

**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: 175/2021/DS-PT

Ngày 29/12/2021

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**

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 Phan Thị Tuyết Mai.

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Lê Ngọc Thư – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ* Bà Huỳnh Hồng Phil
- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 27 đến ngày 29/12/2021 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: 93/2021/TLPT-DS ngày 06/5/2021 về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 33/2021/DS-ST ngày 10/3/2021 của Tòa án nhân dân huyện Thới Lai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 157/2021/QĐPT-DS ngày 18/5/2021, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Vũ Văn L, sinh năm 1925; địa chỉ: Số 31 đường 27, Phường 6, Quận B, Thành phố B. (vắng mặt).

Đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Ngọc Đ, sinh năm 1966. (Theo văn bản ủy quyền ngày 22 tháng 9 năm 2017); địa chỉ: Ấp C, xã D, huyện E, thành phố Cần Thơ. (vắng mặt).

2. Bị đơn:

2.1 Ông Đinh Hoàng Quân, sinh năm 1982; (có mặt)

2.2 Bà Phan Thị Phi, sinh năm 1977; (có mặt)

Cùng địa chỉ: Cùng trú tại ấp F, xã D, huyện E, thành phố Cần Thơ.

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

3.1 Bà Võ Kim Dung, sinh năm 1959; địa chỉ: Ấp F, xã D, huyện E, thành phố Cần Thơ. (vắng mặt)

3.2 Ông Lê Ngọc Đ, sinh năm 1966; địa chỉ: Ấp C, xã D, huyện E, thành phố Cần Thơ. (vắng mặt)

3.3 Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1968; địa chỉ: Ấp C, xã D, huyện TE, thành phố Cần Thơ. (vắng mặt)

3.4 Bà Huỳnh Cẩm H2, (vắng mặt)

3.5 Ông Nguyễn Thanh Nh, sinh năm 1975 (vắng mặt)

3.6 Ông Võ Văn H3, (vắng mặt)

3.7 Bà Võ Thị L, (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp F, xã D, huyện E, thành phố Cần Thơ.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Vũ Văn L là ông Lê Ngọc Đ trình bày: Trước đây năm 1985 phía ông L có cổ phần đất dưới mé sông dài 12 m ngang 5 m của bà Nguyễn Thị T. Nay phần đất này thuộc một phần thửa 854, tờ bản đồ số 12 đất tọa lạc tại ấp F, xã D, huyện E, thành phố Cần Thơ. Sau đó ông L mới bán lại phần đất này cho ông Nguyễn Thanh Nh. Đến năm 2001 bà T do hoàn cảnh khó khăn nên bán phần đất trên tờ tại thửa 854 diện tích 153 m² cho ông Nguyễn Văn Th (hiện đã chết), ông Th bán lại cho ông Nguyễn Văn H, ông H sau đó bán giấy tay cho bà Huỳnh Cẩm H2, bà H2 mới bán lại cho vợ chồng ông Đinh Hoàng Q, Phan Thị Ph. Sau khi nhận chuyển nhượng phần đất trên thì ông Q và bà Ph đòi lấy luôn phần đất dưới mé sông không cho ông Nh sử dụng. Nay phía nguyên đơn yêu cầu ông Q và bà Ph trả lại phần đất 30 m² ONT thuộc một phần thửa 854, tờ bản đồ 12, tọa lạc tại ấp F, xã D, huyện E thành phố Cần Thơ cho ông Vũ Văn L.

Bị đơn ông Đinh Hoàng Q và bà Phan Thị Ph trình bày: Nguồn gốc đất trên bờ tại thửa 854 tờ bản đồ 12, tọa lạc tại ấp G, xã D, huyện E, thành phố Cần Thơ diện tích 153 m² là mua của bà Huỳnh Cẩm H2 nhưng trong hợp đồng chuyển nhượng là ký với ông Nguyễn Văn H, giá chuyển nhượng là 150.000.000 đồng phần đất chạy thẳng dưới mé sông. Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì vợ chồng ông, bà không đồng ý. Trong trường hợp phần đất dưới mé sông không phải của vợ chồng ông bà thì đề nghị được mua lại phần ngang 5 m dài 6 m với giá 40.000.000 đồng.

Những người có quyền và nghĩa vụ liên quan:

Ông Nguyễn Thanh Nh Trình bày: Ông có thỏa thuận mua khu đất cặp mé sông xáng Ô Môn. Sau khi thỏa thuận với ông Lê Ngọc Đ và bà Huỳnh Cẩm H2 với giá tiền là bà H2 lấy 10.000.000 đồng, ông Đ lấy 15.000.000 đồng. Sau khi đã trả đủ tiền cho 2 người thì có ông Đinh Hoàng Q và bà Phan Thị Ph tranh chấp nói là phần đất là của mình nên không cho ông sử dụng. Cho đến nay ông cũng không sử dụng được phần đất mình đã xuất tiền mua.

Bà Võ Kim D trình bày: Vào năm 1992 mẹ của bà là bà Nguyễn Thị T có bán cho ông Vũ Văn L phần đất chiều dài cặp mé sông 12 m để làm tiệm uốn tóc. Đồng thời sang thổ cư ở trên bờ từ mé lộ nông thôn trở ra sau vườn. Đến năm 2004 ông Thông mới sang lại thổ cư cho Nguyễn Văn H, ông H không ở mới sang lại cho chị Cẩm H2, cuối cùng chị Cẩm H2 mới sang lại cho ông Đình Hoàng Qn và Phan Thị Ph. Sau này ông Q và bà Ph giành luôn phần đất ở mé sông mà mẹ tôi bán cho ông L là không đúng.

Ông Nguyễn Văn H trình bày: Nguồn gốc đất ông chuyển nhượng cho bà Huỳnh Cẩm H là ông chuyển nhượng từ ông Hai Th, sau đó chuyển nhượng lại cho bà H2 giá 50 triệu. Thời điểm ông chuyển nhượng cho bà H2 đất đã có giấy đỏ. Ông Th đưa cho ông, ông chuyển nhượng cho bà H2 làm giấy tay, diện tích bao nhiêu ông không nhớ, ông sang cho bà H2 phần đất từ mé lộ trở lên không bán phần mé sông. Việc bà H2 chuyển nhượng đất lại cho bà Phan Thị Ph Đình Hoàng Q giá bao nhiêu ông không biết, nghe nói ông L và bà Ph có tranh chấp ông không biết việc này. Phần đất mé sông nhà nước không cấp giấy, ông Thông sang nhượng cho ông phần đất phía trên bờ mà thôi. Ông xin vắng mặt tại các phiên hòa giải và các cấp xét xử.

Bà Huỳnh Cẩm H2 có lời khai: Bà với ông L, bà Ph, ông Q không có quan hệ bà con thân tộc. Nguồn gốc đất bà chuyển nhượng cho ông Quân, bà Phi là bà chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn H, chuyển nhượng bằng giấy tay giá 50.000.000 đồng. Sau đó bà chuyển nhượng lại cho ông Q, bà Ph với giá 150.000.000 đồng, chuyển nhượng giấy tay từ mé lộ trở lên không bán phần mé sông. Sau khi ông Q và bà Ph chuyển nhượng đã sử dụng từ đó cho đến nay. Nguồn gốc đất là của bà Nguyễn Thị T, bà T bán cho Vũ Văn L (Năm On), ông On ủy quyền cho ông Lê Ngọc Đ bán phần ngang 6 m dài xuống mé sông cho ông Nh với giá 3.000.000 đồng, ông Đ chia cho tôi 10.000.000 đồng. Đất do bà T đã bán cho ông L là quyền sử dụng của ông L nên ông khởi kiện bà Phi, ông Q là việc của ông L chờ Tòa án giải quyết tôi không có ý kiến gì.

Ông Vũ Văn H3 có lời khai: Số đất ở mé sông trước kia là của bà Nguyễn Thị T là mẹ của ông có bán lại cho ông Vũ Văn L số đất mé sông chiều ngang 12 m là sự thật.

Do hòa giải không thành nên vụ kiện được đưa ra xét xử.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 33/2021/DS-ST ngày 10/3/2021 của Tòa án nhân dân huyện E đã tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Vũ Văn L.

Ông Vũ Văn L được sử dụng diện tích đất tranh chấp 30 m² ONT thuộc một phần thửa 854 tờ bản đồ số 12, đất tọa lạc tại ấp F, xã D, huyện E, thành phố Cần Thơ.

Vị trí thửa đất được xác định theo mảnh trích đo địa chính số: 143/2019 ngày 22/01/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện E, thành phố Cần Thơ tại vị trí A (Đính kèm bản án).

Kiến nghị cơ quan chuyên môn có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo sơ đồ vị trí thửa đất trên cơ sở yêu cầu của đương sự khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Dành cho ông Nguyễn Thanh Nh một vụ kiện dân sự khác đối về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đòi lại tài sản (nếu có).

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

Không đồng ý với bản án của Tòa án nhân dân huyện E đã tuyên xử, ngày 23/3/2021 ông Đinh Hoàng Q và bà Phan Thị Ph đã kháng cáo bản án trên.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Phía đại diện nguyên đơn ông Lê Ngọc Đ có đơn xin xét xử vắng mặt.

Phía bị đơn là ông Đinh Hoàng Q và bà Phan Thị Ph trình bày: Không đồng ý với bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện E đã tuyên xử. Ông bà yêu cầu được sử dụng diện tích tranh chấp như trước đây đã sử dụng vì phần đất dưới mé sông làm nơi sinh hoạt. Ông bà chuyển nhượng phần đất trên bờ thì được sử dụng phần đất dưới bên sông.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm: Quá trình thụ lý và giải quyết, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Về nội dung: Tòa án nhân dân huyện Thới Lai tuyên xử công nhận phần đất tranh chấp nguyên đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là chưa đúng quy định pháp luật vì phần đất này nằm ở hành lang lộ giới sông và lộ, diện tích tách thửa cho nguyên đơn chưa đủ theo quy định tách thửa do Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ ban hành. Phần tiền án phí tính theo giá ngạch là chưa đúng theo quy định pháp luật vì đây là tranh chấp quyền sử dụng đất.

Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2, Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự, sửa án sơ thẩm theo hướng cho nguyên đơn được sử dụng phần đất tranh chấp là 30m² theo sơ đồ đo đạc.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về quan hệ pháp luật: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại diện tích đất tranh chấp là 30m² nên xác định quan hệ pháp luật là: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” theo quy định tại khoản 9, Điều 26 Bộ luật Tố tụng Dân sự. Tòa án nhân dân huyện Thới Lai thụ lý và giải quyết là đúng thẩm quyền.

Nguyên đơn, người có quyền và nghĩa vụ liên quan được triệu tập hợp lệ hoặc có đơn xin xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ vào khoản 2, 3 Điều Điều 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự xét xử vắng mặt theo quy định.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn, đơn khởi kiện của nguyên đơn thì thể hiện:

Theo phía nguyên đơn và những người có quyền và nghĩa vụ liên quan trình bày: Nguồn gốc thửa 854, tờ bản đồ số 12 đất tọa lạc tại ấp F, xã D, huyện E, thành phố Cần Thơ là của bà Nguyễn Thị T.

Năm 1992 bà T đã chuyển nhượng một phần đất có kích thước dài 12 m, bề hậu từ mí lộ ra sông với giá 02 chỉ vàng 24 kara có làm giấy tay các bên ký tên và có xác nhận của Ban nhân dân ấp. Phần diện tích chuyển nhượng này thuộc một phần thửa 854 trước khi bà T chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hoàng Th, sau đó ông Thông chuyển nhượng cho ông H và ông H làm hợp đồng chuyển nhượng phần diện tích 153 m² đất ONT lại cho ông Q, bà Ph. Ủy ban nhân dân huyện Thới Lai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 854, số vào sổ CH00206 cấp ngày 28/7/2010 cho ông Đinh Hoàng Q.

Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào lời thừa nhận của các người con ruột của bà T, bà H2 và ông H mà cho rằng ông Q không có phần đất dưới mé sông. Ông Q và bà Ph thừa nhận là lúc chuyển nhượng đất thì những người chủ đất trước nói chuyển nhượng phần đất trên bờ thì được sử dụng phần đất dưới mé sông.

Qua xem xét Hội đồng xét xử nhận thấy: Phía nguyên đơn không có chứng cứ chứng minh phần đất tranh chấp là của mình chỉ qua lời khai của những người liên quan. Trong khi đó, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bị đơn được cấp ngày 28/7/2010 tại thửa 854 thì có mặt giáp kinh xáng Ô Môn không thể hiện có phần đất dôi dư phía trước là của thửa nào và của ai. Hơn nữa, diện tích 30m² là giáp hành lang an toàn sông, không cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bất cứ cá nhân nào.

Tòa án cấp phúc thẩm đã có công văn số 531/2021/CV.TA ngày 14/6/2021 gửi Ủy ban nhân dân huyện E hỏi về phần đất 30m² có thuộc hành lang an toàn sông và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nếu tuyên cho một bên đương sự.

Tại công văn số 2085/UBND-TNMT ngày 09/11/2021 của Ủy ban nhân dân huyện Thới Lai trả lời: *“Căn cứ theo khoản 1 Điều 99, Điều 100 và Điều 101 Luật Đất đai năm 2013 nếu thửa đất trên thỏa mãn theo các điều luật sẽ được xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Căn cứ theo Công văn số 42/QLDA&PTQĐ ngày 04/11/2021 của ban quản lý dự án và Phát triển quỹ đất huyện Thới Lai. Đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ nghiên cứu xét xử theo thẩm quyền”*.

Qua xem xét công văn trên, lời trình bày của các đương sự, cùng với các quy định của pháp luật (quy định diện tích tách thửa tối thiểu của Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ) thì phần đất tranh chấp có diện tích 30m² chưa đủ diện tích tách thửa theo quy định. Phần đất tranh chấp lại nằm trong hành lang an toàn sông. Nguyên đơn chưa được cấp bất cứ loại giấy tờ nào theo quy định tại Điều 100 luật Đất đai năm 2013 và không sử dụng liên tục phần đất tranh chấp trên. Hợp đồng chuyển nhượng của những người có quyền và nghĩa vụ liên quan là hợp đồng viết tay không có xác nhận của cấp có thẩm quyền. Đất chuyển nhượng chưa có bất kì tờ giấy nào chứng minh của bà Nguyễn Thị T đứng chủ quyền.

Phía bị đơn không phản tố mặc dù trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần phía trước bên sông không giáp với bất kì ai, chỉ tiếp giáp bờ sông. Bị đơn sử

dụng phần đất này từ khi chuyển nhượng phần đất phía trên bờ nhưng bị đơn không phản tố nên không xem xét.

Phía ông Nguyễn Thanh Nhàn cho rằng ông đã chuyển nhượng phần đất tranh chấp từ ông Đ và bà H2 và đã đưa đủ tiền cho ông Đáng và bà Hường nhưng ông Vũ Văn L lại là người khởi kiện. Ông Nh không khởi kiện để yêu cầu độc lập nên tách ra thành vụ khác khi có tranh chấp. Bản án sơ thẩm tuyên công nhận phần đất tranh chấp cho nguyên đơn trong khi ông Đ, bà H2 đã chuyển nhượng cho ông Nh và các đương sự cũng thừa nhận việc này.

Vì những phân tích nêu trên nên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là chưa đủ căn cứ chấp nhận, án sơ thẩm tuyên cho nguyên đơn được đăng ký quyền sử dụng đất là chưa đủ cơ sở nên cần phải sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn phải chịu. Tuy nhiên, do nguyên đơn là người cao tuổi nên được miễn toàn bộ.

Về chi phí thẩm định: Nguyên đơn chịu toàn bộ số tiền 4.000.000 đồng (đã chi xong).

Về án phí dân sự phúc thẩm: Không ai phải chịu. Bị đơn được nhận lại dự phí vụ kiện.

[3] Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên toà là đề nghị sửa bản án sơ thẩm là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử. Tuy nhiên, Viện kiểm sát đề nghị sửa theo hướng cho nguyên đơn được sử dụng phần đất tranh chấp không được Hội đồng xét xử chấp nhận như nhận định ở trên.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: Điều: 5; 6; 26; 35; 39; 91; 92; 147; 165; khoản 2, 3 Điều 296; khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 99, Điều 100, Điều 101, Điều 203 Luật Đất đai năm 2013. Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Toà án.

Tuyên xử: Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn. Sửa bản án sơ thẩm. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Vũ Văn L đối với bị đơn ông Đinh Hoàng Q và bà Phan Thị Ph.

Dành cho ông Nguyễn Thanh Nh một vụ kiện dân sự khác về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đòi lại tài sản (nếu có).

Về án phí dân sự sơ thẩm: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Vũ Văn L (do người cao tuổi). Hoàn trả cho ông Vũ Văn L 450.000 đồng (Bốn trăm năm mươi nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số 002720 ngày 01 tháng 6 năm 2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện E.

Về chi phí đo đạc thẩm định, định giá: Nguyên đơn chịu 4.000.000 đồng (Bốn triệu đồng) (đã chi xong).

[5] Về án phí phúc thẩm: Không ai phải chịu. Bà Phan Thị Ph, ông Đinh Hoàng Q được nhận lại 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án dân sự phúc thẩm theo biên lai thu số AA/2020/003501 ngày 23/3/2021 tại Chi cục Thi hành án Dân sự huyện E, thành phố Cần Thơ.

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

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, Điều 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.

Nơi nhận:

- TAND huyện E;
- VKSND thành phố Cần Thơ;
- Chi cục THA-DS huyện E;
- Các đương sự;
- Người đại diện;
- Văn phòng;
- Lưu hồ sơ.

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

Nguyễn Văn Hải