 mét - 19,02 mét = 0,33 mét. Chính là điểm cuối ranh do nguyên đơn đã xác định.

[6] Từ những nhận định tại mục [4] và mục [5] cho thấy, phần diện tích đất còn thiếu của nguyên đơn chỉ nằm một phần bên bị đơn. Phần còn lại chính là phần sử dụng dư so với giấy chứng nhận được cấp của hai người đã mua chung đất đối với nguyên đơn. Bản án sơ thẩm xác định toàn bộ phần diện tích đất tranh chấp thuộc về nguyên đơn là chưa đúng. Hội đồng xét xử sửa một phần bản án sơ thẩm, chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn.

[7] Về án phí: nguyên đơn và bị đơn đều thuộc diện người cao tuổi nên được miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Toà án.

[8] Về chi phí đo đạc, định giá: Do sửa bản án sơ thẩm như nhận định trên nên mỗi bên chịu một nửa chi phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

Sửa bản án sơ thẩm.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Chia phần đất tranh chấp 6,6m^2 ký hiệu là (A) theo Bản trích đo địa chính số 06/TTKTTNMT ngày 18/01/2018 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường thành phố Cần Thơ thành hai phần đất bởi đoạn thẳng nối 2 điểm được xác định sau đây:

- Điểm thứ nhất là điểm chia cạnh 0,17 mét thành hai đoạn: Đoạn 0,09 mét (tính từ phía phần đất nguyên đơn) và đoạn 0,08 mét.

- Điểm thứ hai là điểm cuối của cạnh 0,33 mét tính từ phần đất của nguyên đơn.

Phần đất liền ranh với nguyên đơn thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn.

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

Bị đơn được quyền sử dụng phần đất còn lại của phần đất tranh chấp sau khi trừ đi phần đất đã giao cho nguyên đơn nêu trên.

3. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn chịu 3.000.000 đồng. Bị đơn chịu 3.000.000 đồng. Các bên đã tạm ứng xong.

4. Về án phí dân sự:

Nguyên đơn được nhận lại 400.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 002802 ngày 06/9/2016 của Chi cục thi hành án quận Ninh Kiều.

Bị đơn được nhận lại 200.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 002797 ngày 05/9/2016 của Chi cục thi hành án Ninh Kiều.

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

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.

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

***Nơi nhận*:**
- Các đương sự;
- VKSND.TPCT;
- TAND quận Ninh Kiều;
- THADS quận Ninh Kiều;
- Lưu hồ sơ vụ án.

(Đã ký)

Nguyễn Chế Linh