

**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: 81/2021/DS-PT

Ngày: 28.4.2021

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 Nguyễn Văn Hải

Bà Phan Thị Tuyết Mai

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thanh Thúy – 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 Đỗ Thị Hồng Nhi - Kiểm sát viên.

Vào ngày 28 tháng 4 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử công khai vụ án thụ lý số 133/2020/TLPT-DS ngày 24 tháng 7 năm 2020 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 40/2019/DS-ST ngày 27 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân quận B bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 68/2021/QĐPT-DS ngày 02 tháng 3 năm 2021 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Phan Thị H. Địa chỉ: khu vực B, L, quận B, thành phố Cần Thơ (có mặt)

2. Bị đơn: Ông Phan Văn Đ. Địa chỉ: khu vực B, phường L, quận B, thành phố Cần Thơ (có mặt)

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

3.1 Bà Phan Thị R.

Địa chỉ: khu vực B, L, quận B, thành phố Cần Thơ (có mặt)

3.2 Ông Nguyễn Quốc C.

Địa chỉ: khu vực B, phường L, quận B, thành phố Cần Thơ (có mặt)

3.3 Ông Phan Văn Đ.

khu vực B, phường L, quận B, thành phố Cần Thơ (có mặt)

3.4 Ủy ban nhân dân quận B, thành phố Cần Thơ (vắng mặt).

3.5 Bà Nguyễn Thị H1 (vợ ông Đ).

Địa chỉ: khu vực B, phường L, quận B, thành phố Cần Thơ (vắng mặt)

4. Người làm chứng: bà Phan Thị C. Địa chỉ: , khu vực B, L, quận B, thành phố Cần Thơ (vắng mặt)

5. Người kháng cáo: Bà Phan Thị H là nguyên đơn

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Theo đơn khởi kiện cũng như trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Phan Thị H, có đại diện hợp pháp anh Nguyễn Văn H2 trình bày: Trước năm 1975 bà

Trần Thị C1 (mẹ ruột bà) có tạo lập hơn 11.000m² đất tọa lạc tại khu vực B, phường L, quận B, thành phố Cần Thơ, phần đất này được chính quyền chế độ cũ cấp chứng thư sở hữu ngày 19/6/1972. Sau giải phóng do không biết chữ nên mẹ bà là bà Trần Thị C1 nhờ con ruột là Phan Văn Đ lập thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất cho toàn bộ phần đất trên và được UBND thành phố Cần Thơ (cũ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00801 ngày 25/5/1995, bao gồm các thửa 500, 501, 504, tờ bản đồ số 12 và hiện tại bà Trần Thị C1 đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất cho bà và bà Phan Thị R. Sau đó, bà C1 phân chia đất cho các con, trong đó phần của bà H là 02 bờ và 01 mương ngang do bà H canh tác. Tuy nhiên, năm 1995 ông Phan Văn Đ lập thủ tục hợp thức hóa quyền sử dụng đất trong đó có 02 bờ và 01 mương ngang khoảng 609,6 m² mà bà C1 giao cho nguyên đơn trực tiếp sử dụng. Mặc dù ông Đ đứng tên quyền sử dụng đất nêu trên nhưng thực tế phần đất này bà đang trực tiếp canh tác từ sau năm 1975 cho đến nay có sự chứng kiến của mẹ bà và tất cả các anh chị em trong gia đình. Bà nhận thấy rằng việc ông Đ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên phần đất bà đang sử dụng lâu dài, liên tục, ổn định từ sau năm 1975 cho đến nay là xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà nên bà khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận diện tích đất 604,9m² tại thửa 180, tờ bản đồ số 12 tọa lạc tại khu vực B, phường L, quận B, thành phố Cần Thơ cho bà; kiến nghị UBND quận B thu hồi và điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Phan Văn Đ đứng tên tại thửa 180, tờ bản đồ số 12 tọa lạc tại khu vực B, phường L, quận B, thành phố Cần Thơ.

* Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn ông Đ có ý kiến như sau: Về nguồn gốc đất: vào năm 1956 ông Phan Văn H2 (ông nội của ông) có mua đất của điền chủ để canh tác và đứng tên sở hữu. Đến năm 1972 ông H2 chuyển tên cho bà Trần Thị C1, sau này bà C1 phân chia đất đầy đủ cho anh em của ông để canh tác sử dụng. Năm 1977 bà C1 cho ông một lô vườn mận có 07 bờ xuôi và 01 mương ngang để dẫn nước tưới tiêu, diện tích 2.283m², trong đó có 50m² đất thổ cư được Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ (cũ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 25/5/1995, tờ bản đồ số 12, thửa đất số 503. Năm 1978 bà C1 cho ông ra ở riêng, cất nhà tọa lạc nhờ trên đất liền kề với mẹ, vì nhu cầu nhà ở rộng rãi hơn nên vào năm 1990 ông về cất nhà trên diện tích đất ở do bà C1 cho từ năm 1977, được sự đồng ý của bà C1, thửa đất số 503, nay là thửa 180.

Năm 1990 ông lấp hai mương để cất nhà trên thửa đất 180 được sự chứng kiến và đồng ý của bà C1 trước khi được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến năm 2003 ông xây dựng nhà kiên cố trên đất này, trong đó có phần đất mà nguyên đơn khởi kiện. Đối với yêu cầu của nguyên đơn ông không đồng ý vì ông sử dụng đúng diện tích được Nhà nước cấp.

*Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có ý kiến như sau:

- Bà Phan Thị Rộng, ông Phan Văn Đ trình bày: ông, bà biết được về nguồn gốc đất đang tranh chấp giữa bà Phan Thị H và ông Phan Văn Đ là của bà H sử dụng canh tác từ năm 1975 đến nay, trên phần đất tranh chấp bà H có trồng cây hoa màu và nuôi cá. Ông, bà yêu cầu ông Phan Văn Đ trả lại phần đất đang tranh chấp cho bà Phan Thị H.

- Ông Nguyễn Quốc C trình bày: ông là hộ giáp ranh với đất đang tranh chấp giữa bà H và ông Đ, ông không biết nguồn gốc đất là của ai, chỉ biết bà H đã canh tác đất này từ lâu.

- Bà Nguyễn Thị H1 trình bày tại bản tự khai ngày 06/8/2019: vào năm 1977 vợ chồng bà được mẹ chồng là bà Trần Thị C1 cho phần đất 2.283m² trồng cây lâu năm, trong đó có 50m² đất ở đô thị và một nền nhà sát nhà bà đang ở, đến năm 1990

vợ chồng bà dời về cất nhà trên đất bà C1 đã cho có sự đồng ý của bà, sau đó bà C1 chia đất cho các con trong đó có vợ chồng bà, diện tích đất và ranh giống như hiện trạng ban đầu đã cho năm 1977. Bà yêu cầu được vắng mặt trong các phiên xét xử vì lý do sức khỏe không tốt.

- Ủy ban nhân dân quận B, thành phố Cần Thơ: theo văn bản số 3501/UBND-TCD ngày 04/12/2018 Ủy ban nhân dân quận B không có ý kiến đối với trường hợp tranh chấp nêu trên. Đồng thời, đề nghị được vắng mặt tại các phiên họp công khai chứng cứ, đối thoại xét xử vụ việc nêu trên tại Tòa án nhân dân quận B, đề nghị Tòa án xét xử theo đúng quy định pháp luật về tố tụng dân sự.

* Người làm chứng bà Trần Thị C1 cho rằng: bà là mẹ ruột của ông Phan Văn Đ và bà Phan Thị H, bà C1 hi cho ông Đ phần đất có 05 bờ xuôi để ở và canh tác, ông Đ được cấp giấy đối với phần đất này bà không có ý kiến, phần đất còn lại là 02 bờ và 01 nương bà không nhớ rõ diện tích tại thửa đất số 180, tờ bản đồ số 12 tại khu vực B, phường L, quận B, thành phố Cần Thơ bà xác định là không có cho ông Đ. Phần đất này do bà Phan Thị H quản lý và sử dụng, ông Đ chỉ là người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà không rành thủ tục làm giấy tờ nên ông Đ tự ý làm giấy đất do ông đứng tên. Do đó, bà yêu cầu ông Đ trả lại 02 bờ đất và 01 nương tại thửa đất số 180, tờ bản đồ số 12 cho bà H.

* Vụ việc hòa giải không thành và được đưa ra xét xử sơ thẩm công khai. Tại bản án số 40/2020/DS-ST ngày 27 tháng 11 năm 2020 của Tòa án nhân dân quận B xét xử và quyết định như sau:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phan Thị H về việc tranh chấp quyền sử dụng đất với ông Phan Văn Đ.

2. Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo và thi hành án.

* Ngày 06 tháng 12 năm 2020, nguyên đơn bà Phan Thị H kháng cáo với yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử sửa bản án sơ thẩm công nhận phần đất tranh chấp cho bà.

* Tại phiên tòa phúc thẩm: các đương sự vẫn giữ nguyên yêu cầu và ý kiến.

* 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 phúc thẩm và xem xét các chứng cứ có trong hồ sơ, thấy rằng, việc bà H canh tác phần đất này có thật, tuy nhiên, ông Đ lại được cấp giấy là chưa phù hợp quy định pháp luật đất đai, bà H phải là người được cấp giấy chứng nhận mới đúng quy định, vì vậy, kháng cáo của bà H yêu cầu công nhận phần đất tranh chấp cho bà là có cơ sở cần chấp nhận, đề nghị Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm: chấp nhận yêu cầu khởi kiện cũng như yêu cầu kháng cáo của bà H.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Việc vắng mặt của bà Hồng (vợ ông Đ) không ảnh hưởng đến việc giải quyết kháng cáo vì đã có ông Đ tham gia và đã được triệu tập hợp lệ, Ủy ban nhân dân quận B có đề nghị giải quyết vắng mặt nên tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn: Qua diễn biến tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay và đối chiếu với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, xác định phần đất các đương sự tranh chấp hiện nay có nguồn gốc từ bà Trần Thị C1, bà C1 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quá trình sử dụng bà C1 có chia

cho các con mỗi người một phần đất và các con sử dụng, đi đăng ký kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc bà C1 cho đất các con chỉ nói miệng, không có làm giấy tờ, không ranh gáp cụ thể, chỉ xác định theo bờ, nương mà cho. Trong đó, nguyên đơn cũng được cho nhưng cũng chỉ nói miệng và chỉ ranh là bờ nương và nguyên đơn canh tác, sử dụng phần đất này từ đó đến khi tranh chấp. Phía bị đơn ông Đ thì cho rằng, phần đất tranh chấp hiện nay ông đã sử dụng, đi đăng ký, kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Xét thấy, phần đất tranh chấp hiện nay phía bà H đang canh tác từ năm 1975 đến nay, có rất nhiều người chứng kiến và biết rõ, trong đó có mẹ bà H cũng là mẹ ông Đ là bà C1 xác nhận rằng bà đã giao cho bà H sử dụng canh tác, tuy bà H không đi đăng ký để được cấp giấy, phía ông Đ kê khai làm thủ tục cấp giấy nhưng khi cấp thì không xác định ai là người canh tác, chỉ cấp theo sự kê khai trong sổ và đăng ký của ông Đ là việc cấp giấy chưa chính xác bởi theo Luật đất đai quy định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cá nhân khi người sử dụng đất ổn định, thực tế nguyên đơn là người sử dụng đất từ năm 1975 đến thời điểm ông Đ được cấp giấy là 20 năm thì người được cấp giấy phải là nguyên đơn và hiện nay nguyên đơn vẫn là người canh tác phần đất này nên việc cấp giấy cho ông Đ là chưa đúng với pháp luật đất đai. Đồng thời, trước đây phía bà C1 (mẹ ông Đ) có đơn yêu khởi kiện yêu cầu ông Đ trả lại phần đất này, trước khi Tòa án thụ lý thì sự việc tranh chấp được hòa giải tại Ủy ban nhân dân phường L ngày 14/8/2014, tại phiên tòa ông Đ xác định chữ ký trong biên bản hòa giải là chữ ký của ông nhưng ông không biết về ý kiến của ông là đồng ý trả lại một phần đất này và một phần làm đường đi chung, tuy ông không thừa nhận nội dung này nhưng ông xác nhận có việc hòa giải và chữ ký là của ông (dù là bản photo) thì chứng tỏ phía ông Đ cũng mặc nhiên thừa nhận đất này bà C1 không cho ông nên cũng thống nhất trả lại. Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và kháng cáo của nguyên đơn yêu cầu công nhận phần đất cho mình là có cơ sở chấp nhận. Nên công nhận toàn bộ phần đất tranh chấp cho nguyên đơn, cụ thể với diện tích 609.6m² (ký hiệu thửa 180¹) theo sơ đồ hiện trạng số 17/ĐC ngày 04/12/2017 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận B.

[3] Về cây trồng: Về cây trồng đa số do bà H trồng, ông Đ chỉ trồng 03 loại cây là vú sữa, gừa, tre, nay công nhận phần đất cho bà H nên bà H được quyền sở hữu phần cây bà trồng, còn phần cây ông Đ trồng thì bà H có nghĩa vụ trả lại giá trị cho ông Đ. Theo bảng định giá tài sản của Hội đồng định giá (bút lục 148) thì giá trị ba loại cây trên là 1.720.000 đồng. Bà H có nghĩa vụ trả cho ông Đ giá trị cây trồng là 1.720.000 đồng

[4] Với những nhận định trên nên đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phúc thẩm là có căn cứ. Tòa án cấp sơ thẩm đã không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là chưa xem xét, đánh giá toàn diện chứng cứ về nguồn gốc đất cũng như quá trình sử dụng, ngoài ra, khi quyết định ổn định đất cho bị đơn ông Đ, cấp sơ thẩm không buộc ông Đ trả giá trị cây trồng cho bà H là có thiếu sót, chưa đảm bảo quyền lợi cho bà H, cần rút kinh nghiệm.

[5] Về án phí:

[5.1] Án phí sơ thẩm: bị đơn ông Phan Văn Đ phải chịu 300.000 đồng. Ông là người cao tuổi nên được miễn.

[5.2] Án phí phúc thẩm: do được chấp nhận yêu cầu kháng cáo nên nguyên đơn không phải chịu.

[6] Chi phí thẩm định, định giá: 1.500.000 đồng. Nguyên đơn được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên bị đơn phải chịu. Nguyên đơn đã tạm ứng nên buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

- Điều 2 Luật đất đai 1993;

- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

***Tuyên xử:** - Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Phan Thị H

- Sửa bản án sơ thẩm số 40/2020/DS-ST ngày 27 tháng 11 năm 2020 của Tòa án nhân dân quận B.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

1.1. Công nhận cho bà Phan Thị H được quyền sử dụng toàn bộ phần đất tranh chấp với diện tích 609.6m² (ký hiệu thửa 180¹) theo sơ đồ hiện trạng số 17/ĐC ngày 04/12/2017 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận B. Phần đất hiện nằm trong giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số CH001655 do Ủy ban nhân dân quận B cấp ngày 27/9/2010 cho ông Phan Văn Đ tại thửa số 180 (cũ thửa 503) tờ bản đồ số 12.

1.2. Bà Phan Thị H được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục chỉnh lý diện tích đất trên theo quyết định của bản án.

1.3. Kiên nghị Cơ quan có thẩm quyền chỉnh lý diện tích đất trên cho đương sự khi có yêu cầu.

1.4. Bà Phan Thị H được quyền sở hữu cây trồng trên phần đất tranh chấp, đồng thời có nghĩa vụ trả cho ông Đ giá trị cây trồng là 1.720.000 đồng (Một triệu, bảy trăm hai mươi ngàn đồng)

2. Về án phí:

2.1 Dân sự sơ thẩm: Bị đơn ông Phan Văn Đ được miễn. Nguyên đơn được nhận lại 2.042.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 006666 ngày 05/7/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự quận B, thành phố Cần Thơ.

2.2 Dân sự phúc thẩm: không ai phải chịu.

3. Chi phí thẩm định, định giá: bị đơn trả lại cho nguyên đơn 1.500.000 đồng.

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./.

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

Nơi nhận:

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

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

