

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

Bản án số: 31/2020/DS-PT

Ngày 14/5/2020

V/v “Tranh chấp quyền sử dụng đất”

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc Lập – Tự Do – Hạnh Phúc

**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 Trương Hoài Bình.

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Thùy Trang

Bà Trương Thị Liên

- Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Thị Hoàng Oanh – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ: Bà Đỗ Thị Hồng Nhi – Kiểm sát viên.

Trong ngày 14 tháng 5 năm 2020 tại Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số: 71/2020/TLPT-DS ngày 11 tháng 03 năm 2020 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do bản án sơ thẩm số 103/2019/DS-ST ngày 06/11/2019 của Tòa án nhân dân quận N bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 72/2020/QĐ-PT ngày 22 tháng 4 năm 2020, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà **Hồ Thị V**; Địa chỉ: đường H, Phường 2, Quận 2, Tp. Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà **Nguyễn Thị H**; Địa chỉ: đường T, phường C, quận N, TP. Cần Thơ

Bị đơn: Ông **Đặng Văn P**, bà **Nguyễn Th**; Cùng địa chỉ: đường L, quận N, thành phố Cần Thơ- Địa chỉ liên hệ: đường 3, phường X, quận N, Tp. Cần Thơ

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Nguyễn Thanh H**; Địa chỉ: đường N, phường H, quận N, TP Cần Thơ

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông **Thái Hoàng Ph**, bà **Võ Thị X**; Địa chỉ: đường T, phường C, quận N, Tp. Cần Thơ.

2. Bà **Phạm Thị Ng**; Địa chỉ: đường P, phường T, quận N, Tp. Cần Thơ.
3. Ông **Ngô Trung Q**; Địa chỉ: đường H, Phường 2, Quận 2, Tp. Hồ Chí Minh
4. **Ngân hàng N**; Địa chỉ: đường H, phường T, quận N, Tp. Cần Thơ
- Người đại diện theo ủy quyền:* Bà **Thị Thúy A**
- Người kháng cáo:* Bị đơn ông **Đặng Văn P**, bà **Nguyễn Th**.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn kiện và quá trình giải quyết vụ án đại diện nguyên đơn trình bày:

Nguồn gốc đất của nguyên đơn là mua lô đất thuộc dự án Trung tâm thương mại C vào ngày 18/10/1999 và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thửa số 106A, diện tích 415,8 m², có chiều ngang là 15,4m. Đến ngày 21/12/2001 chuyển nhượng cho ông Hứa Văn C diện tích 75,42 m², có chiều ngang trước là 4m và chuyển nhượng cho bà Huỳnh Th diện tích 75,42 m², có chiều ngang trước là 4m, đến ngày 30/6/2008 tiếp tục chuyển nhượng cho ông Hồ Đ là 76m². Sau đó, do hoàn cảnh gia đình, bà V lên thành phố Hồ Chí Minh sinh sống. Giáp ranh đất với bà là đất của ông T, sau đó ông T tặng cho quyền sử dụng đất cho con gái là bà X, ông Ph và ông Ph, bà X đã cất lên phần đất ông T cho, khi xây nhà ông Ph, bà X đã cất lán chiếm lên phần đất của nguyên đơn với chiều ngang trước 1m, ngang sau là 1,8m, chiều dài là 22,25m. Quá trình giải quyết tranh chấp tại Ủy ban nhân dân phường C thì ông Ph, bà X cam kết trả lại phần diện tích đất lán chiếm. Nhưng sau đó ông Ph, bà X lại chuyển cho ông P, bà Th quyền sử dụng đất của mình. Nguyên đơn đã liên hệ yêu cầu ông P, bà Th trả lại diện tích đất lán chiếm nhưng ông P, bà Th không đồng ý. Nay yêu cầu ông P, bà Th trả lại diện tích đất lán chiếm ngang trước là 1m, ngang sau là 1,8 m, chiều dài là 22,25 m. Chứng cứ mà nguyên đơn chứng minh theo yêu cầu khởi kiện của mình là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và Biên bản hòa giải tại UBND phường C vào ngày 11/5/2017.

Tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, buộc bị đơn trả lại diện tích lán chiếm khoảng 31,1 m².

Quá trình giải quyết vụ án phía bị đơn trình bày:

Nguồn gốc quyền sử dụng đất và nhà ở gắn liền với đất của bà là do nhận chuyển nhượng từ ông Thái Hoàng Ph và bà Võ Thị X. Giữa bà với ông Ph, bà X có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giá mua bán thực tế là 4.650.000.000 đồng. Khi mua bán thì bà nhận thấy hiện trạng căn nhà lớn hơn diện tích thể hiện trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà có thắc mắc thì được bà X, ông Ph giải thích phần diện tích thừa ra là của bà X, ông Ph nhưng do chưa có tiền để

thực hiện việc chỉnh lý, biến động diện tích đất tại Cơ quan có thẩm quyền. Khi mua đất và nhà thì phía bị đơn không biết quyền sử dụng đất đang bị tranh chấp. Nay đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bà đề nghị Tòa án tiến hành xem xét chứng cứ của các bên, nếu phía bà X, ông Ph có lấn đất của bà V thì bà sẽ tìm gặp bà X, ông Ph và các bên sẽ gặp mặt để thương lượng. Tuy nhiên, bị đơn có đề nghị thêm là xác định giúp bị đơn ranh đất của hộ bà Hồ Thị V theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số 00306, tờ bản đồ số 66, thửa số 106A, cấp ngày 18/10/1999 có nằm giáp ranh căn nhà của bị đơn như nguyên đơn đã trình bày hay không. Khi ông bà nhận chuyển nhượng, thì ông Ph, bà X vẫn có đóng thuế hàng năm với diện tích đất sử dụng thực tế như hiện nay, phần diện tích đất xây nhà đã được sử dụng từ lâu. Khi nhận chuyển nhượng đất và nhà, ông bà biết được nguồn gốc phần đất đang tranh chấp là do ông Ph, bà X bồi đắp nên, còn phần diện tích đất thể hiện trong giấy chứng nhận là do ông Võ Minh T cho ông Ph, bà X. Vì vậy, hiện trạng nhà và đất hiện nay của bị đơn đã được ông Ph, bà X sử dụng ổn định từ lâu, ông bà là người nhận chuyển nhượng lại nên việc nguyên đơn cho rằng ông bà lấn chiếm đất của nguyên đơn là không đúng, không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Thái Hoàng Ph và bà Võ Thị X trình bày: Nguồn gốc đất vợ chồng ông bán cho ông P, bà Th là do được ông Võ Minh T cho tặng, trước đây vợ chồng ông có cất căn nhà cấp 4 ngang trước 3.65m, ngang sau là 3.55m, bên hông nhà có trái nhà, đến khoảng năm 2012 thì ông cất lại nhà mới bao gồm luôn phần diện tích trái nhà nên mới có chiều ngang nhà là 4.65m. Đối với việc vợ chồng ông bán đất cho bà Th, ông P thì giá bán là 4.600.000.000 đồng. Khi bán vợ chồng nói với ông P, bà Th chỉ bán đúng diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 77,7 m², có chiều ngang phía trước là 3,65 m, ngang sau là 3,55m. Phía ông P, bà Th có thắc mắc về chiều ngang trước căn nhà là 4.65 thì vợ chồng ông có nói rằng chỉ bán theo Giấy đất, đối với phần dư ra không nằm trong giấy chứng nhận thì nếu ông P, bà Th hợp thức hóa được thì được nhận phần diện tích thừa ra. Đối với phần đất thừa ra, ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày xưa là mượn thoát nước, ông san lấp nhưng không biết thuộc quyền sử dụng đất của ai.

Ngân hàng N trình bày: Ngân hàng không có ý kiến về việc tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn, vì Ngân hàng chỉ nhận tài sản thế chấp là diện tích quyền sử dụng đất của bị đơn theo giấy chứng nhận do UBND quận N cấp, đề nghị khi xét xử cần bảo vệ quyền lợi của Ngân hàng. Ngân hàng chỉ nhận thế chấp là đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông P, bà Th.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Phạm Thị Ng được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt.

Vụ án được Tòa án nhân dân quận N hòa giải nhưng không thành nên đưa ra xét xử sơ thẩm.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 103/2019/DS-ST ngày 06/11/2019 của Tòa án nhân dân quận N tuyên xử như sau:

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

Buộc bị đơn trả lại diện tích đất lấn chiếm cho nguyên đơn là 30,5 m² (chiều ngang phía trước giáp đường T hướng Tây Nam là 1m, chiều ngang phía sau hướng Đông Bắc là 1,77m, chiều dài cạnh hướng Tây Bắc là 22,25m, chiều dài cạnh hướng Đông Nam là 22,25). Buộc bị đơn tháo dỡ, di dời vật, kiến trúc công trình trên đất và tài sản gắn liền với đất trên diện tích đất là 30,5 m².

Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn hỗ trợ bị đơn số tiền 10.000.000 đồng.

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

Không đồng ý với bản án sơ thẩm ngày 14/11/2019 bị đơn có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm bác đơn kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Các đương sự vẫn giữ nguyên ý kiến và yêu cầu như đã trình bày.
- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến như sau:

Về thủ tục tố tụng: Đương sự và Tòa án các cấp thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự;

Về nội dung giải quyết vụ án: Sau khi phân tích nội dung, quyết định của bản án sơ thẩm. Nội dung kháng cáo bị đơn. Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, giữ nguyên bản án sơ thẩm về nội dung, sửa phần án phí dân sự sơ thẩm do Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng sai quy định về tính án phí có giá ngạch.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, quan điểm giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đây là vụ kiện “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Cấp sơ thẩm thụ lý và giải quyết là đúng theo khoản 9 Điều 26, điểm a, khoản 1 Điều 35 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

Xét đơn kháng cáo của bị đơn trong hạn luật định và đúng quy định, đã đóng đủ tạm ứng án phí phúc thẩm nên được xem xét và giải quyết.

[2] Xét kháng cáo của các bị đơn bà Nguyễn Th và ông Đặng Văn P yêu cầu sửa án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Hội đồng xét xử nhận thấy:

Bị đơn kháng cáo cho rằng phần đất tranh chấp được bị đơn mua lại từ ông Ph và bà X khi mua bán với ông Ph, bà X có thỏa thuận phần đất nằm ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 36,3m². Tuy nhiên phía bị đơn không cung cấp được chứng cứ chứng minh. Đồng thời, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 05/7/2017 chỉ thể hiện có chuyển nhượng phần đất tại thửa 66, diện tích là 77,70m² giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01514 cấp ngày 10/9/2008. Do đó không có căn cứ chứng minh phần đất tranh chấp bị đơn đã nhận chuyển nhượng như bị đơn trình bày. Hơn nữa, quá trình giải quyết vụ án phía ông Ph, bà X trình bày khi bán cho bị đơn, ông bà chỉ bán theo diện tích ghi trên giấy chứng nhận, đối với phần diện tích ngoài giấy chứng nhận ông Ph, bà X trình bày trước đây là nương nước, đất trống không biết của ai, ông đã san lấp và sử dụng không nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông bà, thể hiện rõ tại bản trích đo địa chính số 62, thể hiện thửa đất số 24 của ông Ph, bà X là thửa giáp ranh (cạnh hướng Tây Bắc) với bà V. Bản trích đo thể hiện phần diện tích đất bà X, ông Ph đang sử dụng có chiều ngang trước giáp đường T là 4,65m, ngang sau là 5,32m là vượt quá diện tích được cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Ph, bà X có chiều ngang trước giáp đường T là 3,65m, ngang sau là 3,55m. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định dựa trên cơ sở đánh giá toàn bộ chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Do đó, việc bị đơn cho rằng cấp sơ thẩm chỉ căn cứ vào bản trích đo số 62 để giải quyết vụ án, yêu cầu hủy bản án sơ thẩm là không có cơ sở.

Đồng thời, phần diện tích tranh chấp này trước khi ông Ph, bà X chuyển nhượng cho bị đơn đã phát sinh tranh chấp và đã được Ủy ban nhân dân phường C hòa giải thành ngày 11/5/2017 ông Ph, bà X cam kết trả lại phần đất đã lấn chiếm cho nguyên đơn. Đến ngày 05/7/2017 ông Ph, bà X bán lại phần đất tại thửa 66 như đã nói trên cho bị đơn. Như vậy, chứng minh được phần đất tranh chấp này ông Ph và bà X đã thừa nhận là của bà V trước khi chuyển nhượng cho bị đơn. Do đó, việc bị đơn cho rằng ông Ph, bà X đứng ra bán phần đất thừa so với giấy chứng nhận cho bị đơn là trái quy định pháp luật, bởi phần đất này không thuộc quyền sở hữu sử dụng của ông Ph, bà X, ông Ph, bà X không có quyền sử dụng hay chuyển nhượng phần đất này cho bị đơn. Việc bị đơn cho rằng ông Ph, bà X có đóng thuế hàng năm đối với diện tích thực tế đang sử dụng nhiều năm, thực chất việc ông Ph, bà X đóng thuế là thể hiện nghĩa vụ của người đang sử dụng phần đất thực tế, không có ý nghĩa chứng minh việc ông Ph, bà X có quyền sử dụng đất đối với diện tích đất tranh chấp. Từ những phân tích trên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

[3] Án phí dân sự sơ thẩm: Theo điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp quản lý sử dụng án phí và lệ phí Tòa án quy định: ” *Trường hợp tranh chấp về quyền sở hữu tài sản và tranh chấp về quyền sử dụng đất mà Tòa án không xem xét giá trị, chỉ xem xét quyền sở hữu tài sản và tranh chấp về quyền sử dụng đất của ai thì đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm như đối với trường hợp vụ án không có giá ngạch*” cấp sơ thẩm tính án phí đối với vụ án có giá ngạch là chưa chính xác, cần sửa lại phần án phí dân sự sơ thẩm cho đúng theo quy định.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Yêu cầu kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên không xem xét lại.

Căn cứ đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ là có cơ sở.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng: Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Đặng Văn P, bà Nguyễn Th. Giữ nguyên bản án sơ thẩm về nội dung, sửa phần án phí và chi phí tố tụng khác.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hồ Thị V.

Buộc bị đơn trả lại diện tích đất lấn chiếm cho nguyên đơn là 30,5 m² (chiều ngang phía trước giáp đường T hướng Tây Nam là 1m, chiều ngang phía sau hướng Đông Bắc là 1,77m, chiều dài cạnh hướng Tây Bắc là 22,25m, chiều dài cạnh hướng Đông Nam là 22,25). Buộc bị đơn tháo dỡ, di dời vật, kiến trúc công trình trên đất và tài sản gắn liền với đất trên diện tích đất là 30,5 m².

2. Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn hỗ trợ bị đơn số tiền 10.000.000 đồng.

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Bị đơn phải chịu 3.000.000 đồng (Chi phí này nguyên đơn đã nộp tạm ứng xong, bị đơn có nghĩa vụ trả lại cho nguyên đơn số tiền 3.000.000 đồng).

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp là 27.026.500 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 004288 ngày 01/9/2017. Bị đơn phải nộp 300.000 đồng án phí tại Chi cục Thi hành án Dân sự quận N, Tp. Cần Thơ.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn phải chịu 300.000 đồng nhưng được khấu trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 002013 ngày 15/11/2019 của Chi cục thi hành án dân sự quận N.

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

Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 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.

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

*** Nơi nhận :**

- Dương sự;
- VKSNDTPCT;
- TAND Q. N;
- THA DS Q. N;
- Lưu (2b).

(đã ký)

Trương Hoài Bình

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Thị Thùy Trang – Trương Thị Liên

Trương Hoài Bình

