

**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: 143/2020/DS-PT
Ngày 07/12/2020
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

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

- ***Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:*** Ông Nguyễn Văn Hải

- ***Các thẩm phán:*** Ông Trần Tuấn Quốc

Bà Trương Thị Liên

- ***Thư ký phiên tòa:*** Ông Trương Vũ Linh – 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 Lê Hồng Trang - Kiểm sát viên.

Trong ngày 07 tháng 12 năm 2020 tại Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 162/2020/TLPT-DS ngày 15/10/2020 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”. Do bản án dân sự sơ thẩm số 32/2019/DSST ngày 18/10/2019 của Tòa án nhân dân quận P bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 263/2020/QĐPT – DS ngày 04/11/2020, giữa các đương sự:

- ***Nguyên đơn:*** 1/ Ông N - sinh năm: 1953 (*có mặt*)

2/ Bà V – sinh năm: 1954

Cùng cư trú: Khu vực Thới An 1, phường T, quận P, thành phố Cần Thơ.

Bà V ủy quyền lại cho ông N tham gia tố tụng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Đ, sinh năm: 1971, thuộc Văn phòng luật sư Thanh Liêm, Đoàn luật sư thành phố Cần Thơ. (*có mặt*)

- ***Bị đơn:*** Ông V, sinh năm: 1955 (*có mặt*)

Cư trú: Khu vực Thới An 1, phường T, quận P, thành phố Cần Thơ.

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

1. Bà C – sinh năm 1962 (*vắng mặt*)

2. Anh H – sinh năm 1991 (*có mặt*)

Cùng cư trú: Khu vực Thới An 1, phường T, quận P, thành phố Cần Thơ.

3. Ủy ban nhân dân quận P, thành phố Cần Thơ

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Đỗ Văn Hùng**, sinh năm 1968. Cư trú: Khu vực Phụng Thạnh 1, phường P, quận P, thành phố Cần Thơ. (*vắng mặt*)

- Người kháng cáo: **Bị đơn ông V.**

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nguyên đơn ông N, bà V trình bày: Vào năm 1975, vợ chồng ông bà được cha mẹ là ông Nguyễn Q, bà Huỳnh B cho một phần đất chiều ngang trước 28m, ngang sau 26m, chiều dài 43m, tổng diện tích khoảng 1.161m², thuộc thửa 1361, tờ bản đồ số 06 đất tọa lạc tại khu vực Thới An 1, phường T, quận P, thành phố Cần Thơ. Khi cho đất, cha mẹ có chỉ ranh và cắm mốc rõ ràng, vợ chồng ông bà đã sử dụng ổn định từ năm 1975 cho đến nay. Trước năm 2001 khi ông Tỉnh còn sống, ông V đã ra ở riêng không còn sống chung nhà với ông Q. Ông N cất nhà ở kề bên nhà ông bà, thời điểm này thì ông N vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến năm 2003, ông N tự ý kê khai và được UBND huyện P cũ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00436 ngày 11/6/2003 bao trùm luôn phần đất của ông bà và của ông C sử dụng ổn định từ năm 1975 cho đến nay, việc đăng ký kê khai này không thông qua ý kiến của các anh em.

Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hộ ông V có trách nhiệm làm thủ tục tách giấy chứng nhận QSD đất cho ông N, bà V diện tích đất đang sử dụng theo như đo đạc thực tế là 964,8m² loại đất ODT + CLN, tại thửa 1361, tờ bản đồ số 06.

Bị đơn ông V trình bày: Về nguồn gốc đất đúng như lời nguyên đơn trình bày. Năm 1990 ông Q đi kê khai cho ông. Đến năm 2003, ông làm thủ tục cấp giấy và được UBND huyện P (cũ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00436 ngày 11/6/2003 tại thửa 1361, diện tích 3.468m². Ông thừa nhận phần đất vợ chồng ông N, bà V đang ở là được cha mẹ cho lúc còn sống nhưng cha nói chỉ cho ở chứ không cho tách giấy, cho nên ông đồng ý tiếp tục cho ông N, bà V ở chứ không đồng ý tách giấy theo yêu cầu của nguyên đơn.

Tại biên bản hòa giải ngày 08/3/2017 và 15/8/2019 ông thay đổi ý kiến đồng ý tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N, bà V nhưng với điều kiện yêu cầu ông N phải di dời hàng rào ranh về cách vách nhà ông N 1m.

Những người liên quan trong hộ của ông V là C và H thống nhất theo lời trình bày của ông V. Đối với các con ông V gồm: Nguyễn Kim Loan, Nguyễn Kim Hoàng đã có chồng và Nguyễn Trí Tài đi xuất khẩu lao động ở Đài Loan.

Tòa án sơ thẩm đã nhiều lần yêu cầu ông V cung cấp địa chỉ nhưng ông V không cung cấp.

- Ủy ban nhân dân quận P trình bày: Theo hồ sơ địa chính thể hiện, năm 1990 hộ ông Nguyễn Văn Chính kê khai đăng ký sử dụng tại thửa 1361, tờ bản đồ số 06, diện tích 3.468m² nhưng chưa đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến năm 2003, ông V làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (lần đầu), điều chỉnh tên từ “Nguyễn Văn Chính” thành “V”. Sau khi hoàn tất thủ tục, ông V được UBND huyện P (cũ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00436 ngày 11/6/2003 tại thửa 1361 nêu trên. Qua kết quả xác minh và lời trình bày của các đương sự cho thấy ông N là người quản lý, sử dụng phần đất tranh chấp thuộc một phần thửa 1361 từ trước năm 1990 cho đến nay. Cho nên việc ông V đăng ký kê khai đứng tên năm 1990 là không đúng vì bao trùm phần đất của ông N đang sử dụng. Do đó, việc UBND huyện P cấp giấy chứng nhận QSD đất số 00436 ngày 11/6/2003 cho ông V là chưa phù hợp về đối tượng sử dụng đất đồng thời cũng không đúng với diện tích thực tế sử dụng đất tại thời điểm kê khai do bao trùm phần đất ông N đã sử dụng từ trước năm 1990.

Thời điểm năm 2003, ông V là đại diện hộ lập đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất theo mẫu giấy hiện hành thể hiện là hộ V. Do đó việc cấp giấy đất số 00436 ngày 11/6/2003 là cấp cho hộ ông V. Theo hồ sơ cấp giấy không thể hiện trong hộ gia đình ông V có bao nhiêu thành viên.

Do hòa giải không thành nên vụ kiện được đưa ra xét xử công khai. Tại bản án số 32/2019/DSST ngày 18/10/2019 của Tòa án nhân dân quận P đã tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Công nhận ông N, bà V được quyền sử dụng diện tích đất 964,8m² (trong đó 100m² là loại đất ODT và 864,8m² là loại đất CLN), thuộc một phần thửa 1361, tờ bản đồ số 06 (ký hiệu là thửa 1361¹), đất tọa lạc tại khu vực Thới An 1, phường T, quận P, thành phố Cần Thơ, do hộ ông V đứng tên giấy chứng nhận QSD đất số 00436 cấp ngày 11/6/2003. Phần đất này do ông N, bà V đang sử dụng.

Vị trí, diện tích, kích thước đất cụ thể được xác định căn cứ Bản trích đo địa chính số 11/TTKTTNMT do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ lập ngày 20/02/2017.

Kiến nghị Ủy ban nhân dân quận P thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00436 cấp ngày 11/6/2003 do ông V đứng tên để thực hiện các thủ tục điều chỉnh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N, bà V tích diện tích đất được công nhận nói trên theo quy định của Luật đất đai. Chi phí của việc cấp giấy do ông N, bà V chịu.

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

Không đồng ý với bản án của Tòa án nhân dân quận P đã tuyên xử ngày 27/10/2019 ông V kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu và đồng ý với bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân quận P đã tuyên. Phía bị đơn trình bày: Không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bị đơn đồng ý cho nguyên đơn 300m² đất CLN, còn lại phải trả lại cho ông nếu không thì trả giá trị quyền sử dụng đất tính bằng tiền theo quy định pháp luật.

Luật sư Đ bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày: Ông Tỉnh và bà Ánh đồng ý cho nguyên đơn ở từ khi ông bà còn sống, ông N đã cất nhà ở từ năm 1975 nhưng không đăng ký quyền sử dụng đất. Ông V đăng ký quyền sử dụng đất đã bao trùm lên phần đất của ông. Ủy ban nhân dân quận P đã có văn bản trả lời là việc cấp giấy chứng nhận QSD đất cho ông V là sai so với quy định pháp luật. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Vị đại diện Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật Tổ tụng Dân sự trong quá trình giải quyết vụ kiện. Thẩm phán, Hội đồng xét xử phúc thẩm, thư ký tuân thủ và chấp hành nghiêm pháp luật. Người tham gia tố tụng đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Về hướng giải quyết vụ kiện: Ông , bà V ở ổn định trên phần đất này từ năm 1975. Ông V đã đăng ký quyền sử dụng đất bao trùm phần đất ông N. Ủy ban nhân dân quận P trả lời việc cấp Giấy chứng nhận của Ủy ban nhân dân huyện P (cũ) là sai quy định. Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi xem xét các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, căn cứ vào quá trình thẩm vấn và kết quả tranh luận tại phiên tòa, quan điểm của kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Xét quan hệ pháp luật thì 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 thẩm quyền theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn theo khoản 2 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn thì thể hiện kháng cáo trong hạn luật định, có đóng tạm ứng chi phí kháng cáo phúc thẩm hợp lệ về mặt thời gian nên

được xem xét và giải quyết. Về trường hợp những người có quyền và nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa, Tòa án cấp sơ thẩm xác định bà Nguyễn Kim Loan, bà Nguyễn Kim Hoàng, ông Nguyễn Trí Tài là người trong hộ ông V (đang lao động hợp tác ở nước ngoài) không phải là người nước ngoài, ông V không cung cấp được địa chỉ nên Tòa án cấp sơ thẩm xét xử vắng mặt là đúng quy định.

[3] Xét nội dung vụ kiện và kháng cáo của bị đơn Hội đồng xét xử nhận thấy: Nguồn gốc đất đều thừa nhận đất của cha mẹ để lại. Lúc cha mẹ hai ông còn sống thì ông N đã cất nhà ở trên phần đất được cha mẹ cho mà không có bất kì một sự ngăn cản nào từ ông V. Khi ông Tỉnh chết thì ông V mới làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng nhưng không tách phần diện tích đất ông thành phần riêng mà nhập vào phần đất của mình là không đúng thực tế sử dụng. Ủy ban nhân dân quận P có công văn số 2843/UBND-NC ngày 12/12/2017 đã trả lời cho Tòa án nhân dân quận P là việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông V là không đúng thực tế bao trùm đất của ông N. Trên phần đất của ông V còn có 03 người cùng sử dụng là ông N, ông V và ông Chán chứ không riêng ông V. Do đó, chứng tỏ việc ông Tỉnh đã tặng cho quyền sử dụng đất cho ông N lúc ông Tỉnh còn sống nhưng chưa tách quyền sử dụng đất ra riêng từng người. Ông V kê khai nên cấp trùm phần của ông N.

Tại phiên tòa phúc thẩm ông V có yêu cầu ông N phải trả giá trị quyền sử dụng đất cho ông tính theo giá thị trường. Như đã nhận định ở trên thì phần đất của ông N được công nhận là 964,8m² là không vượt quá 1/3 diện tích tổng thể, diện tích còn lại của ông V sử dụng là 1287,6m² vì một phần đã bị thu hồi thuộc dự án tuyến tránh P và ông V đã được bồi thường. Án sơ thẩm tuyên công nhận quyền sử dụng đất cho ông N và bà V với diện tích trên là có cơ sở, nên kháng cáo của ông V là không được chấp nhận. Vì vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Ý kiến của Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[5] Tiền chi phí giám định, định giá, đo đạc: Ông N tự nguyện nộp đã chi xong.

[6] Án phí phúc thẩm: Ông V được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 2, Điều 26, Điều 35, Điều 91, Điều 93, Điều 147, Điều 148, Điều 227, Điều 228, Khoản 1, Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015. Điều 166, Điều 170, Điều 202, Điều 203 Luật Đất đai 2013. Nghị quyết số 326/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 bị đơn ông V. Giữ nguyên bản án sơ thẩm. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông N, bà V.

Công nhận ông N, bà V được quyền sử dụng diện tích đất 964,8m² (trong đó 100m² là loại đất ODT và 864,8m² là loại đất CLN), thuộc một phần thửa 1361, tờ bản đồ số 06 (ký hiệu là thửa 1361¹), đất tọa lạc tại khu vực Thới An 1, phường T, quận P, thành phố Cần Thơ, do hộ ông V đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00436 cấp ngày 11/6/2003. Phần đất này do ông N, bà V đang sử dụng.

Vị trí, diện tích, kích thước đất cụ thể được xác định căn cứ Bản trích đo địa chính số 11/TTKTTNMT do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ lập ngày 20/02/2017.

Kiến nghị Ủy ban nhân dân quận P thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00436 cấp ngày 11/6/2003 do hộ ông V đứng tên để thực hiện các thủ tục điều chỉnh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N, bà V diện tích đất được công nhận nói trên theo quy định của Luật Đất đai. Chi phí của việc cấp giấy do ông N, bà V chịu.

Về chi phí thẩm định, đo đạc, định giá: Ông N tự nguyện nộp số tiền 5.300.000 đồng. Công nhận ông đã nộp xong.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông V được miễn nộp tiền án phí. Ông N, bà V được nhận lại số tiền tạm ứng án phí là 7.296.000 đồng theo biên lai thu số 003300 ngày 23/11/2016 tại Chi cục Thi hành án Dân sự quận P, thành phố Cần Thơ.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Không ai phải chịu.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật thi hành ngay.

Trong trường hợp bản án 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, 7a, 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.

CÁC THẨM PHÁN THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Trần Tuấn Quốc

Trương Thị Liên

Nguyễn Văn Hải

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND.TPCT;
- TAND Q P;
- Chi cục THA Q P;
- Lưu (HS - 2b).

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

Nguyễn Văn Hải

