

**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: 64/2020/DSPT

Ngày: 29/6/2020

“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:* Bà Bùi Thị Cẩm Thúy

- *Các thẩm phán:* Bà Huỳnh Thị Bích Vân

Bà Lê Thị Minh Trang

- ***Thư ký phiên tòa:*** Cô Trần Thị Kim Anh – 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 29 tháng 6 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: 40/2020/TLPT-DS ngày 21 tháng 02 năm 2020 về việc *“Tranh chấp quyền sử dụng đất”*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 22/2019/DSST ngày 23 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân quận Ô Môn bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 83/2020/QĐPT – DS ngày 01 tháng 6 năm 2020 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Trần Thị Bé T, sinh năm 1970

Cư trú tại: Khu vực T, phường T, quận Ô, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Nguyễn Anh T; sinh năm 1996

Nơi cư trú: Khu vực T, phường P, quận Ô, thành phố Cần Thơ.

Đại chỉ liên hệ: Lê Hồng P, khu vực 2, phường T, quận B, thành phố Cần Thơ. (Văn bản ủy quyền ngày 05/02/2020)

2. *Bị đơn*: Bà Hà Thị Ánh N, sinh năm 1972

Cư trú tại: Khu vực T, phường T, quận Ô, thành phố Cần Thơ.

Do có kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thị Bé T và kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân quận Ô Môn.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn bà Trần Thị Bé T trình bày và yêu cầu: bà được Ủy ban nhân dân quận Ô cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02872 ngày 30/11/2012, thửa số 20, diện tích $1.761,5m^2$, đất tọa lạc tại khu vực T, phường T, quận Ô, thành phố Cần Thơ. Nguồn gốc đất là của cha mẹ bà để lại cho bà. Giáp ranh đất của bà là phần đất của bà Hà Thị Ánh N, trong quá trình sử dụng đất bà N đã lấn qua phần đất của bà diện tích theo đo đạc thực tế là $402,7m^2$, phần đất giữa hai bên từ trước có xác định ranh nhưng không cắm trụ ranh nên bà N đã lấn sang đất của bà. Do vậy bà khởi kiện yêu cầu bà N phải trả lại diện tích đã lấn chiếm.

Bị đơn bà Hà Thị Ánh N có đơn phản tố trình bày và yêu cầu: bà được Ủy ban nhân dân quận Ô cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH04330 ngày 25/12/2014, thửa số 17, diện tích $6.372m^2$, đất tọa lạc tại khu vực T, phường T, quận Ô, thành phố Cần Thơ. Nguồn gốc đất là của gia đình bà đã sử dụng qua nhiều thế hệ, trên phần đất tranh chấp cha bà có trồng hàng cây sao và trồng cây sao trên cả các thửa đất 17;18. Gần đây gia đình bà T có đến gặp gia đình bà để xin hai cây sao thuộc phần đất đang tranh chấp nhưng bà không cho, nên bà T khởi kiện, thửa đất số 20 của bà T không có bất kỳ một cây sao nào trong khi đất của bà có rất nhiều các cây sao trồng theo ranh đất. Việc bà T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không đúng qui định pháp luật vì bà là người giáp ranh nhưng chưa từng ký tứ cận. Hơn nữa đất bà T nằm cập sông Hậu nên đã bị sạt lở xuống sông rất nhiều, ngoài ra vài năm gần đây con lộ giao thông nông thôn đã di dời ba bốn lần nên đã lấn vào phần đất của bà T. Riêng việc thực tế theo đo đạc hiện tại diện tích đất của bà dư hơn trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do trước đây ông bà được cấp giấy đại trà không xác định diện tích thực tế, đến năm 2010 bà có phát sinh tranh chấp với hộ tứ cận và cha bà T đã xác định ranh mốc và ký tứ cận; vào thời điểm đó đất của bà đã có sự chênh lệch dư về diện tích. Do vậy bà có yêu cầu phản tố là công nhận cho bà phần đất tại thửa 17 có diện tích là $10.399m^2$

bà đang quản lý sử dụng, so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà được cấp diện tích 6.372m²; và công nhận cho bà phần đất tranh chấp diện tích 402,7m², đồng thời yêu cầu tòa án bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại bản án số 22/2019/DSST ngày 22 và 23 tháng 10 năm 2019 Tòa án nhân dân quận Ô Môn đã xét xử và Quyết định như sau:

Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Bé T về việc yêu cầu bà Hà Thị Ánh N trả lại cho bà diện tích 402,7m² đất.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Hà Thị Ánh N.

Công nhận phần đất có diện tích 10.399m² và diện tích 402,7m² được ký hiệu A theo bản trích đo địa chính số 40/TTKTTNMT ngày 16/7/2019 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ của bà Hà Thị Ánh N.

Các đương sự có quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để đăng ký và điều chỉnh diện tích đất sử dụng.

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh diện tích đất theo hiện trạng đất thực tế của bà Trần Thị Bé T và bà Hà Thị Ánh N.

(Kèm theo bản trích đo địa chính số 40/TTKTTNMT ngày 16/7/2019 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ)

Án phí dân sự sơ thẩm: buộc bà Trần Thị Bé T phải nộp 300.000đ, chuyển tiền tạm ứng án phí 300.000đ tại biên lai thu số 000024 ngày 12/4/2019 của Chi cục thi hành án dân sự quận Ô Môn thành án phí.

Bà Trần Thị Bé T được nhận lại 300.000đ tại biên lai thu số 010588 ngày 17/9/2019 của Chi cục thi hành án dân sự quận Ô Môn.

Bà Hà Thị Ánh N được nhận lại 300.000 đồng theo biên lai thu số 010501 ngày 24/7/2019 của Chi cục thi hành án dân sự quận Ô Môn.

Chi phí đo đạc định giá và lệ phí trích đo địa chính: do yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu toàn bộ chi phí đo đạc định giá và lệ phí trích đo địa chính tổng cộng 9.280.000đ (bà T đã nộp và thực hiện xong).

Ngoài ra bản án còn tuyên về quyền – thời hạn kháng cáo và Điều 26 Luật thi hành án dân sự.

Ngày 04 tháng 11 năm 2019 nguyên đơn bà Trần Thị Bé T có đơn kháng cáo với nội dung: không thống nhất với bản án sơ thẩm, vì thực tế phần đất này bà Hà Thị Ánh N đã lấn chiếm qua đất của bà. Nên bà yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét giải quyết buộc bà Hà Thị Ánh N phải trả diện tích đã lấn chiếm là 402,7m² lại cho bà.

Tại Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 13/QĐKNPT- VKS-DS ngày 05 tháng 11 năm 2019 Viện kiểm sát nhân dân quận Ô Môn đã kháng nghị đối với bản án số 22/2019/DSST ngày 22 và 23 tháng 10 năm 2019 Tòa án nhân dân quận Ô Môn, do vi phạm nghiêm trọng về mặt nội dung, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự. Đề nghị cấp phúc thẩm xét xử theo hướng hủy án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Bà Trần Thị Bé T và bà Hà Thị Ánh N là những người sử dụng đất liền kề giáp ranh nhau, cả hai người đều đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong quá trình quản lý sử dụng đất bà T cho rằng bà N đã sử dụng lấn chiếm qua phần đất của bà theo đo đạc là 402,7m², nên bà khởi kiện yêu cầu bà N phải trả lại diện tích đất đã lấn chiếm cho bà. Phía bà N không thừa nhận có lấn chiếm đất của bà T và cho rằng diện tích đất của bà dư hơn so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp là do trước đây gia đình được cấp đại trà không xác định diện tích thực tế, do vậy bà có yêu cầu phản tố được công nhận diện tích tranh chấp và diện tích không tranh chấp mà bà đang sử dụng nhưng không có trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà. Do các đương sự không thỏa thuận được với nhau nên cấp sơ thẩm đã đưa vụ án ra xét xử là có căn cứ và đúng thẩm quyền.

Sau khi án sơ thẩm xử xong bị đơn bà Hà Thị Ánh N không có đơn kháng cáo. Nguyên đơn bà Trần Thị Bé T không đồng ý với bản án sơ thẩm và có đơn kháng cáo; Viện kiểm sát nhân dân quận Ô Môn có kháng nghị. Tại phiên tòa phúc thẩm người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo như trong đơn đã nêu và không cung cấp thêm chứng cứ gì mới. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ giữ nguyên quyết định kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân quận Ô Môn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tham gia phiên tòa phát biểu:

Về thực hiện pháp luật: Thẩm phán Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng qui định pháp luật kể từ khi thụ lý đến khi đưa vụ án ra xét xử theo trình tự phức thẩm. Các đương sự trong vụ án đã chấp hành đúng các qui định của Bộ luật tố tụng dân sự đối với người tham gia tố tụng. Đơn và thời hạn nộp tạm ứng kháng cáo của nguyên đơn trong hạn luật định nên được xem là hợp lệ về mặt hình thức.

Về nội dung kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân quận Ô Môn và kháng cáo của nguyên đơn là có căn cứ để xem xét bởi vì: Bị đơn đang sử dụng đất dư hơn trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, mà bị đơn chưa lý giải được diện tích dư 4.430,6 m² do đâu, việc bị đơn tranh chấp với hộ tứ cận năm 2010 trước khi bị đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vậy tại sao được cấp quyền sử dụng đất chỉ 6.372 m². Bị đơn cho rằng đã xin điều chỉnh nhiều lần nhưng vẫn không được, nay án sơ thẩm công nhận cả phần đất dư hơn trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bị đơn là không đúng thẩm quyền, chưa có cơ sở vững chắc. Đối với việc án sơ thẩm bác yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn là do đất của nguyên đơn cặp mé sông, di dời lộ giao thông nông thôn. Lập luận này trái với các chứng cứ do Tòa án thu thập. Án sơ thẩm còn cho rằng căn cứ vào hình thể các thửa đất không thay đổi. Căn cứ này là chưa phù hợp, bởi vì theo bản trích đo năm 2010 (do bị đơn cung cấp) so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bị đơn được cấp và họa đồ năm 1975 thì lời khai của bị đơn chưa đủ cơ sở để chấp nhận, nhưng án sơ thẩm chấp nhận phần tố của bị đơn, công nhận diện tích tranh chấp 402,7 m² đang tranh chấp cho bị đơn là chưa có căn cứ vững chắc. Ngoài ra cấp sơ thẩm còn vi phạm về thời gian kết thúc biên bản phiên tòa và biên bản nghị án, thời điểm không phù hợp.

Viện kiểm sát đề nghị: Chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát quận Ô Môn. Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn. Hủy toàn bộ án sơ thẩm. Giao hồ sơ cấp sơ thẩm thu thập làm rõ về nội dung tranh chấp để xét xử sơ thẩm lại.

Hội đồng xét xử xét thấy:

Xét về diện tích đất nguyên đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 1.761,5m² nhưng thực tế sử dụng thiếu 1.032,9m², theo trích đo địa chính xác định phần đất tranh chấp là 402,7m². Cấp sơ thẩm nhận định là do lộ giới di dời và sạt lở, nhưng nhận định này của án sơ thẩm lại mâu thuẫn với các biên bản xác minh do cấp sơ thẩm thu thập. Ngoài ra việc án sơ thẩm nhận định là nếu

cộng diện tích tranh chấp thì đất của nguyên đơn vẫn thiếu nhận định này là không phù hợp, bởi lẽ phần tranh chấp của nguyên đơn xác định đến đâu thì xem xét giải quyết đến đó, xem xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn có căn cứ hay không có căn cứ để được chấp nhận hay không được chấp nhận, chứ không phải nguyên đơn thiếu diện tích nhiều, khởi kiện diện tích ít hơn diện tích đang thiếu thì không được chấp nhận, nhận định như án sơ thẩm là không phù hợp.

Xét về diện tích đất bị đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 6.372m^2 tại thửa 17, hiện tại bị đơn đang sử dụng 10.399m^2 , dư hơn giấy được cấp là 4.029m^2 . Về lý do chênh lệch này thì bị đơn chưa lý giải được một cách cụ thể mà bị đơn chỉ cho rằng đất do ông bà để lại. Bị đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 2014, sau khi bị đơn tranh chấp với hộ tứ cận Bùi Thị N vào năm 2010 bị đơn cho rằng diện tích vào thời điểm này đã có sự chênh lệch nhưng năm 2014 bị đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại không đúng với diện tích thực tế sử dụng vào thời điểm đó và sau khi được cấp giấy bị đơn cũng xin điều chỉnh nhưng không được giải quyết lại diện tích được cấp và diện tích thực tế đang sử dụng. Cấp sơ thẩm nhận định cho rằng bị đơn sử dụng đất từ trước đến nay, so sánh họa đồ từ năm 1975 và bản trích đo địa chính năm 2019 thì hình thể đất không thay đổi. Đối chiếu nhận định này với các trích đo và bản họa đồ với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì có sự mâu thuẫn nhau, vì trích đo năm 2010 hiện phần đất thửa 17, 18 tiếp giáp lộ giới và sông Hậu, trong khi hình thể thửa đất của bà T được cấp giấy và được cấp lại cho bị đơn thể hiện có tiếp giáp với thửa 19 và 20. Và diện tích đất theo các chứng cứ bị đơn cung cấp nếu cộng lại và so với diện tích thực tế bị đơn đang sử dụng cũng không thống nhất nhau.

Đối với phần diện tích tranh chấp là $402,7\text{m}^2$ án sơ thẩm bác yêu cầu của nguyên đơn công nhận cho bị đơn. Như đã phân tích nêu trên khi chưa làm rõ nguyên nhân thừa và thiếu của các bên mà lại bác yêu cầu của nguyên đơn và công nhận cho bị đơn là chưa có căn cứ vững chắc. Ngoài ra, việc án sơ thẩm công nhận luôn phần diện tích bị đơn sử dụng ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp là không đúng thẩm quyền. Việc công nhận này của cấp sơ thẩm là trái với quy định và chưa làm rõ các điều kiện để được công nhận quyền sử dụng đất theo Điều 101 Luật Đất đai năm 2013, mà công nhận cho bị đơn là chưa đủ căn cứ và không đúng thẩm quyền.

Ngoài ra biên bản nghị án còn được lập sau khi kết thúc phiên tòa là vi phạm về mặt thủ tục tố tụng. (Thời gian kết thúc biên bản phiên tòa và biên bản nghị án không phù hợp)

Từ những phân tích nêu trên cho thấy Bản án sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng về mặt nội dung lẫn tố tụng, cấp phúc thẩm không khắc phục được.

Do vậy kháng nghị của Viện kiểm sát Ô Môn là có cơ sở và đề nghị của Viện Kiểm sát thành phố Cần Thơ như đã nêu trên là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử. Nên Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị và đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát tham gia phiên tòa.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ vào Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 228, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Điều 158, Điều 166, Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015;

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 Tòa án;

Hủy án sơ thẩm

Chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị Bé T .

Chấp nhận Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 13/QĐKNPT- VKS-DS ngày 05 tháng 11 năm 2019 Viện kiểm sát nhân dân quận Ô Môn.

Hủy bản án số 22/2019/DSST ngày 22 và 23 tháng 10 năm 2019 Tòa án nhân dân quận Ô Môn về việc tranh chấp quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn bà Trần Thị Bé T và bà bị đơn Hà Thị Ánh N.

Giao toàn bộ hồ sơ vụ án về Tòa án nhân dân quận Ô Môn để giải quyết lại theo qui định.

Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí lệ phí khác, các đương sự chưa phải chịu và sẽ được giải quyết khi xét xử lại.

Về án phí dân sự phúc thẩm bà T không phải chịu nên được nhận lại 300.000đ tiền tạm ứng án phí kháng cáo theo biên lai thu số 010618 ngày 05 tháng 11 năm 2019, do Chi cục Thi hành án dân sự quận Ô Môn đã thu.

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

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 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.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND TP.CT;
- TAND Q. Ô môn;
- THA Q. Ô Môn;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Đã ký

Bùi Thị Cẩm Thúy