

**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: 218/2022/DS-PT

Ngày: 08.9.2022

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:* Bà Hà Thị Phương Thanh

*Các Thẩm phán:*

Ông Nguyễn Văn Hải

Bà Nguyễn Thị Tuyết Loan

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Phan Văn Khải – 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

Vào ngày 08 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử công khai vụ án thụ lý số 92/2022/TLPT-DS ngày 04 tháng 5 năm 2022 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất”

Do bản án dân sự sơ thẩm số 14/2022/DS-ST ngày 11 tháng 3 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Thới Lai bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 156/2022/QĐPT-DS ngày 03 tháng 6 năm 2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: ông Trần Văn H, sinh năm 1954 (mất năm 2020)

Người thừa kế tố tụng:

1.1 bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1956 (vắng mặt)

1.2. ông Trần Văn Đ, sinh năm 1974 (vắng mặt)

1.3. bà Trần Thị H, sinh năm 1985 (vắng mặt)

1.4. bà Trần Thị T, sinh năm 1982 (vắng mặt)

1.5. ông Trần Văn L, sinh năm 1978 (có mặt)

Cùng địa chỉ: ấp Trường Phú, xã Trường Thắng, huyện Thới Lai, Tp. Cần Thơ.

Người đại diện hợp pháp cho Bà N, ông Đ, bà Hồng, bà T: ông Trần Văn L (theo giấy ủy quyền ngày 16/4/2021) (có mặt)

2. Bị đơn: ông Trần Văn H, sinh năm 1965 (có mặt)

Địa chỉ: ấp Trường Phú, xã Trường Thắng, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ.

3. Người kháng cáo: ông Trần Văn H là nguyên đơn

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

\*Nguyên đơn ông H trình bày và yêu cầu khởi kiện như sau: ông có phần đất diện tích 2.507m<sup>2</sup> tại thửa số 42, tờ bản đồ số 03, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000214 do UBND huyện Thới Lai cấp, đất tọa lạc tại ấp Trường Phú, xã Trường Thắng, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ. Cặp bên ranh đất của ông là thửa số 413 của ông

Trần Văn H. Trong quá trình sử dụng đất thì ông Trần Văn H đã xây dựng hàng rào lấn qua đất của ông và chiếm dụng phần đất có diện tích  $2.507\text{m}^2$ . Nay ông yêu cầu ông Trần Văn H tháo dỡ hàng rào trả lại phần đất có diện tích  $2.507\text{m}^2$  tại thửa số 42, tờ bản đồ số 03, đất tọa lạc tại ấp Trường Phú, xã Trường Thắng, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ.

\*Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn ông Hóa có ý kiến và yêu cầu phản tố như sau: Trước đây cha ông là ông Trần Văn P (đã mất) có cho ông Trần Văn H phần đất có diện tích  $2.507\text{m}^2$  tại thửa số 42, tờ bản đồ số 03, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000214 do UBND huyện Thới Lai cấp cho ông H đứng tên. Cùng thời gian này thì ông Trần Văn P có cho ông phần đất có diện tích  $10.842\text{m}^2$  thuộc thửa số 43, tờ bản đồ số 3, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00084 do UBND huyện Thới Lai cấp ngày 14/10/1999 do ông đứng tên. Sau này, ông Trần Văn P có kêu ông và ông Trần Văn H đổi đất cho nhau. Theo đó ông sẽ sử dụng phần đất có diện tích  $2.507\text{m}^2$  tại thửa số 42 của ông Trần Văn H và ông Trần Văn H sử dụng phần đất của ông có diện tích 02 công tằm 3m tại thửa số 43 của ông. Đối với phần hàng rào thì ông xây dựng từ khoảng năm 2013, khi xây hai bên không có tranh chấp, ông H không có ý kiến phản đối. Nay ông đồng ý di dời hàng rào trả cho ông H phần đất có diện tích  $2.507\text{m}^2$  với điều kiện ông H phải trả lại cho ông phần đất có diện tích 02 công tằm 3m tại thửa số 43.

\* Vụ việc hòa giải không thành và được đưa ra xét xử công khai. Tại bản án dân sự sơ thẩm số 14/2022/DS-ST ngày 11 tháng 3 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Thới Lai xét xử và quyết định như sau:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn H (đã mất) có người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng là bà Nguyễn Thị N, ông Trần Văn Đ, bà Trần Thị H, bà Trần Thị T, ông Trần Văn L.

1.1 Buộc ông Trần Văn H giao trả phần đất có diện tích  $2274,5\text{m}^2$  thuộc thửa 42, tờ bản đồ số 03, loại đất ONT, đất tọa lạc tại ấp Trường Phú, xã Trường Thắng, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ cho ông Trần Văn H (chết) có người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng là bà Nguyễn Thị N, ông Trần Văn Đ, bà Trần Thị H, bà Trần Thị T, ông Trần Văn L (theo bản trích đo địa chính ngày 28/4/2020 (bút lục 77)).

1.2 Buộc ông Trần Văn H tháo dỡ hàng rào có kích thước dài 6m, cao 1,8m, kết cấu trụ bê tông cốt thép, khung lưới B40 trên thửa đất số 42 thuộc tờ bản đồ số 03, đất tọa lạc tại ấp Trường Phú, xã Trường Thắng, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ (kèm theo bút lục 107).

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Trần Văn H. Buộc bà Nguyễn Thị N, ông Trần Văn Đ, bà Trần Thị H, bà Trần Thị T, ông Trần Văn L là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Trần Văn H (chết) giao trả phần đất có diện tích  $971,7\text{m}^2$  thuộc tờ bản đồ số 03, đất tọa lạc tại ấp Trường Phú, xã Trường Thắng, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ cho ông Trần Văn H (theo bản trích đo địa chính được ký hiệu (A) ngày 16/6/2021).

Đương sự trong vụ án tự liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đăng ký điều chỉnh phần diện tích đất ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

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.

\* Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 25/3/2022, ông L đại diện cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn ông H kháng cáo bản án và đề nghị cấp phúc thẩm xét xử không chấp nhận trả cho ông Hóa diện tích 971,7m<sup>2</sup>.

\* Tại phiên tòa phúc thẩm:

-Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị chấp nhận yêu cầu kháng cáo.

- Bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố và ý kiến thống nhất như bản án sơ thẩm quyết định

\*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, có cơ sở xác định: phần đất thửa 43 và 44 của ông H và ông Hóa giáp nhau, có trụ ranh ổn định, phần tranh chấp vị trí A và B nguyên đơn ông H sử dụng từ trước đến nay. Phía bị đơn cho rằng hai bên đối đổi, ông sử dụng thửa 42 của ông H, thì ông H sử dụng một phần thửa 43 của ông tức phần tranh chấp, bị đơn phản tố đòi nguyên đơn ông H trả nhưng ông H không thừa nhận có việc đổi đất, đối với việc thừa đất do trước đây khi cấp giấy đại trả không đo đạc cụ thể nên sẽ chênh lệch thừa hoặc thiếu. Nguyên đơn sử dụng ổn định, vì vậy, công nhận cho nguyên đơn phần tranh chấp, đề nghị chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn. Đồng thời, cấp sơ thẩm buộc ông H đã mất chịu án phí là chưa đúng quy định, phải buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông H chịu mới chính xác.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về tố tụng:

Việc vắng mặt những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn nhưng có đại diện tham gia phiên tòa, vì vậy, tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định pháp luật.

[2] Về kháng cáo của nguyên đơn:

[2.1] Qua tranh tụng tại phiên tòa cũng như đối chiếu với các chứng cứ có trong hồ sơ xác định: Phần đất tại thửa 44 nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000124/QSĐĐ do Ủy ban nhân dân huyện Thới Lai cấp cho ông H, giáp thửa 44 của ông H là thửa 43 của ông Hóa cũng được Ủy ban nhân dân huyện Thới Lai cấp. Cả hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các đương sự đến nay vẫn còn giá trị pháp lý chưa bị thu hồi hay bị hủy bỏ bởi cơ quan có thẩm quyền. Thấy rằng, phía nguyên đơn đã sử dụng ổn định phần tranh chấp tại vị trí A và B từ lúc được cấp giấy đến nay, tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn và bị đơn xác định từ ranh đất bị đơn sử dụng thực tế giáp vị trí A (cấp sơ thẩm tuyên buộc nguyên đơn trả cho bị đơn ông Hóa) là có trụ ranh ổn định và bị đơn cho rằng phía nguyên đơn sử dụng từ trước đến nay, tuy nhiên, việc sử dụng được của nguyên đơn là do có việc đổi đất giữa nguyên đơn và bị đơn nên bị đơn mới trả cho nguyên đơn phần đất tại thửa 42, nên nguyên đơn phải trả cho bị đơn phần đất tại vị trí A và B, nhưng nguyên đơn không thừa nhận có việc đổi đất, bị đơn không có giấy tờ chứng minh. Bị đơn còn cho rằng hiện nay phần đất của nguyên đơn tại thửa 44 là thửa (chính là phần A và B) là của bị đơn trong khi đất của bị đơn tại thửa 43 thì thiếu, về vấn đề này thấy rằng, tại phiên tòa, nguyên đơn và bị đơn xác định phần đất của nguyên đơn và bị

được cấp vào thời điểm năm 1991 không có đo đạc thực tế, Tòa án cũng đã có văn bản số 567/CV-TA ngày 09/8/2022 đến cơ quan có thẩm quyền để nắm thông tin về diện tích đất thừa cũng như quá trình cấp giấy có đo đạc cụ thể nhưng không nhận được thông tin, Tòa án cũng đã trích lục hồ sơ cấp giấy cho nguyên đơn, trong hồ sơ cũng chỉ thể hiện đơn xin đăng ký, số liệu diện tích mà không có bản vẽ đo đạc hiện trạng nên diện tích thực tế sẽ có sự chênh lệch thừa hoặc thiếu so với diện tích được đo vẽ hiện nay. Nhưng thực tế không thể phủ nhận nguyên đơn sử dụng phần đất tranh chấp này từ trước đến nay. Mặt khác, đối chiếu lại thửa 42 của nguyên đơn thì diện tích theo đo đạc thực tế lại giảm, còn thửa 413 của bị đơn lại thừa khoảng  $2.100m^2$ , điều này cho thấy việc đo đạc cấp giấy vào thời điểm những năm trước không chính xác về diện tích, vì vậy, không có cơ sở xác định phần đất tại vị trí A và B là của bị đơn. Vì vậy, phản tố của bị đơn đòi nguyên đơn trả là không có cơ sở chấp nhận. Do đó, kháng cáo của nguyên đơn không thống nhất trả đất cho bị đơn là có cơ sở chấp nhận.

[2.2] Đối với phần đất thừa tại vị trí A và B được xác định là đất thừa, Tòa án đã có văn bản đến Ủy ban nhân dân huyện Thới Lai và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Thới Lai về phần đất thừa này có phù hợp với quy hoạch của cơ quan quản lý đất đai phương hay không nhưng đến nay chưa nhận thông tin, nhưng thấy rằng thực tế nguyên đơn sử dụng từ trước đến nay cho việc trồng lúa và theo hồ sơ cũng như giấy chứng nhận của hai bên được cấp thì thể hiện hai thửa 43 (của bị đơn) và 44 (của nguyên đơn) là liền nhau và như trên nhận định thì đất thừa này là do việc cấp giấy trước đây không đo đạc cụ thể, vì vậy, cần ổn định cho phía nguyên đơn sử dụng theo mục đích loại đất sử dụng mà giấy chứng nhận được cấp cho nguyên đơn là phù hợp.

[2.3] Đối với phần đất tại thửa 42 các bên không kháng cáo, không ai kháng nghị nên Hội đồng xét xử không xem xét, có hiệu lực pháp luật khi hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[3] Với những nhận định trên nên đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phúc thẩm là có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Cấp sơ thẩm xác định đất của nguyên đơn thừa hơn  $2000m^2$  buộc nguyên đơn giao trả cho bị đơn phần đất bị đơn thiếu  $971,7m^2$ , nhưng sau khi trả cho bị đơn đủ thì phần đất nguyên đơn vẫn dư và như trên nhận định việc dư này do đo đạc tổng thể khi cấp giấy không chính xác, nguyên đơn đã sử dụng toàn bộ phần tranh chấp này từ trước đến nay, vì vậy, công nhận toàn bộ cho nguyên đơn là phù hợp với việc sử dụng thực tế của hai bên.

[4] Về án phí:

[4.1] Án phí sơ thẩm:

[4.1.1] Do nguyên đơn được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên bị đơn phải chịu án phí.

[4.1.2] Bị đơn phản tố không được chấp nhận nên phải chịu án phí.

[4.2] Án phí phúc thẩm: những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn ông Trần Văn H được chấp nhận kháng cáo nên không phải chịu.

[5] Về chi phí thẩm định, định giá: 11.000.000 đồng. Nguyên đơn được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên bị đơn phải chịu. Nguyên đơn tạm ứng 6.500.000 đồng, bị đơn tạm ứng 4.500.000 đồng. Buộc bị đơn trả cho nguyên đơn 6.500.000 đồng.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

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

- Điều 99, 101 Luật đất đai 2013;

- 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: - Chấp nhận kháng cáo của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn ông Trần Văn H.

- Sửa một phần bản án sơ thẩm số 14/2022/DS-ST ngày 11 tháng 3 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Thới Lai.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn H (đã mất) có người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng là bà Nguyễn Thị N, ông Trần Văn Đ, bà Trần Thị H, bà Trần Thị T, ông Trần Văn L.

1.1 Buộc ông Trần Văn H giao trả phần đất có diện tích 2.274,5m<sup>2</sup> thuộc thửa 42, tờ bản đồ số 03, loại đất ONT, đất tọa lạc tại ấp Trường Phú, xã Trường Thắng, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ cho ông Trần Văn H (chết) có người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng là bà Nguyễn Thị N, ông Trần Văn Đ, bà Trần Thị H, bà Trần Thị T, ông Trần Văn L (theo bản trích đo địa chính số 24/TTKTTNMT ngày 28/4/2020 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ).

1.2 Buộc ông Trần Văn H tháo dỡ hàng rào có kích thước dài 6m, cao 1,8m, kết cấu trụ bê tông cốt thép, khung lưới B40 trên thửa đất số 42 thuộc tờ bản đồ số 03, đất tọa lạc tại ấp Trường Phú, xã Trường Thắng, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ.

2. Không chấp nhận phản tố của ông Hóa yêu cầu ông H giao trả đất tại vị trí A và B theo bản trích đo địa chính số 54/TTKTTNMT ngày 11/3/2021 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ tại thửa đất số 44 trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông H. Công nhận phần tranh chấp tại vị trí A và B, diện tích 2.876,8m<sup>2</sup>, loại đất LUC nêu trên cho ông H (đã mất) có người kế thừa tố tụng là các ông, bà: Nguyễn Thị N, ông Trần Văn Đ, bà Trần Thị H, bà Trần Thị T, ông Trần Văn L.

3. Các đương sự được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đăng ký điều chỉnh phần diện tích đất cho phù hợp với thực tế sử dụng và theo quyết định của bản án.

4. Về chi phí đo đạc thẩm định, định giá: Buộc bị đơn ông Hóa trả cho những người kế thừa tố tụng của nguyên đơn ông H (đã mất) gồm các ông, bà: Nguyễn Thị N, ông Trần Văn Đ, bà Trần Thị H, bà Trần Thị T, ông Trần Văn L 6.500.000 đồng.

5. Về án phí:

5.1 Dân sự sơ thẩm: ông Trần Văn H có nghĩa vụ nộp 600.000 đồng, nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 4.387.000 đồng theo biên lai thu tiền số 003430 ngày 06/8/2019 của Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Thới Lai. Được nhận lại 3.787.000 đồng.

5.2 Dân sự phúc thẩm: ông Trần Văn L, bà N, ông Đ, bà Hồng, bà T được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0005370 ngày 28/3/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thới Lai.

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 Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 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:

- Viện kiểm sát cùng cấp;
- Tòa án nhân dân huyện Thới Lai;
- Cơ quan Thi hành án dân sự huyện Thới Lai;
- 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**