

**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: 176/2021/DS-PT

Ngày: 30.12.2021

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: Bà Hà Thị Phương Thanh

Các Thẩm phán:

Ông Võ Bảo Anh

Bà Võ Bích Hải

- 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 tham gia phiên tòa:

Ông Nguyễn Văn Phi - Kiểm sát viên

Vào ngày 30 tháng 12 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử công khai vụ án thụ lý số 233/TLPT-DS ngày 27 tháng 10 năm 2021 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất”

Do bản án dân sự sơ thẩm số 34/2021/DS-ST ngày 16 tháng 6 năm 2021 của Tòa án nhân dân quận Bình Thủy bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 326/2021/QĐPT-DS ngày 11 tháng 11 năm 2021 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Lê Văn H, sinh năm 1960

Địa chỉ: X, khu vực B, phường H, quận T, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Sỹ B, sinh năm 1996 (văn bản ủy quyền ngày 18/11/2020) có mặt

2. Bị đơn:

2.1 ông Lê Văn S, sinh năm 1961

2.2 bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1968.

Địa chỉ: Y, khu vực B, phường H, quận T, thành phố Cần Thơ. (có mặt)

Người bảo vệ quyền và hợp pháp của bị đơn: Luật sư Đặng Trọng T – Đoàn Luật sư thành phố Cần Thơ

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Bà Lê Thị H, sinh năm 1962

Địa chỉ: X, khu vực B, phường H, quận T, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Sỹ B, sinh năm 1996 (văn bản ủy quyền ngày 18/11/2020) có mặt

4. Người làm chứng:

4.1 Ông Lê Văn Nh

4.2 Bà Lê Thị Hg.

Địa chỉ: khu vực B, phường H, quận T, thành phố Cần Thơ.

5. Người kháng cáo: Ông Lê Văn S và bà Nguyễn Thị P là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Nguyên đơn ông Lê Văn H trình bày nội dung và yêu cầu khởi kiện như sau: Năm 1980 ông Lê Văn H được cha mẹ tặng cho quyền sử dụng đất với diện tích 01 công đất tầm đủ, ông H canh tác và sử dụng. Đến năm 1995 ông H được Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ (cũ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số E918914, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận 01614/QSĐĐ ngày 20/9/1995, thửa số 100, 113, 115, 116; tờ bản đồ số 19; tổng diện tích 7.829m². Ngày 25/5/2007 ông Lê Văn S và bà Nguyễn Thị P có ý xây dựng nhà lán chiếm sang phần đất của ông H tại thửa 116 là 30m² (4,5m x 7m) và lán chiếm sử dụng luôn cả diện tích 341m² tại thửa 100, không cho ông H canh tác và làm lối đi tại thửa đất này. Ông H đã nhiều lần yêu cầu ông S bà P không xây dựng lán chiếm đất và có báo cho chính quyền địa phương can thiệp nhưng ông S bà P vẫn ngang nhiên xây dựng. Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại diện tích đất đã lán chiếm tại thửa 100 là 341m² và toàn bộ diện tích của thửa 116 là 1.047m². Sau khi đo đạc thực tế hai thửa đất bị thiếu nên nguyên đơn chấp nhận diện tích thực tế yêu cầu bị đơn trả theo bản trích đo.

*Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn có ý kiến và yêu cầu phản tố như sau: năm 1993 vợ chồng ông S, bà P mua lại phần đất của cha mẹ ông và có làm hợp đồng chuyển nhượng thành quả lao động được chính quyền địa phương xác nhận ngày 26/4/1993 với tổng diện tích 1.229m². Ngày 15/9/1994 ông S được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm thời với diện tích 1.229m². Đến năm 1995 ông S được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không đo đạc nên diện tích trên giấy chỉ có 890m². Thửa đất mà bị đơn đang sử dụng có nguồn gốc từ cha mẹ ông đã sử dụng ổn định từ trước năm 1975 và có mương, ranh giới tiếp giáp xung quanh. Diện tích đất 341m² tại thửa 100 và diện tích 602m² tại thửa 116 cùng thuộc tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại khu vực B, phường H, quận T, thành phố Cần Thơ có nguồn gốc của cha mẹ ông là ông Lê Văn H1 và bà Nguyễn Thị Y tạo lập trước năm 1975, đến năm 1990 cha mẹ ông không còn lao động được nữa nên đã giao lại thửa 100, 116, 117 cho ông bà sử dụng từ năm 1990 cho đến nay. Ông H từ nhiều năm không có sử dụng đất tại thửa 100 và thửa 116 nhưng lại kê khai đăng ký không đo đạc và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không đúng quy định pháp luật. Nay bị đơn có yêu cầu phản tố như sau: yêu cầu Tòa án không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn; yêu cầu Tòa án công nhận diện tích đất tranh chấp là 264,4m² tại thửa 100 và diện tích 602,9m² tại thửa 116, tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại khu vực B, phường H, quận T, thành phố Cần Thơ cho bị đơn ổn định sử dụng.

*Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị H có ý kiến như sau: thống nhất với ý kiến của nguyên đơn.

* Vụ việc hòa giải không thành và được đưa ra xét xử công khai. Tại bản án dân sự sơ thẩm số 34/2021/DS-ST ngày 16 tháng 6 năm 2020 của Tòa án nhân dân quận Bình Thủy xét xử và quyết định như sau:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.
2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Buộc ông Lê Văn S và bà Nguyễn Thị P giao trả cho ông Lê Văn H phần đất tại thửa số 100 có diện tích 264,4m² và thửa số 116 có diện tích 602,9m², tờ bản đồ số 19, đất tọa lạc tại khu vực B, phường H, quận T, thành phố Cần Thơ (theo bản trích đo địa chính số 10/TTKTTNMT ngày 19/02/2020 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường - Sở Tài nguyên và môi trường thành phố Cần Thơ).

Ông Lê Văn H có trách nhiệm bồi thường cho ông Lê Văn S, bà Nguyễn Thị P giá trị cây trồng trên đất là 38.980.000đồng (*ba mươi tám triệu, chín trăm tám mươi nghìn đồng*).

3. Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí dân sự, chi phí thẩm định, định giá và quyền kháng cáo của các đương sự.

*Ngày 28 tháng 6 năm 2021, bị đơn ông S và bà P kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, và chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

*Tại phiên tòa phúc thẩm:

-Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện,

- Bị đơn vẫn giữ nguyên ý kiến và yêu cầu phản tố.

-Người làm chứng bà Hg và ông Nh có ý kiến: có biết việc cha mẹ chuyển nhượng đất cho ông S là phần đất đang tranh chấp, ông H có phần đất khác. Và khi ông H và ông S được cấp giấy đều biết nhưng không có ý kiến gì.

* Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn có quan điểm tranh luận: Việc đo đạc cấp giấy cho cả hai đương sự không đo đạc thực tế, cấp đại trà, chỉ đăng ký là cấp, không xác định ai sử dụng thực tế mà lại cấp cho người không sử dụng cho nguyên đơn là không đúng quy định pháp luật. Phần đất này cha mẹ không cho nên nguyên đơn không có quyền sử dụng. Ngoài ra, đơn khởi kiện ban đầu 40m² khi hòa giải ở phường không có đơn yêu cầu là không đúng, cấp sơ thẩm chưa làm rõ vấn đề đất dư và thiếu đối với các thửa đất mà xác định đất của nguyên đơn là chưa có cơ sở vững chắc. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử hủy án sơ thẩm.

*Đại diện Viện kiểm sát phát biểu tại phiên tòa phúc thẩm:

-Về tố tụng: Người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

-Về nội dung: Qua tranh tụng tại phiên tòa cùng với các chứng cứ có trong hồ sơ, xét thấy, về phần đất tranh chấp ông H có đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất, trong khi ông S cũng xin đăng ký thửa đất ông đang sử dụng nhưng lại không đăng ký hai thửa đất đang tranh chấp là thửa 100 và thửa 116. Tại phiên tòa, ông Nh (em ông H và S) cho rằng sau khi ông H được cấp giấy thì anh em trong gia đình biết nhưng không ai khiếu nại gì, thậm chí thửa đất 117 ông đứng tên có diện tích 1.272,5m², ông cho rằng cha mẹ chuyển nhượng cho ông nhưng giấy được cấp chỉ 890m² ông cũng không khiếu nại gì và phù hợp với diện tích mà ông S nhận chuyển nhượng từ cha mẹ, vì vậy, phần đất tranh chấp có cơ sở xác định là của nguyên đơn ông H nên giữ nguyên bản án sơ thẩm nội dung này. Án phí cấp sơ thẩm xác định chưa đúng cần sửa lại án phí không giá ngạch vì các đương sự tranh chấp quyền sử dụng đất.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét kháng cáo của bị đơn: Qua tranh tụng tại phiên tòa hôm nay cùng với các chứng cứ có trong hồ sơ xác định:

[2.1] Nguồn gốc đất nguyên đơn và bị đơn đang tranh chấp tại hai thửa 100, diện tích 341m² (loại đất LNK) và 116, diện tích 1047 (loại đất LNK), tờ bản đồ số 19 nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01614/QSDĐ do Ủy ban nhân dân thành

phố Cần Thơ (cũ) cấp ngày 20/9/1995 cho ông Lê Văn H. Ông H nhận tặng cho từ cha mẹ ruột là ông Lê Văn H1 và bà Nguyễn Thị Y, khi nhận phần đất từ cha mẹ cho thì nguyên đơn ông H đi đăng ký quyền sử dụng và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Thực tế diện tích đất tranh chấp theo đo đạc lại giảm so với giấy được cấp tại thửa 100 chỉ còn 264,4m², thửa 116 còn 602,9m². Tuy nhiên, phía nguyên đơn thống nhất với diện tích thực tế này và yêu cầu bị đơn trả.

[2.2] Nguyên đơn ông H sau khi nhận quyền sử dụng đất từ cha mẹ thì đi đăng ký với cơ quan có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sử dụng. Việc nguyên đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sử dụng trong khi cha mẹ còn sống nhưng ông H1 và bà Y không có ý kiến gì. Đồng thời, tại phiên tòa phúc thẩm phía người làm chứng ông Nh, bà Hg là anh em ruột của nguyên đơn và bị đơn cho rằng có biết việc ông H và ông S được cấp giấy các thửa đất trên nhưng không có ý kiến gì nên việc nguyên đơn ông H được quyền sử dụng đất này là đúng quy định. Phía bị đơn ông S sau khi nhận chuyển nhượng từ cha mẹ cũng đi đăng ký quyền sử dụng đất cùng một ngày với nguyên đơn nhưng chỉ kê khai có một thửa 117, không có kê khai thửa 100 và thửa 116 và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01656/QSDĐ ngày 20/9/1995. Sau khi nhận giấy quyền sử dụng đất các đương sự sử dụng ổn định không ai khiếu nại, phía bị đơn cho rằng mình bị cấp thiếu so với thực tế nhận chuyển nhượng từ cha mẹ 1.229m² nhưng trong giấy chỉ thể hiện 890m² nhưng cũng không có ý kiến phản hồi, đồng nghĩa với việc bị đơn thừa nhận mình chỉ có một thửa đất 117. Mặt khác, hiện nay bị đơn sử dụng diện tích thực tế tại thửa 117 (giáp thửa 100 và 116 đang tranh chấp) là 1.272.5m² chênh lệch tăng so với giấy được cấp chỉ 890m², nếu tính luôn phần đất tranh chấp thì dư rất nhiều là điều không hợp lý, và thật sự rất phù hợp với diện tích mà bị đơn nhận chuyển nhượng từ cha mẹ năm 1994 nên việc bị đơn cho rằng thửa 100 và thửa 116 của mình là không có cơ sở. Vì vậy, kháng cáo của bị đơn yêu cầu công nhận phần đất tranh chấp tại hai thửa 100 và 116 cho bị đơn không được chấp nhận. Cần buộc bị đơn có nghĩa vụ giao trả phần đất tranh chấp lại cho nguyên đơn mới phù hợp và đảm bảo quyền lợi cho nguyên đơn.

[2.3] Đối với cây trồng trên đất: các đương sự cho rằng do bị đơn trồng một phần, một số cây có từ trước, khi buộc bị đơn giao trả đất cho nguyên đơn cần buộc nguyên đơn trả giá trị cây trồng cho bị đơn mới đảm bảo quyền lợi cho bị đơn. Giá trị được xác định là 38.980.000 đồng. Buộc nguyên đơn trả cho nguyên đơn số tiền này.

[3] Với những nhận định trên nên đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phúc thẩm là có căn cứ, cấp sơ thẩm đã xác định nguồn gốc đất, đánh giá chứng cứ chính xác và công nhận phần đất cho nguyên đơn là đúng quy định. Vì vậy, lời trình bày của luật sư cho rằng cấp sơ thẩm xác định đất của nguyên đơn là không có cơ sở có thiếu sót trong quá trình giải quyết cần hủy bản án là không có căn cứ. Tuy nhiên, diện tích thực tế của nguyên đơn so với giấy được cấp là thiếu so với quy định nhưng không tuyên cho nguyên đơn được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục chỉnh lý đối với phần đất này là có thiếu sót, cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[4] Về án phí sơ thẩm và phúc thẩm:

[4.1] Án phí sơ thẩm: Đây là vụ án tranh chấp ai có quyền sử dụng đất nên án phí được tính là không giá ngạch nhưng cấp sơ thẩm lại tính giá đất buộc bị đơn bà Phượng chịu án phí có giá ngạch là chưa đúng quy định pháp luật. Cần sửa lại phần này cho đúng. Nguyên đơn phải chịu án phí phần bồi hoàn giá trị cây cho nguyên đơn nhưng do là người cao tuổi nên được miễn.

[4.2] Án phí phúc thẩm: Bị đơn kháng cáo không được chấp nhận nên phải chịu. Tuy nhiên, ông S là người cao tuổi nên được miễn dù bị đơn bà P là vợ ông S chưa đủ tuổi miễn.

[5] Về chi phí thẩm định, định giá: 11.032.000 đồng. Nguyên đơn được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên bị đơn phải chịu, nguyên đơn đã tạm ứng 9.532.000 đồng nên bị đơn có nghĩa vụ trả lại cho nguyên đơn số tiền này. Phần còn lại 1.500.000 đồng bị đơn đã có tạm ứng, đã chi xong.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: - Khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

- Điều 105, 107 và Điều 136 Luật đất đai 2003;

-Nghị quyết 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 kháng cáo của bị đơn.
- Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 34/2021/DS-ST ngày 16/6/2020 của Tòa án nhân dân quận Bình Thủy về án phí.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn H.

1.1 Buộc ông Lê Văn S và bà Nguyễn Thị P có nghĩa vụ giao trả cho ông Lê Văn H phần đất tại thửa 100 có diện tích 264,4m² (loại đất CLN) và thửa 116 có diện tích 602,9m² (loại đất CLN và ODT), tờ bản đồ số 19, đất tọa lạc tại khu vực B, phường H, quận T, thành phố Cần Thơ (kèm theo bản trích đo địa chính số 10/TTKTTNMT ngày 19/02/2020 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường - Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ).

1.2 Ông Lê Văn H có nghĩa vụ trả giá trị cây trồng cho ông Lê Văn S, bà Nguyễn Thị P là 38.980.000 đồng (ba mươi tám triệu, chín trăm tám mươi nghìn đồng).

1.3 Nguyên đơn ông Lê Văn H được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để chỉnh lý diện tích phần đất cho phù hợp thực tế sử dụng theo quyết định của bản án.

2. Về chi phí tố tụng: Bị đơn ông Lê Văn S và bà Nguyễn Thị P có nghĩa vụ trả lại cho nguyên đơn số tiền 9.532.000 đồng. (Chín triệu, năm trăm ba mươi hai ngàn đồng).

3. Về án phí:

3.1 Dân sự sơ thẩm:

3.1.1. Bị đơn được miễn nên được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp 4.597.000 đồng theo biên lai thu số 005085 ngày 10/3/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ.

3.1.2. Nguyên đơn được nhận lại 5.093.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo hai biên lai thu số 003048 ngày 30/10/2013 và số 005544 ngày 21/10/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ.

4.2 Dân sự phúc thẩm: Bị đơn bà Nguyễn Thị P được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 005284 ngày 28/6/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ.

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, 7a và 7b 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.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân quận Bình Thủy;
- Viện kiểm sát cùng cấp;
- Cơ quan Thi hành án dân sự quận Bình Thủy;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Đã ký

Hà Thị Phương Thanh