

**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: 55/2022/DS-PT  
Ngày: 17 - 3 - 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:* Ông Nguyễn Chế Linh

*Các Thẩm phán:*

Ông Nguyễn Văn Hải

Bà Nguyễn Thị Trang Thu

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Vũ Dương - 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.

Ngày 17 tháng 3 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 200/2021/TLPT-DS ngày 12 tháng 10 năm 2021 về tranh chấp quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 51/2021/DSST ngày 25 tháng 6 năm 2021 của Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 309/2021/QĐ-PT ngày 19 tháng 10 năm 2021, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Phạm Văn S; cư trú tại khu vực L, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ.

- *Bị đơn:* Ông Phạm Văn N; cư trú tại khu vực L, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ.

*Người đại diện hợp pháp của bị đơn:* Bà Hồ Thị Thu T; cư trú tại số 345, khu vực T, phường K, quận N, thành phố Cần Thơ là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 09/11/2021).

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

1. Ông Lương Quốc A; cư trú tại khu vực T, phường K, quận N, thành phố Cần Thơ.

2. Ủy ban nhân dân quận N; địa chỉ: Khu vực T, phường N, quận N, thành phố Cần Thơ.

*Người đại diện hợp của Ủy ban nhân dân quận N: Ông Đỗ Văn H - Chức vụ: Phó Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường quận N (Văn bản ủy quyền ngày 28/4/2021).*

*- Người kháng cáo: Ông Phạm Văn N là bị đơn.*

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*- Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là ông Phạm Văn S trình bày:*

Ông được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất số CS01452 ngày 06/7/2018 tại thửa đất số 1386, diện tích 4.044,4m<sup>2</sup>, loại đất LUC, tờ bản đồ số 8, đất tọa lạc khu vực L, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ. Nguồn gốc đất ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do ông nhận chuyển nhượng của ông Lương Quốc A theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chứng thực tại Ủy ban nhân dân phường H vào ngày 06/6/2018.

Quá trình sử dụng đất do thửa đất giáp đường lộ xi măng nông thôn 4,0m không có đường cấp thoát nước nên ông có đơn yêu cầu Ủy ban nhân dân phường H cho phép ông đặt đường ống âm vào lòng đất chiều dài khoảng 8,0m, chiều ngang khoảng 0,3m qua lộ vào thửa đất 1386 để có nước canh tác sản xuất nông nghiệp, vị trí đường ống đặt ngay giữa thửa đất 1386 của ông giáp đường đi xi măng và đã được Ủy ban nhân dân phường H cho phép thi công, nhưng khi ông tiến hành thi công thì bị đơn ông Phạm Văn N đứng ra ngăn cản không cho thi công, lý do ông N cho rằng lộ và lẽ lộ là đất của ông N nên các bên phát sinh tranh chấp. Sau đó, ông có nhờ chính quyền địa phương giải quyết nhưng không thành nên được chuyển đến Tòa án để giải quyết theo quy định.

Nay ông yêu cầu Tòa án công nhận cho ông được quyền sử dụng phần đất qua đo đạc có diện tích 47m<sup>2</sup> (ký hiệu B) thuộc thửa đất số 1386, loại đất LUC do ông đứng tên chủ sử dụng để ông được đặt đường ống cấp thoát nước tại thửa đất 1386 phục vụ tưới tiêu sản xuất nông nghiệp và buộc bị đơn ông Phạm Văn N chấm dứt hành vi cản trở việc sử dụng đất của ông.

Ngoài ra, ông rút lại một phần yêu cầu khởi kiện không yêu cầu bị đơn ông N có trách nhiệm bồi thường số tiền 16.500.000 đồng. Đối với phần lối đi chung diện tích qua đo đạc là 143.5m<sup>2</sup> thì ông đồng ý giao lại cho ông Lương Quốc A và các bên tự thỏa thuận không yêu cầu Tòa án giải quyết.

*- Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn là ông Phạm Văn N trình bày:*

Ông có mối quan hệ là em vợ của ông Lương Quốc A và là chú ông bác ruột với ông Phạm Văn S. Nguồn gốc đất tranh chấp thửa 1386 trước đây là của cha ông là ông Phạm Văn Hòn (chết năm 2017), sau đó để lại cho anh rể là ông Lương Quốc A được quyền sử dụng đất. Vào tháng 06/2018, ông Quốc Anh chuyển nhượng thửa đất số 1386 này lại cho ông Phạm Văn S nhưng khi thực hiện việc chuyển nhượng ông Quốc Anh đã chuyển nhượng bao trùm phần diện tích đất bờ kênh của ông được chia theo “Tờ thỏa thuận” lập ngày 27/02/2017 nên các bên phát sinh tranh chấp.

Phần diện tích đất bờ kênh ông được chia là thuộc một phần của thửa đất 1386 (phần đất bờ kênh giáp rạch) nhưng diện tích bao nhiêu ông không biết và do thửa đất 1386 từ trước đến nay là do ông Lương Quốc A đứng tên và sử dụng đất nên ông vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nay qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông không đồng ý vì đất không phải của ông S. Trường hợp thỏa thuận cho ông S đặt đường cấp thoát nước qua đất thì ông S trả cho ông số tiền 30.000.000 đồng.

*- Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Lương Quốc A trình bày:*

Nguồn gốc phần đất tranh chấp thửa đất 1386 trước đây là của cha vợ là Phạm Văn H (đã chết). Đến khoảng năm 1990, ông H tặng cho lại cho ông thửa đất 1386 để sử dụng do quan hệ cha con với nhau nên việc cho tặng không làm giấy tờ chứng minh nhưng các con ruột của ông H đều biết và đều không có ý kiến gì.

Từ đó ông được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng ruộng đất số 146/GCNRD/TN ngày 16/9/1990 (mẫu giấy trắng), sau đó đến năm 2017 ông làm thủ tục cấp đổi từ giấy trắng sang giấy đỏ và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000259 ngày 29/10/1996 tại thửa đất số 1386, diện tích 8.982m<sup>2</sup>. Đến cuối năm 2017 do không có nhu cầu sử dụng ông chuyển nhượng một phần diện tích 2.399,7m<sup>2</sup> tại thửa đất số 1386 cho em vợ là bà Phạm Thị M và chuyển nhượng một phần diện tích 2.771,7m<sup>2</sup> cho cháu vợ là Phạm Thanh A1 sử dụng, phần diện tích còn lại 4.044,4m<sup>2</sup> tại thửa đất số 1386 do ông đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS01407 ngày 12/3/2018. Đến tháng 06/2018 ông tiếp tục chuyển nhượng diện tích 3.900m<sup>2</sup> tại thửa đất 1386 cho ông Phạm Văn S và nhờ ông S đứng tên thay cho ông phần diện tích 144m<sup>2</sup> tại thửa đất 1386 trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Do ông đã chuyển nhượng đất cho bà M và ông A1 từ trước nên khi chuyển nhượng đất cho ông S thì phần diện tích còn lại của thửa đất số 1386 đã có cắm trụ ranh cụ thể và cán bộ địa chính có xuống đo đạc xác định phần đất ông chuyển nhượng cho ông S theo hiện trạng ranh thực tế. Đồng thời, ông xác định ông N trình bày phần đất của ông N là từ mí đường lộ xi măng nông thôn đến trụ đá ông cắm ranh chuyển nhượng cho ông S là không đúng, bởi vì phần đất ông được cấp giấy là tính từ mí đường lộ xi măng nông thôn nên chuyển nhượng cho ông S cũng từ mí lộ xi măng nông thôn, việc ông N trình bày sai sự thật, bởi vì trước đây khi ông kê bán phần đất này thì giữa ông và ông N không thống nhất được giá mua bán nên ông N gây khó khăn cho các bên.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn với bị đơn thì ông không có ý kiến gì. Tuy nhiên, đối với phần diện tích đất còn lại 144m<sup>2</sup> ông nhờ ông S đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì nay ông xác định không có ý kiến và không có yêu cầu giải quyết trong cùng vụ án, để ông về tự thỏa thuận giải quyết với ông S, trường hợp không thỏa thuận được sẽ tranh chấp thành vụ kiện khác.

*- Quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân quận N trình bày:*

Qua đối chiếu hồ sơ địa chính nhận thấy, quá trình kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng ruộng đất cho ông Lương Quốc A và quá trình cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000259 ngày 29/10/1996 là không có tranh chấp hay khiếu nại gì có liên quan. Do vậy, Ủy ban nhân dân huyện N (trước đây) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng ruộng đất số 146/GCNRĐ ngày 16/9/1990 và cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000259 ngày 29/10/1996 tại thửa đất số 1386 và thửa đất số 1412 là đúng trình tự, thủ tục theo quy định tại khoản 2, Mục II và Mục III Quyết định số 201-QĐ/ĐKTK ngày 14/7/1989 của Tổng cục trưởng Tổng cục quản lý ruộng đất về việc ban hành quy định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngoài ra, do bận công việc nên ông xin vắng mặt tại các lần Tòa án hòa giải đối chất và xét xử tại Tòa án các cấp.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 51/2021/DSST ngày 25 tháng 6 năm 2021, Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt đã tuyên xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Văn S:

Công nhận cho nguyên đơn ông Phạm Văn S được quyền sử dụng phần đất qua đặc có diện tích 47m<sup>2</sup> (ký hiệu B), loại đất LUC, thuộc thửa đất số 1386, tờ bản đồ số 8 do ông Phạm Văn S đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS01452 được Sở Tài nguyên và Môi trường Tp. Cần Thơ, cấp ngày 06/7/2018, đất tọa lạc khu vực L, phường H, quận N, Tp. Cần Thơ.

Buộc bị đơn ông Phạm Văn N có trách nhiệm chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất của nguyên đơn và giao trả cho nguyên đơn ông Phạm Văn S phần đất có diện tích 47m<sup>2</sup> (ký hiệu B) thuộc thửa đất số 1386 nêu trên do ông N đang quản lý.

Vị trí, kích thước phần đất nêu trên được xác định theo Bản trích đo địa chính số 123/TTKTTNMT ngày 15/11/2019 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên Môi trường thành phố Cần Thơ thực hiện (Đính kèm).

Nguyên đơn có trách nhiệm liên hệ đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục điều chỉnh lại hình thể và diện tích thửa đất nêu trên như hiện trạng sử dụng thực tế theo quy định.

Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn bồi thường số tiền 16.500.000 đồng do nguyên đơn ông Phạm Văn S rút yêu cầu khởi kiện.

2/ Về chi phí tố tụng: Chi phí đo đạc, thẩm định và định giá tài sản với tổng số tiền 8.000.000 đồng. Buộc bị đơn ông Phạm Văn N phải có trách nhiệm nộp số tiền 8.000.000 đồng để trả cho nguyên đơn ông Phạm Văn S số tiền 8.000.000 đồng.

3/ Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn ông Phạm Văn N phải nộp số tiền 300.000 đồng tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ.

Nguyên đơn ông Phạm Văn S được nhận lại số tiền tạm ứng án phí 712.500 đồng mà ông đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí số 004633 ngày 29/3/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Thốt Nốt, Tp. Cần Thơ.

Bản án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo của các bên theo luật định.

Tại các đơn kháng cáo đề ngày 09 tháng 7 năm 2021, ông Phạm Văn N cho rằng việc Tòa án cấp sơ thẩm đã buộc ông giao lại cho nguyên đơn phần đất tranh chấp có diện tích 47m<sup>2</sup> là không đúng pháp luật. Bởi lẽ, phần diện tích này đã có thỏa thuận vào năm 2017 giữa ông cùng với ông Lương Quốc A, bà Phạm Thị M và ông Phạm Thanh A1. Theo đó, ông là người được sử dụng toàn bộ bờ kinh. Do vậy, ông yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự tự thỏa thuận như sau:

Thứ nhất, bị đơn giao cho nguyên đơn được quyền sử dụng phần đất tranh chấp, không cản trở việc nguyên đơn sử dụng phần đất này. Nguyên đơn hỗ trợ bị đơn số tiền 23.000.000 đồng (khấu trừ nghĩa vụ hoàn trả 8.000.000 đồng chi phí đo đạc, định giá mà bị đơn phải hoàn lại cho nguyên đơn theo bản án sơ thẩm, nguyên đơn có trách nhiệm giao tiếp cho bị đơn số tiền 15.000.000 đồng).

Thứ hai, bị đơn không còn tranh chấp với nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đối với “Tờ thỏa thuận” lập ngày 27/02/2017.

Thứ ba, về án phí, nguyên đơn chịu 300.000 đồng.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tại phiên tòa: Hoạt động tố tụng của người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đã tuân thủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án, tại phiên tòa các đương sự đã tự nguyện thỏa thuận. Việc thỏa thuận là phù hợp quy định của pháp luật nên đề nghị Tòa án áp dụng Điều 300 Bộ luật tố tụng dân sự, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Theo đơn khởi kiện và các chứng cứ đã thẩm tra cho thấy các bên tranh chấp về quyền sử dụng đất. Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt đã thụ lý, giải quyết là đúng thẩm quyền và xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp.

[2] Việc thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa là hoàn toàn tự nguyện, không trái pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Do vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự với các nội dung nêu trên.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 1 Điều 300 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự:

1. Công nhận cho nguyên đơn được quyền sử dụng phần đất qua đo đạc có diện tích 47m<sup>2</sup> (ký hiệu B), loại đất LUC, thuộc thửa đất số 1386, tờ bản đồ số 8 do ông Phạm Văn S đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở

hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS01452 được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ cấp ngày 06/7/2018, đất có địa chỉ tại khu vực L, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ.

Bị đơn chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất của nguyên đơn và giao trả cho nguyên đơn phần đất có diện tích 47m<sup>2</sup> (ký hiệu B) thuộc thửa đất số 1386 nêu trên.

Vị trí, kích thước phần đất nêu trên được xác định theo Bản trích đo địa chính số 123/TTKTTNMT ngày 15/11/2019 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên Môi trường thành phố Cần Thơ thực hiện (Đính kèm).

Nguyên đơn được quyền liên hệ đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục điều chỉnh lại hình thể và diện tích thửa đất nêu trên như hiện trạng sử dụng thực tế theo quy định.

2. Nguyên đơn hỗ trợ bị đơn số tiền 23.000.000 đồng, khấu trừ nghĩa vụ hoàn trả 8.000.000 đồng chi phí đo đạc, định giá mà bị đơn phải hoàn lại cho nguyên đơn theo bản án sơ thẩm, nguyên đơn có trách nhiệm giao tiếp cho bị đơn số tiền 15.000.000 đồng (Mười lăm triệu đồng).

3. Bị đơn không còn tranh chấp với nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đối với “Tờ thỏa thuận” lập ngày 27/02/2017 giữa bà Phạm Thị Mạnh, ông Lương Quốc A, ông Phạm Thanh A1 và ông Phạm Văn N.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn chịu 300.000 đồng, khấu trừ số tiền tạm ứng án phí 712.500 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí số 004633 ngày 29/3/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ, nguyên đơn được nhận lại 412.500 đồng (Bốn trăm mười hai ngàn năm trăm đồng).

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn phải được nhận lại 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2020/002879 ngày 12/7/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ.

Trong trường hợp bản án được thi hành theo qui định tại Điều 2 của 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 qui định tại các Điều 6,7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

**Nơi nhận:**

- Các đương sự;
- VKSND.TPCT;
- TAND quận Thốt Nốt;
- THADS quận Thốt Nốt;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

**Nguyễn Chế Linh**