

**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: 176/2023/DS-PT

Ngày: 21/4/2023

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 Phạm Lâm Đồng

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Quyền

Ông Phạm Văn Bình

- Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Thị Hoàng Oanh – Thư ký
Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ: Ông Trần Thanh
Vũ – Kiểm sát viên.

Trong ngày 21 tháng 4 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần
Thơ xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số: 228/2020/TLPT-DS ngày 10 tháng
11 năm 2020 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do bản án sơ thẩm số 72/2020/DS-ST ngày 29/9/2020 của Tòa án nhân dân
quận N bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 202/2023/QĐ-PT ngày
21 tháng 2 năm 2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà **Nguyễn Thị Thu V** (có mặt)

Đăng ký thường trú: 118/9/48B Trần Phú, phường C, quận N, thành phố
Cần Thơ.

Cư trú: 130H/25 Tổ 01 Khu vực 2, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Nguyễn Hữu Hùng P** (vắng mặt)

Bị đơn: Ông **Huỳnh Kim S** (có mặt)

Bà **Dương Thị H** (có mặt)

Địa chỉ: 130H8, Tổ 01 Khu vực 2, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Luật sư **Trần Thị
Tuyết N** – Văn phòng luật sư B – Đoàn luật sư thành phố Cần Thơ. (có mặt)

Người có quyền và nghĩa vụ liên quan: Ông **Lương Minh T** (có mặt)

Đăng ký thường trú: 118/9/48B Trần Phú, phường C, quận N, thành phố Cần Thơ.

Cư trú: 130H/25 Tổ 01 Khu vực 2, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

Do có kháng cáo của: Nguyên đơn

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 03/3/2017 bà Nguyễn Thị Thu V trình bày:

Bà có đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 817934, số vào sổ CH08317 do UBND quận N cấp ngày 08/7/2013, thửa đất số 605, tờ bản đồ số 14, địa chỉ Khu vực 2, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ. Diện tích sử dụng 75,7m². Giáp ranh đất của bà có nhà của vợ chồng bà Dương Kim H và ông Huỳnh Kim S. Trong quá trình sử dụng đất ông S và bà H đã lấn chiếm đất của bà diện tích 15,7m². Bà đã qua nhà thỏa thuận nhiều lần về phần đất tranh chấp trên nhưng gia đình bà H, ông S không qua và còn thách thức bà đi kiện. Sau đó, vụ việc được đưa ra chính quyền địa phương hòa giải nhưng không thành. Do đó, bà làm đơn khởi kiện, yêu cầu bà H, ông S trả lại cho bà phần đất giáp ranh có diện tích 15,7m².

Tại phiên tòa sơ thẩm đại diện nguyên đơn trình bày : Nguyên đơn rút lại một phần yêu cầu khởi kiện. Cụ thể, căn cứ theo đơn khởi kiện nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại diện tích đất lấn chiếm là 15,7m². Tuy nhiên căn cứ theo Bản trích đo địa chính ngày 12/01/2018 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường – Sở Tài nguyên và môi trường thành phố Cần Thơ xác định, diện tích thực tế nguyên đơn đang sử dụng là 63,2m². Như vậy, diện tích đất còn thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 12,5m². Do đó, nguyên đơn chỉ yêu cầu bị đơn trả lại phần đất lấn chiếm là 12,5m²

Bị đơn, ông S và bà H trình bày:

Ông bà cho rằng mình không có lấn đất của bà V. Vì thực tế, khi bà V chuyển nhượng đất thì nhà ông bà đã có sẵn, khi ông bà mua cũng là mua nhà xây sẵn và sử dụng ổn định cho đến nay không có xây dựng hay sửa chữa gì thêm. Mặc dù ông bà chuyển nhượng đất bằng giấy tay chưa công chứng sang tên nhưng có khu vực chứng kiến, đất không có tranh chấp với ai. Do đó, ông không có lấn đất của nguyên đơn nên không đồng ý trả lại. Ngoài ra, diện tích đất thực tế ông đang sử dụng cũng thiếu so với lúc mua bán. Cụ thể theo hợp đồng mua bán đất

giữa vợ chồng ông với chủ đất cũ thì diện tích mua bán là 48m², thực tế hiện tại đang sử dụng là 45,1m².

Bà V cho rằng việc chuyển nhượng đất với chủ cũ đã hoàn thành và bà cũng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên bà xác định diện tích đất của bà còn thiếu là do phía bị đơn lấn chiếm.

Người có quyền và nghĩa vụ liên quan, ông Lương Minh T trình bày: Ông thống nhất ý kiến với bà V, ông thừa nhận việc ký hợp đồng chuyển nhượng đất với ông Tr, bà L (chủ cũ) là hoàn toàn tự nguyện. Hợp đồng đã được công chứng và đến nay đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà V (vợ ông) đứng tên chủ sử dụng. Ông cũng thừa nhận, khi mua bán, ông và bà V có đến xem vị trí đất nhưng không có đo đạc diện tích đất cụ thể và khi đó nhà của bị đơn đã có sẵn từ trước. Tuy nhiên, về mặt giấy tờ bà V được quyền sử dụng 75,7m² nhưng thực tế chỉ còn 63,2m². Các thửa đất liền kề trước ông cũng đã đủ diện tích theo giấy chứng nhận, bị đơn thì chưa được cấp giấy chứng nhận nên bà V mới khởi kiện ông S và bà H.

Ông Phùng Văn T trình bày:

Ông xác nhận có chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Thu V 01 nền nhà diện tích 75,7m² với số tiền 50.000.000đồng, giao tiền tại phòng Công chứng. Khi chuyển nhượng đất cho bà V thì bà và ông T (chồng bà V) có đo đạc đúng theo thước tấc, diện tích và chấp nhận mua. Hiện tại bà V xây nhà và có tranh chấp với ai thì ông không biết. Hiện tại mọi thủ tục sang tên cho bà V đều đã hoàn thành nên ông không còn trách nhiệm gì. Ngoài ra, vì công việc bận rộn không thể tham gia vụ kiện nên ông xin xét xử vắng mặt.

Vụ án được Tòa án nhân dân quận N hòa giải nhưng không thành nên đưa ra xét xử sơ thẩm.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 72/2020/DS-ST ngày 29/9/2020 của Tòa án nhân dân quận N tuyên xử như sau:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu V đối với bị đơn ông Huỳnh Kim S và bà Dương Thị H về việc tranh chấp quyền sử dụng đất tọa lạc tại thửa số 605, tờ bản đồ số 14, Khu vực 2, phường An Khánh, quận N, thành phố Cần Thơ do không có cơ sở xem xét.

Kiến nghị UBND quận N, thành phố Cần Thơ xem xét, quản lý đối với phần đất thủy lợi do ông S, bà H đang sử dụng tại Khu vực 2, phường An Khánh, quận N, thành phố Cần Thơ.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, chi phí đo đạc, định giá và quyền kháng cáo của đương sự theo qui định của pháp luật.

Không đồng ý với bản án sơ thẩm, ngày 08/10/2020 nguyên đơn kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay:

- Các đương sự vẫn giữ nguyên ý kiến và yêu cầu như đã trình bày. Nguyên đơn yêu cầu nếu bị đơn không trả đất lấn chiếm thì đề nghị trả nguyên đơn 100.000.000 đồng tương ứng giá trị đất lấn chiếm.

- Luật sư bảo vệ lợi ích hợp pháp cho bị đơn đề nghị giữ y bản án sơ thẩm.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến như sau:

Về thủ tục tố tụng: Đương sự và Tòa án các cấp thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự;

Về nội dung giải quyết vụ án: Sau khi phân tích cụ thể nội dung của án sơ thẩm, vị đại diện Viện kiểm sát đề nghị HĐXX áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 giữ nguyên nội dung bản án sơ thẩm không chấp nhận kháng của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu V.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, quan điểm giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đây là vụ kiện “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Cấp sơ thẩm thụ lý và giải quyết là đúng theo quy định pháp luật.

Xét đơn kháng cáo của nguyên đơn trong hạn luật định và đúng quy định, đã đóng đủ tạm ứng án phí phúc thẩm nên được xem xét và giải quyết.

Ngày 28/02/2022 theo yêu cầu của nguyên đơn Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ cùng với Hội đồng thẩm định đã xuống phần đất tranh chấp thẩm định lại phần tài sản tranh chấp nhưng bị đơn vắng mặt không rõ lý do. Do đó, không thực hiện được việc thẩm định lại phần đất. Tuy nhiên, Hội đồng thẩm định cũng đã xem xét thực tế thửa đất và ghi nhận ý kiến của các đương sự có mặt tại buổi thẩm định. Bên cạnh đó, quá trình đo đạc, định giá tại Tòa án cấp sơ thẩm các đương sự cũng đã thống nhất với kết quả thẩm định, định giá tại cấp sơ thẩm. Từ việc xem xét thực tế phần đất và qua xem xét ý kiến của các đương sự. Xét thấy, không cần thiết phải tiến hành thẩm định lại phần đất nên giữ nguyên kết quả thẩm định của Hội đồng thẩm định, định giá tại cấp sơ thẩm.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn yêu cầu chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc ông Huỳnh Kim S và bà Dương Thị H về việc tranh chấp quyền sử dụng đất tọa lạc tại thửa số 605, tờ bản đồ số 14, Khu vực 2, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Về nguồn gốc phần đất của bà V, ông T là do nhận chuyển nhượng lại từ ông Tr, bà L. Quá trình chuyển nhượng, bà V, ông Tr chỉ đến xem vị trí đất, còn việc thực hiện thủ tục sang tên cho bà V là do người bán là ông Thắng, bà L thực hiện. Đại diện bà V, ông Tr cũng thừa nhận các bên không thực hiện thủ tục đo đạc thực tế để kiểm tra phần đất nhận chuyển nhượng mà chỉ giao dịch chuyển nhượng theo diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do khi nhận chuyển nhượng bà thấy phần đất đã có cắm ranh. Mặc khác, nguyên đơn cũng thừa nhận khi nhận chuyển nhượng phần đất vào năm 2013 bà đã thấy có sẵn căn nhà trên phần đất của ông S, bà H, trước khi ông S, bà H đến mua phần đất này. Như vậy, ngay từ khi chuyển nhượng bà V không xác định được diện tích đất thực tế mình chuyển nhượng có đúng với diện tích đất được cấp trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay không, đây là lỗi của nguyên đơn nên không thể cho rằng đất của nguyên đơn thiếu so với giấy chứng nhận là do phía bị đơn lấn chiếm. Hơn nữa, việc nguyên đơn cho rằng bị đơn xây dựng lấn chiếm đất bà là chưa phù hợp vì căn nhà trên đất bị đơn đã được xây trước khi bị đơn đến nhận chuyển nhượng nhà và đất. Quá trình giải quyết vụ án cấp sơ thẩm cũng đã tiến hành đo đạc, thẩm định xác định diện tích thực tế nguyên đơn đang sử dụng là $63,2m^2$, thiếu so với diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là $12,5m^2$. Phần diện tích đất thực tế bị đơn đang sử dụng theo hợp đồng mua bán đất ngày 15/6/2012 giữa ông Huỳnh Đức D, bà Trần thị Phương L với bị đơn thì diện tích mua bán là $48m^2$, nhưng thực tế hiện tại đang sử dụng là $45,1m^2$. Do đó, mặc dù đất nguyên đơn sử dụng bị thiếu nhưng đất của bị đơn sử dụng cũng bị thiếu nên không thể yêu cầu bị đơn trả đất được.

[2.2] Mặc khác, phần đất bị đơn đang sử dụng là loại đất thủy lợi (DTL), nền đất này được hình thành từ mương thoát nước công cộng được san lấp tạo nên. Theo bản trích đo địa chính ngày 12/01/2018 và theo công văn số 4460/UBND-NC ngày 28/9/2022 cung cấp thông tin liên quan đến phần đất tiếp giáp với phần đất bà V cạnh 12m mà bị đơn đang sử dụng là “*mương thoát nước công cộng (Hiện trạng đã sang lấp)*. Nhà nước không thừa nhận phần diện tích san lấp, lấn chiếm và sử dụng thuộc mương thoát nước công cộng dựa trên hiện

trạng và bản đồ quản lý”. Như vậy, về mặt pháp luật đất mà bị đơn sử dụng là nương thoát nước công cộng do Nhà nước quản lý, không thuộc quyền sử dụng, sở hữu của cá nhân hoặc tổ chức nào khi chưa được Nhà nước công nhận giao đất. Do đó, kháng cáo của bà V yêu cầu ông S, bà H trả lại đất do Nhà nước quản lý cho bà là không có cơ sở chấp nhận.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Yêu cầu kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên không xem xét lại.

Căn cứ đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ là có cơ sở.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng: Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Tuyên xử: Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu V, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu V đối với bị đơn ông Huỳnh Kim S và bà Dương Thị H về việc tranh chấp quyền sử dụng đất tọa lạc tại thửa số 605, tờ bản đồ số 14, Khu vực 2, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ do không có cơ sở xem xét.

2. Kiến nghị UBND quận N, thành phố Cần Thơ xem xét, quản lý đối với phần đất thủy lợi do ông S, bà H đang sử dụng tại Khu vực 2, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

3. Về chi phí định giá tại cấp sơ thẩm: Giữ nguyên quyết định của Bản án sơ thẩm về chi phí đo đạc, định giá.

4. Về chi phí định giá ở cấp phúc thẩm: Nguyên đơn phải chịu 1.500.000đồng. Công nhận đã nộp và chi xong.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu V phải nộp 300.000đồng nhưng được khấu trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đồng theo biên lai thu số 003624 ngày 28/3/2017 của Chi cục thi hành án dân sự quận N, thành phố Cần Thơ.

7. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu V phải nộp 300.000đồng nhưng được khấu trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đồng theo biên lai thu số 003148 ngày 13/10/2020 của Chi cục thi hành án dân sự quận N, thành phố Cần Thơ.

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

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

*** Nơi nhận :**

- Đương sự;
- VKSNDTPCT;
- TAND Q. N;
- Cục THA DS Q. N;
- Lưu (2b).

(Đã ký)

Phạm Lâm Đồng