

**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: 49/2022/DS-PT
Ngày: 14 - 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: Bà Nguyễn Thị Trang Thu
Bà Hà Thị Phương Thanh

- 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: Ông Nguyễn Văn Phi - Kiểm sát viên.

Ngày 14 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 246/2021/TLPT-DS ngày 08 tháng 11 năm 2021 về tranh chấp quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 71/2021/DSST ngày 24 tháng 9 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 359/2021/QĐ-PT ngày 16 tháng 11 năm 2021, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn L; cư trú tại: Khu vực T, phường K, quận N, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Phạm Kim V; cư trú tại: Khu vực T, phường K, quận N, thành phố Cần Thơ. là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 09/12/2021).

- Bị đơn: Ông Nguyễn Văn L1; cư trú tại: Khu vực Lân Thạnh 1, phường Trung Kiên, quận Thốt Nốt, Cần Thơ.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Lê Ngọc T; cư trú tại: Khu vực T, phường K, quận N, thành phố Cần Thơ là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 15/3/2021).

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Trần Thị Đ; cư trú tại: Khu vực T, phường K, quận N, thành phố Cần Thơ.

2. Ông Nguyễn Văn D; cư trú tại: Khu vực T, phường K, quận N, thành phố Cần Thơ.

3. Bà Nguyễn Thị D1; cư trú tại: Khu vực T, phường K, quận N, thành phố Cần Thơ.

4. Ông Nguyễn Văn D2; cư trú tại: Khu vực T, phường K, quận N, thành phố Cần Thơ.

- *Người đại diện hợp pháp của bà Trần Thị Đ, bà Nguyễn Thị D1, ông Nguyễn Văn D và ông Nguyễn Văn D2:* Bà Phạm Kim V; cư trú tại: Khu vực T, phường K, quận N, thành phố Cần Thơ là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 09/12/2021).

5. Bà Đặng Thị M; cư trú tại: Khu vực T, phường K, quận N, thành phố Cần Thơ.

- *Người đại diện hợp pháp của bà Đặng Thị M:* Lê Ngọc T; cư trú tại: Khu vực T, phường K, quận N, thành phố Cần Thơ là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 15/3/2021).

- *Người kháng cáo: Ông Nguyễn Văn L1 là bị đơn.*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, phía nguyên đơn trình bày:*

Ông Nguyễn Văn L là chủ sử dụng phần đất có diện tích 5.200m² thuộc thửa đất số 1004, loại đất LUA, tờ bản đồ số 05 được Ủy ban nhân dân huyện Thốt Nốt (cũ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000358 ngày 29/12/1998 do ông L đại diện hộ gia đình đứng tên chủ sử dụng, đất tọa lạc tại ấp Lân Thạnh 1, xã Trung Nhứt (cũ), huyện Thốt Nốt, tỉnh Cần Thơ (nay thuộc khu vực Lân Thạnh 1, phường Trung Kiên, quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ). Đất có nguồn gốc của cha mẹ cho ông L sử dụng từ trước năm 1990 đến ngày 30/12/1990 ông L được cấp giấy (bìa trắng), sau đó đến năm 1998 cấp đổi lại giấy (bìa đỏ).

Quá trình sử dụng đến năm 2003, ông L đã chuyển nhượng một phần thửa đất 1004 với diện tích đất là 4.765m² cho ông Lê Công L2 còn lại diện tích là 435m², sau đó do không hiểu biết thủ tục giấy tờ cấp đổi sau khi chuyển nhượng đất nên bản chính giấy đất hiện cơ quan nhà nước quản lý và đến nay ông L chưa được cấp lại đối với phần đất này.

Giáp ranh với thửa đất số 1004 là thửa đất số 685 của bị đơn ông Nguyễn Văn L1 đứng tên chủ sử dụng và đã tự ý bao chiếm phần đất này sử dụng từ năm 2014 đến nay. Nguyên nhân đất này trước đây ông L để mẹ ruột Lưu Thị H (chết năm 2014) sử dụng canh tác nhưng sau khi mẹ chết thì ông L1 tiếp tục sử dụng cho đến nay ảnh hưởng quyền lợi của ông L.

Sau đó, ông L tiến hành làm thủ tục cấp lại giấy đất và yêu cầu bị đơn ông L1 chỉ ranh phần đất còn lại của ông L thuộc thửa đất 1004 để đo đạc làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông L1 không chịu chỉ ranh đất để ông L làm thủ tục mà cho rằng phần đất còn lại của ông L1 và ông L yêu cầu ông L1 trả lại đất nhưng ông L1 không đồng ý nên các bên phát sinh tranh chấp. Sau đó, vụ việc được Ủy ban nhân dân phường Trung Kiên hòa giải nhưng không thành.

Nay nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận cho nguyên đơn được quyền sử dụng phần đất qua đo đạc có diện tích 435m² thuộc thửa đất số 1004 và buộc bị đơn ông Nguyễn Văn L1 và vợ bà Đặng Thị M đang quản lý sử dụng phải có trách nhiệm giao trả phần đất này cho nguyên đơn. Ngoài ra, không có yêu cầu gì khác.

- Phía bị đơn trình bày:

Bị đơn ông Nguyễn Văn L1 là chủ sử dụng phần đất diện tích 5.641m² thuộc thửa đất số 685, loại đất LUA được Ủy ban nhân dân huyện Thốt Nốt (cũ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00276 ngày 25/7/2005, đất tọa lạc Khu vực T, phường K, quận N, thành phố Cần Thơ. Đất có nguồn gốc ông L1 nhận thừa kế của cha ông Nguyễn Văn X chết năm 1999 để lại và được các thừa kế thỏa thuận phân chia vào năm 2005 và giao cho ông L1 được quyền sử dụng và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đến nay.

Sau đó, ông L1 có chuyển nhượng cho ông Lê Hồng D4 một phần đất có diện tích 2.022,1m² và các bên có phát sinh tranh chấp vào năm 2010 và được Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt giải quyết bằng Quyết định công nhận sự thỏa thuận số 167/2010/QĐST-DS ngày 07/10/2010. Sau đó, ông các bên được cấp lại giấy đất và phần đất 685 của ông còn lại có diện tích 3.601,1m² được Ủy ban nhân dân quận Thốt Nốt cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất giáp ranh với thửa đất 1004 của nguyên đơn.

Nguyên nhân bị đơn ông L1 sử dụng phần đất tranh chấp có diện tích 435m² là do trước đây ông L đã thỏa thuận giao cho ông L1 quản lý sử dụng và ông L1 giao lại cho ông L phần đất diện tích 623m² thuộc thửa đất số 686, hiện ông L đang sử dụng thể hiện tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận số 167/2010/QĐST-DS ngày 07/10/2010 của Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt thành phố Cần Thơ chứ ông L1 không tự ý bao chiếm đất.

Nay qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bị đơn ông L1 không đồng ý và yêu cầu Tòa án xem xét không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì phần đất tranh chấp không thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn.

- Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình bày:

Bà Trần Thị Đ, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị D1, ông Nguyễn Văn D2 trình bày như sau:

Các ông bà là vợ, con của ông Nguyễn Văn L. Các ông bà đều thống nhất đất có nguồn gốc của cha mẹ ruột để lại cho ông L và được cấp giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất nên ông L toàn quyền quyết định. Các vấn đề khác thống nhất ý kiến với ông L trình bày.

Bà Đặng Thị M có đại diện ủy quyền ông Lê Ngọc T trình bày:

Bà M là vợ của ông Nguyễn Văn L1. Bà M thống nhất ý kiến của ông L1 trình bày, hiện phần đất do vợ chồng bà quản lý sử dụng nên không đồng ý giao trả cho nguyên đơn. Ngoài ra, không trình bày gì thêm.

Quá trình thu thập chứng cứ, theo yêu cầu của Tòa án thì Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Thốt Nốt có văn bản số 692/CNVPĐKKĐĐ ngày 08/6/2021, văn bản số 779/CNVPĐKKĐĐ ngày 29/6/2021 phúc đáp cho Tòa án có nội dung sau:

Phần đất còn lại thuộc thửa đất 1004, diện tích 435m², loại đất LUA, do hộ ông Nguyễn Văn L đứng tên chủ sử dụng, đất tọa lạc Khu vực T, phường K, quận N, thành phố Cần Thơ. Hiện bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000358, cấp ngày 29/12/1998 do hộ ông L đứng tên chủ sử dụng được lưu trữ tại hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho hộ ông Lê Công L2 tại hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00279 cấp ngày 24/02/2003.

Trường hợp Tòa án giải quyết phần đất tranh chấp tại phần đất còn lại của thửa đất 1004 thì các đương sự có nhu cầu đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất liên hệ cơ quan có thẩm quyền kèm theo quyết định của Tòa án (Án có hiệu lực). Hiện tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Thốt Nốt chưa ghi nhận việc đăng ký giao dịch bảo đảm tại thửa đất nêu trên.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 71/2021/DSST ngày 24 tháng 9 năm 2021, Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt đã tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn;

1/ Công nhận cho nguyên đơn ông Nguyễn Văn L được quyền sử dụng phần đất có diện tích 435m² (ký hiệu A) thuộc thửa đất số 1004, loại đất LUC, tờ bản đồ số 05 do hộ ông Nguyễn Văn L đứng tên chủ sử dụng trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00279 được Ủy ban nhân dân huyện N (cũ) cấp ngày 29/12/1998, đất tọa lạc tại ấp T, xã N, huyện Thốt Nốt (cũ), tỉnh Cần Thơ (Nay thuộc khu vực T, phường K, quận N, Tp. Cần Thơ).

2/ Buộc bị đơn ông Nguyễn Văn L1, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị M phải có trách nhiệm giao trả phần đất có diện tích 435m² (ký hiệu A) thuộc thửa đất số 1004 cho nguyên đơn ông Nguyễn Văn L, hiện do ông bà đang quản lý sử dụng.

Vị trí, kích thước các cạnh phần đất nêu trên được xác định Bản trích đo địa chính số 47/TTKTTNMT của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên Môi trường Tp. Cần Thơ, lập ngày 13/4/2021 (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.

Kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn ông Nguyễn Văn L đối với phần đất ông được quyền sử dụng theo quy định pháp luật.

3/ Về chi phí tố tụng: Chi phí đo đạc, thẩm định và định giá tài sản là 8.500.000 đồng. Công nhận nguyên đơn đã nộp tạm ứng số tiền này. Bị đơn ông Nguyễn Văn L1 phải nộp số tiền 8.500.000 đồng để trả lại cho nguyên đơn ông Nguyễn Văn L.

4/ Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn ông Nguyễn Văn L1 phải nộp số tiền 300.000 đồng án phí tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ.

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

Tại đơn kháng cáo đề ngày 05 tháng 10 năm 2021, ông Nguyễn Văn L1 cho rằng trước đây theo thỏa thuận ông L1 đã giao cho ông L phần đất 623m² đất CLN tại thửa số 686 và ngược lại ông L phải giao cho ông diện tích 435m² đất (LUA) tại thửa 1004 (phần đang tranh chấp trong vụ án này). Do vậy, ông L1 yêu cầu được ổn định phần diện tích 435m² đã nêu.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

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, qua phân tích các tình tiết, sự kiện của vụ án, đại diện Viện kiểm sát cho rằng, ông L1 không có tài liệu, chứng cứ chứng minh sự kiện đổi đất với nguyên đơn như đã khai nên không có cơ sở chấp nhận kháng cáo, đề nghị áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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] Phần đất 435m² đang tranh chấp có nguồn gốc là của ông L theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000358, do Ủy ban nhân dân huyện Thốt Nốt (cũ) cấp ngày 29/12/1998. Đây là phần đất còn lại sau khi ông L chuyển nhượng cho ông Lê Công L2. Vấn đề này được thể hiện rõ tại Văn bản số 779/CNVPĐKĐĐ ngày 29/6/2021 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Thốt Nốt. Theo quy định tại khoản 1 Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự thì đây là vấn đề không phải chứng minh. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quyền sử dụng đất thuộc về ông L là có căn cứ.

[3] Trong kháng cáo của mình, ông L1 cho rằng có việc thỏa thuận đổi đất giữa phần đất 435m² của thửa 1004 và phần đất 625m² của thửa số 686 với nguyên đơn. Tuy nhiên, qua xem xét lại nội dung của Quyết định công nhận sự thỏa thuận

số 167/2010/QĐST-DS ngày 07/10/2010 của Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt thì quyết định này không đề cập và không ghi nhận việc đổi đất như bị đơn trình bày. Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt không chấp nhận yêu cầu và lý lẽ của bị đơn là đúng pháp luật.

[4] Từ các nhận định tại các mục [2] và [3] cho thấy, quyền sử dụng đất thuộc về nguyên đơn. Bị đơn không chứng minh được việc đổi đất cũng như quyền sử dụng đất đối với phần đất tranh chấp. Do vậy, kháng cáo của bị đơn là không có căn cứ chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm, do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên những người kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

- Công nhận phần đất có diện tích 435m² (ký hiệu A) thuộc thửa đất số 1004, loại đất LUC, tờ bản đồ số 05, tại Khu vực T, phường K, quận N, thành phố Cần Thơ thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn.

- Buộc ông Nguyễn Văn L1 và bà Đặng Thị M phải giao trả phần đất có diện tích 435m² nêu trên cho nguyên đơn.

Vị trí, kích thước các cạnh phần đất được xác định Bản trích đo địa chính số 47/TTKTTNMT của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên Môi trường thành phố Cần Thơ, lập ngày 13/4/2021 (Đính kèm).

- Nguyên đơn được quyền đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Về chi phí thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Bị đơn có nghĩa vụ hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền 8.500.000 đồng (Tám triệu năm trăm nghìn đồng).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải nộp số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng).

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn phải nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), chuyển tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004058 ngày 08/10/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Thốt Nốt thành án phí, coi như bị đơn đã nộp xong.

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