

**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: 167/2017/DS-PT

Ngày: 31-10-2017

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 Đặng Văn Hùng

Các Thẩm phán: 1/ Bà Bùi Thị Cẩm Thúy

2/ Ông Phạm Văn Bình

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Diễm Phương – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ: Ông Võ Quốc Thông – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 31 tháng 10 năm 2017 tại Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm vụ án thụ lý số: 162/2017/TLPT-DS ngày 02 tháng 10 năm 2017 về việc "*Tranh chấp quyền sử dụng đất*".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 27/2017/DS-ST ngày 05 tháng 7 năm 2017 của Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 245/2017/QĐPT-DS ngày 10 tháng 10 năm 2017, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Lê Văn L, sinh năm 1966. (Có mặt)

Địa chỉ: khu vực L, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Trần Thanh P, sinh năm 1951 – Văn phòng Luật sư Trần Thanh P thuộc Đoàn Luật sư thành phố Cần Thơ.

Địa chỉ: đường T, phường A, quận K, thành phố Cần Thơ.

- Bị đơn: Ông Lê Văn Đ, sinh năm 1962. (Có mặt)

Địa chỉ: khu vực L, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Thanh H, sinh năm 1953. (Văn bản ủy quyền ngày 28/8/2015).

Địa chỉ: ấp 4, xã T, huyện C, thành phố Cần Thơ.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ NLQ1, sinh năm 1944. (Có mặt)

2/ NLQ2, sinh năm 1969.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Niễn: Ông Nguyễn Thanh H, sinh năm 1953. (Văn bản ủy quyền ngày 08/9/2015).

3/ NLQ3, sinh năm 1977. (Xin xét xử vắng mặt)

Cùng địa chỉ: khu vực L, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ.

- Người kháng cáo: Nguyên đơn – Ông Lê Văn L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn trình bày:

Trước năm 1990, ông L có mua một phần đất của bà ngoại là Lê Thị Q (tên gọi khác là Q) và mua một phần đất của ông Đặng Văn N. Khi ông L mua đất của bà Q và ông N đều không có làm thủ tục, giấy tờ mua bán và không đo đạc cụ thể nên không biết diện tích là bao nhiêu. Cho đến năm 1990, khi có đoàn đo đạc cấp giấy đất thì ông L chỉ ranh đo phần đất đã mua của bà Q và ông N cộng lại được 299m², loại đất ODT, tại thửa 1025, tờ bản đồ số 02 và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng ruộng đất số 77/GCNRĐ (không ghi rõ ngày tháng năm). Đến năm 1999, ông L có làm đơn xin cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ mẫu “giấy trắng” sang “mẫu giấy đỏ”, qua đó ông L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 000395 ngày 05/3/1999.

Quá trình sử dụng đất, ông L cho rằng hộ sử dụng đất liền kề tại thửa 1024 là ông Lê Văn Đ đã lấn chiếm sang phần đất của ông, tự ý xây hàng rào và cho NLQ1, NLQ2, NLQ3 cất nhà ở trên phần đất này. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đ vào ngày 06/6/2014 là không đúng trình tự, thủ tục do lúc đó các bên đã phát sinh tranh chấp.

Ông L khởi kiện yêu cầu ông Đ phải trả lại diện tích lấn chiếm là 106,6m² tại thửa 1025, tờ bản đồ số 02, đất tọa lạc tại khu vực Tân Thạnh 1, phường Tân Lộc, quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ và buộc những người liên quan gồm NLQ1, NLQ2, NLQ3 phải di dời nhà để trả lại đất.

- Bị đơn trình bày:

Nguồn gốc đất diện tích 414m², loại đất ODT, tại thửa 1024 ông Đ đang đứng tên sử dụng trước đây là của bà Lê Thị Q (tên gọi khác là Q, mẹ ông Đ) đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng ruộng đất số 75/GCNRĐ cấp ngày 19/9/1990. Sau khi bà Q chết, ông Đ lập văn bản phân chia di sản thừa kế và được thừa hưởng thửa đất 1024, được cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02801 ngày 06/6/2014.

Ông Đ cho rằng không có lần chiếm đất của ông Lê Văn L, bởi vì đất trước năm 1990 là của bà Q sử dụng, sau đó bà Q có bán một phần đất cho ông L để cất nhà ở và ông Đ có bán cho ông Đặng Văn N một phần đất nhưng không có đo đạc cụ thể. Theo ông Đ, diện tích đất 299m², tại thửa 1025 là do ông L đăng ký kê khai cấp giấy không chính xác và ông L khai trùm qua cả phần đất của bà Q cho nên vào ngày 30/8/2016, ông Đ có đơn phản tố yêu cầu ông L giao trả lại diện tích đất 84,82m² tại thửa 1024. Tuy nhiên, đến ngày 07/11/2016, ông Đ có đơn xin rút lại toàn bộ yêu cầu phản tố. Về phần những người liên quan là NLQ1, NLQ2 và Võ Thị Ngọc Yến là được bà Q cho đất để cất nhà ở trên phần đất của bà Q chứ không phải ở trên đất của ông L.

Tóm lại, ông Đ không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông L, bởi vì ông không có lần chiếm đất. Hơn nữa, qua đo đạc thực tế thì diện tích đất của ông vẫn còn thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan NLQ1, NLQ2 và NLQ3 thống nhất theo như lời trình bày của ông Lê Văn Đ.

- Người làm chứng ông Đặng Văn N trình bày:

Vào trước năm 1990, ông N có mua lại một phần đất của ông Đ với giá 1,5 chỉ vàng 24k, chiều ngang khoảng 5m, dài khoảng 9m, đất do bà Q đứng tên nhưng do ông Đ ở chung nhà với bà Q nên ông Đ là người bán. Do không có đo đạc cụ thể nên không biết tổng diện tích bao nhiêu. Sau đó, ông N thấy đất nhỏ quá nên không sử dụng mà bán lại phần đất đó cho ông L cũng với giá 1,5 chỉ vàng 24k. Khi ông N mua đất của ông Đ và bán lại cho ông L đều là mua bán miệng, không có làm giấy tờ gì.

Qua xem xét, thẩm định tại chỗ, diện tích đất của ông L đang sử dụng là 126,4m² (chưa tính phần tranh chấp), diện tích đất ông Đ đang sử dụng là 351,6m² (trong đó phần đất ông Đ đang sử dụng là 245m² và phần đất đang tranh chấp là 106,6m²). Như vậy, diện tích đất sử dụng thực tế của ông L và ông Đ đều thiếu so với giấy chứng nhận được cấp.

Tòa án đã có công văn trao đổi ý kiến với Ủy ban nhân dân quận Thốt Nốt, tại công văn phúc đáp số 2189/UBND-NC ngày 27/10/2016 của Ủy ban nhân dân quận Thốt Nốt xác định:

+ Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 1025 cho ông Lê Văn L và thửa 1024 cho ông Lê Văn Đ là đúng theo nguồn gốc, đối tượng, trình tự, thủ tục pháp luật quy định và không có việc cấp trùng thửa đất.

+ Nguyên nhân diện tích thửa 1024 và 1025 đều giảm so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp là do trong quá trình đo đạc trước đây vào năm 1990, cán bộ đo đạc xác định ranh chưa chính xác. Đồng thời vào thời điểm đó, kỹ thuật đo đạc và việc tính diện tích còn thực hiện bằng tay so với hiện nay kỹ thuật đo đạc bằng máy điện tử và việc tính diện tích bằng phần mềm vi tính nên có sự chênh lệch giữa thực tế và diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Vụ việc được hòa giải nhưng không thành nên đưa ra xét xử.

Tại bản án sơ thẩm số: 27/2017/DS-ST ngày 05/7/2017 của Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt đã tuyên:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn L về việc buộc ông Lê Văn Đ phải giao trả diện tích đất 106,6m², loại đất ODT, tại thửa 1025, tờ bản đồ số 02, đất tọa lạc khu vực Lân Thạnh 1, phường Tân Lộc, quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ.

Xác định ranh đất giữa thửa 1025 do ông Lê Văn L đứng tên và thửa 1024 do ông Lê Văn Đ đứng tên theo như hiện trạng ranh đất thực tế các bên đang sử dụng cụ thể như sau:

+ Diện tích thửa 1025 = 126,4m² (ký hiệu số 5+6).

+ Diện tích thửa 1024 = 351,6m² (ký hiệu số 1+2+3+4).

Vị trí, kích thước các cạnh và diện tích đất nói trên được xác định căn cứ theo Bản trích đo địa chính số 04/TTKTTNMT do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và môi trường thành phố Cần Thơ lập ngày 08/02/2017.

Các đương sự có trách nhiệm liên hệ với cơ quan chức năng để làm thủ tục điều chỉnh lại hình thể và diện tích đất theo như hiện trạng thực tế sử dụng.

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

Không đồng ý với bản án sơ thẩm, ngày 15/7/2017 nguyên đơn kháng cáo toàn bộ bản án trên và yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét lại theo thủ tục chung.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, thẩm tra lại các chứng cứ này tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Xét quan hệ pháp luật đây là loại kiện “Tranh chấp quyền sử dụng đất”. Theo quy định tại Điều 203 của Luật đất đai năm 2013 và khoản 9 Điều 26, 35, 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 tranh chấp này thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

Sau khi hòa giải không thành, cấp sơ thẩm đã đưa vụ án ra xét xử và tuyên án bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Không đồng ý với án sơ thẩm, nguyên đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm chấp nhận việc đòi lại diện tích đất 106,6m² loại đất ODT đối với bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự vẫn giữ nguyên yêu cầu.

[2] Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

- Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử, các đương sự tuân thủ đúng trình tự thủ tục của Bộ luật tố tụng dân sự. Đơn kháng cáo trong hạn luật định nên hợp lệ về hình thức.

- Về nội dung giải quyết vụ án: Diện tích đất sử dụng thực tế của nguyên đơn và bị đơn đều thiếu so với giấy chứng nhận được cấp. Ủy ban nhân dân quận Thốt Nốt đã xác định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L và ông Đ là đúng theo trình tự, thủ tục pháp luật, diện tích đất bị thiếu là do các nguyên nhân khách quan. Đồng thời, diện tích của cả 02 thửa đều bị thiếu nên kháng cáo của nguyên đơn là không có cơ sở để chấp nhận.

Đề nghị: áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 giữ nguyên bản án sơ thẩm. Tuy nhiên, đối với vụ án này trong quá trình giải quyết ở cấp sơ thẩm thì bị đơn có yêu cầu phản tố. Sau đó, bị đơn rút lại yêu cầu phản tố nhưng trong phần quyết định của bản án lại không nêu việc đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu phản tố của bị đơn là thiếu sót. Đề nghị Hội đồng điều chỉnh phần này và cần rút kinh nghiệm đối với cấp sơ thẩm.

[3] Xét kháng cáo của nguyên đơn thấy rằng:

- Ông L có đứng tên quyền sử dụng đất diện tích 299m² tại thửa 1025, do chuyển nhượng lại từ bà Lê Thị Q và ông Đặng Văn N vào trước năm 1990. Khi

cấp giấy, ông L chỉ ranh kết quả đo đạc lại với tổng diện tích là 299m². Qua đo đạc thực tế khi tranh chấp thì diện tích cụ thể là 126,4m², chênh lệch thiếu 172,6m².

- Ông Đ đứng tên quyền sử dụng đất 414m² tại thửa 1024, nguồn gốc đất là của bà Lê Thị Q, ông Đ được hưởng thừa kế của bà Q nên đã đăng ký kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 1990. Qua đo đạc thực tế, ông Đ đang sử dụng (kể cả phần tranh chấp) là 351,6m², chênh lệch thiếu 62,4m².

Như vậy, diện tích đất thực tế ông L và ông Đ sử dụng đều thiếu so với diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Trước đây, ông L đã khởi kiện ông Đ nhưng ông L đã rút yêu cầu khởi kiện, Tòa án đã ra quyết định đình chỉ giải quyết vụ án (Quyết định số 13/2014/QĐST-DS ngày 15/4/2014 – BL: 05). Sau đó, ông Đ làm thủ tục phân chia di sản thừa kế từ bà Q. Vì vậy, Ủy ban nhân dân quận Thốt Nốt đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 02801 ngày 06/6/2014 cho ông Đ.

[4] Tại Công văn số 2189/UBND-NC ngày 27/10/2016 của Ủy ban nhân dân quận Thốt Nốt xác định: việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L, ông Đ tại thửa 1025 và 1024 đúng theo nguồn gốc, đối tượng, trình tự, thủ tục pháp luật quy định, không có việc cấp trùng thửa. Nguyên nhân diện tích của 02 thửa đất trên đều giảm là do trước đây cán bộ đo đạc xác định ranh chưa chính xác, kỹ thuật đo đạc bằng tay. Ngoài ra, theo lược đồ trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hai thửa 1025, 1024 giáp rạch, giáp đường giao thông nông thôn... đây cũng là nguyên nhân khiến diện tích đất thực tế bị giảm.

Thấy rằng, Ủy ban nhân dân là cơ quan chức năng đã làm rõ nguyên nhân thiếu đất của hai bên đương sự, làm rõ việc cấp quyền sử dụng đất cho các bên tranh chấp.

[5] Tại phiên tòa phúc thẩm, phía nguyên đơn không có căn cứ nào mới chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình. Quan điểm luật sư bảo vệ cho nguyên đơn cũng chưa thuyết phục được Hội đồng xét xử.

Thấy rằng, quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với quy định của pháp luật và thống nhất với nhận định của Hội đồng xét xử. Vì vậy, Hội đồng xét xử chấp nhận đề nghị của Viện kiểm sát, bác kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Tuy nhiên, cần rút kinh nghiệm đối với cấp sơ thẩm về việc không đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn trong phần quyết định của án sơ thẩm.

Vì các lẽ trên, Hội đồng xét xử

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Các Điều: 26, 35, 39, 91, 147, 157, 165, 228, 273 và khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;
- Các Điều: 166, 170 và Điều 203 của Luật đất đai năm 2013.
- Pháp lệnh về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Bác kháng cáo của nguyên đơn. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

1/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Lê Văn L về việc đòi bị đơn Lê Văn Đ và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là NLQ1, NLQ2, NLQ3 phải giao trả diện tích đất 106,6m², loại đất ODT, tại thửa 1025, tờ bản đồ số 02, đất tọa lạc khu vực Lân Thạnh 1, phường Tân Lộc, quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ.

2/ Xác định ranh đất thửa 1025 do ông Lê Văn L đứng tên và thửa 1024 do ông Lê Văn Đ đứng tên, hiện trạng ranh đất thực tế các bên sử dụng cụ thể:

+ Diện tích thửa 1025 = 126,4m² (ký hiệu số 5+6).

+ Diện tích thửa 1024 = 351,6m² (ký hiệu số 1+2+3+4).

Vị trí, kích thước các cạnh và diện tích đất nói trên được xác định căn cứ theo Bản trích đo địa chính số 04/TTKTTNMT do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và môi trường thành phố Cần Thơ lập ngày 08/02/2017. (Kèm theo)

3/ Đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn ông Lê Văn Đ về việc yêu cầu ông Lê Văn L giao trả diện tích đất 84,82m² tại thửa 1024 do ông Đ rút yêu cầu.

Các đương sự nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có trách nhiệm liên hệ với cơ quan chức năng để làm thủ tục điều chỉnh lại hình thể và diện tích đất theo như hiện trạng thực tế sử dụng.

4/ Về chi phí tố tụng: Ông Lê Văn L phải chịu **6.700.000** đồng (*Sáu triệu bảy trăm nghìn đồng*). Ông L đã nộp xong.

5/ Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Lê Văn L phải chịu **200.000** đồng (*Hai trăm nghìn đồng*) nhưng được khấu trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp **280.000** đồng (*Hai trăm tám mươi nghìn đồng*) theo biên lai thu số 002374 ngày 11/8/2015 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ. Ông L được nhận lại **80.000** đồng (*Tám mươi nghìn đồng*).

Ông L được nhận lại số tiền tạm ứng án phí bổ sung là **2.394.000** đồng (*Hai triệu ba trăm chín mươi bốn nghìn đồng*) đã nộp theo biên lai thu số 003111 ngày 30/8/2016 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ.

Ông Lê Văn Đ được nhận lại số tiền tạm ứng án phí phản tố **1.484.000** đồng (*Một triệu bốn trăm tám mươi bốn nghìn đồng*) đã nộp theo biên lai thu 003116 ngày 05/9/2016 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ.

Các đương sự nêu trên được nhận lại tạm ứng án phí tại Chi cục thi hành án dân sự quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ.

6/ Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lê Văn L phải chịu **200.000** đồng (*Hai trăm nghìn đồng*). Chuyển 200.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 002333 ngày 17/7/2017 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ thành án phí dân sự phúc thẩm. Ông L đã thực hiện 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 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 Thốt Nốt;
- Chi cục THA quận Thốt Nốt;
- Lưu (HS - 2b).

Đặng Văn Hùng