

**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: 217/2022/DS-PT

Ngày: 08/9/2022

V/v “*Tranh chấp QSD 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 Trần Tuấn Quốc

Các Thẩm phán: 1/- Bà Trương Thị Liên

2/- Ông Võ Bảo Anh

- Thư ký phiên tòa: Ông Huỳnh Minh Thông - 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 Lâm Thành Them - Kiểm sát viên.

Trong ngày 08 tháng 9 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 106/2021/TLPT-DS ngày 17 tháng 5 năm 2021 về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 65/2020/DS-ST ngày 30/11/2020 của Tòa án nhân dân quận T bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 288/2022/QĐ-PT ngày 22/8/2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Phạm Văn H.** sinh năm: 1964. Địa chỉ: T khu vực P, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Lê Văn C. sinh năm: 1945. Địa chỉ: khu vực T, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ. (*văn bản ủy quyền ngày 15/10/2020*).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư **Nguyễn Đăng T.** Văn phòng Luật sư T thuộc Đoàn Luật sư thành phố Cần Thơ.

2. Bị đơn: Ông **Nguyễn Văn N.** sinh năm: 1965.

Bà **Võ Thị T1.** sinh năm: 1966.

Địa chỉ: khu vực P, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.

Ông **Phan Thanh C.** sinh năm: 1977. Địa chỉ: Y khu vực P phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.

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

- Bà **Lê Thị B.** sinh năm: 1960. Ngụ cùng địa chỉ nguyên đơn. Ủy quyền tham gia tố tụng cho ông Lê Văn C (*văn bản ủy quyền ngày 02/7/2021*).

- Bà **Việt Thị Xuân N1.** sinh năm: 1958. Địa chỉ: khu vực P, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ. Ủy quyền tham gia tố tụng cho ông Việt Tiến D1. sinh năm: 1966. Địa chỉ: R ấp QA, xã T, huyện T, Thành phố Hồ Chí Minh (*văn bản ủy quyền ngày 16/5/2019*).

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Phạm Văn H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Nguyên đơn ông Phạm Văn H thông qua người đại diện theo ủy quyền ông Lê Văn C trình bày:

Thửa đất số 1073, diện tích 1.746m² (đất 2L) của ông Phạm Văn H theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000104 ngày 17/8/1996, liền kề với thửa đất 1589 của ông Phan Thanh C (do nhận chuyển nhượng lại của bà Việt Thị Xuân N1). Quá trình sử dụng, bà N1 và ông C đã lấn chiếm qua đất ông H 65,77m². Do đó ông H khởi kiện yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà N1 và của ông C (nếu có) tại thửa 1589 nói trên, vì cấp trùm lên thửa 1073. Theo Biên bản thẩm tra xác minh ngày 30/11/1995, hình vẽ phần đất bà N1 đã lấn qua phần đất của ông H ngang trước 4,2m nên ranh không còn là một đường thẳng; Sơ đồ hiện trạng ranh đất không có chữ ký của bà Lê Thị Phải (mẹ ông H là người sử dụng đất trước đây, giáp ranh); Khi đo đạc cấp Giấy thửa 1589 cho bà N1 thì ông H không biết, khi bà N1 cắm trụ ranh sang đất ông H thì mới phát sinh tranh chấp.

Tuy nhiên, sau đó ông H có thay đổi, rút lại yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chỉ yêu cầu: ông Nguyễn Văn N, bà Võ Thị T1 và những người liên quan có trách nhiệm giao trả phần đất đã lấn chiếm của ông, cụ thể: diện tích 87,7 m² phần ký hiệu (C) và diện tích 56,9m² phần ký hiệu (B) theo Bản trích đo địa chính số 20/TTKTTNMT ngày 16/3/2020 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ.

* Bị đơn ông Phan Thanh C trình bày:

Ông nhận chuyển nhượng lại thửa đất 1589 của bà N1 vào năm 2017, khi đó thửa đất đã có ranh mốc, có hàng rào phía sau nhà ông H. Từ đó đến nay ông vẫn sử dụng đúng diện tích đất đã nhận chuyển nhượng, không lấn chiếm đất của ông H. Vì vậy, không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông H.

* Bị đơn ông Nguyễn Văn N, bà Võ Thị T1 trình bày:

Vào năm 1995 - 1996, mẹ ông là bà Phạm Thị Mỹ có chuyển nhượng cho bà Việt Thị Xuân N1 một phần diện tích đất thuộc thửa 1078 cũ, tương ứng nay là

thửa 1589. Khi làm thủ tục chuyển nhượng, có đo đạc thẩm tra ranh mốc. Lúc đó, do phía ông H không thống nhất đường ranh tiếp giáp giữa thửa 1073 và 1078, nên bà My có chừa ra khoảng trống chiều ngang khoảng 08m (tính luôn đường mương phía ông H chạy dài ra sau hết thửa 1078) để phía ông H không tranh chấp.

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

+ Bà Lê Thị B (là vợ của ông H) thống nhất theo ý kiến của ông H.

+ Bà Việt Thị Xuân N1 thông qua người đại diện theo ủy quyền ông Việt Tiến Dũng trình bày: Thửa đất 1589 bà N1 nhận chuyển nhượng của bà Phạm Thị My vào năm 1995 - 1996 và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000001 ngày 29/6/1996, diện tích 391m^2 (60m^2 T + 331m^2 LNK), sau khi đã trừ phần đất trong phạm vi hành lang lộ giới (HLLG) là 30m^2 (khi đó HLLG vô 05m). Năm 2002 bà N1 được cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00001 ngày 17/4/2002. Diện tích thửa 1589 qua lần cấp đổi là 361m^2 (60m^2 T + 301m^2 LNK), sau khi tiếp tục trừ phần đất trong phạm vi HLLG thêm 30m^2 (khi đó HLLG vô 10m).

Theo bà N1 thì quá trình làm thủ tục chuyển nhượng, tách thửa 1589 từ thửa 1078 cũ của bà Phạm Thị My có tiến hành đo đạc, xác định ranh mốc rõ ràng. Khoảng năm 2005, bà xây hàng rào xung quanh thửa đất, khi đó ông H cũng không phản đối hay tranh chấp gì. Năm 2017 bà N1 chuyển nhượng lại cho ông C, đến năm 2018 ông H mới phát sinh tranh chấp ranh đất với ông C. Bà N1 khẳng định ông C sử dụng đúng diện tích nhận chuyển nhượng từ bà, không có lấn chiếm qua đất của gia đình ông H.

Vụ việc hòa giải không thành nên Tòa án nhân dân quận T đưa ra xét xử; tại Bản án sơ thẩm số: 65/2020/DS-ST ngày 30/11/2020 đã tuyên:

Buộc ông Nguyễn Văn N và bà Võ Thị T1 cùng có trách nhiệm bồi hoàn giá trị các phần đất tranh chấp tại thửa 1073 cho ông Phạm Văn H tương ứng số tiền 144.600.000đ.

Thời gian và phương thức thanh toán do Chi cục Thi hành án dân sự giải quyết khi thi hành án.

Ông Phan Thanh C được ổn định sử dụng đất tại thửa 1589. Ông Phạm Văn H có trách nhiệm đăng ký điều chỉnh biến động diện tích đất cho phù hợp thực tế sử dụng (tức thửa đất 1073 được trừ ra các phần tranh chấp ký hiệu (B) và (C)), theo Bản trích đo địa chính số 20/TTKTTNMT ngày 16/3/2020 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ.

Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Việt Thị Xuân N1 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp lại cho ông Phan Thanh C tại thửa 1589.

Ngoài ra bản án còn tuyên về việc chịu lãi suất chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền, án phí, các chi phí tố tụng khác và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 14/12/2020 nguyên đơn ông Phạm Văn H kháng cáo cho rằng bản án sơ thẩm tuyên gây thiệt thòi quyền lợi của ông.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người có kháng cáo xác định vẫn giữ yêu cầu kháng cáo; bị đơn ông C và người liên quan không có ý kiến.

Kiểm sát viên phúc thẩm phát biểu ý kiến: đương sự và Tòa án đã thực hiện đúng quy định về pháp luật tố tụng dân sự; Về nội dung: nguyên đơn kháng cáo có căn cứ, nên đề nghị chấp nhận kháng cáo, sửa một phần bản án sơ thẩm về số tiền giá trị thanh toán theo Chứng thư thẩm định giá ngày 29/6/2022 của Công ty Cổ phần Thông tin và Thẩm định giá Tây Nam Bộ.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

*** Về thủ tục tố tụng:**

[1] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn cùng những người có liên quan phía bị đơn phải giao trả lại diện tích đất lần chiếm 144,6m² thuộc quyền sử dụng của gia đình ông. Cấp sơ thẩm xác định “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” theo khoản 9 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự là có căn cứ.

Bị đơn ông N, bà T1 đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt. Căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, phiên tòa phúc thẩm vẫn tiến hành theo quy định.

*** Về nội dung:**

Sau khi xét xử sơ thẩm, các bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án không kháng cáo, xem như đã đồng ý với phán quyết của cấp sơ thẩm. Do đó nhận định về sự kiện có lần chiếm đất, ổn định diện tích đất lần chiếm cho người đang sử dụng hợp pháp, ngay tình cũng như đối tượng phải chịu trách nhiệm trong việc bồi hoàn giá trị diện tích đất lần chiếm cho nguyên đơn theo án sơ thẩm lập luận là có căn cứ, không cần lập lại và phân tích thêm.

Nguyên đơn có kháng cáo cho rằng cấp sơ thẩm áp dụng giá đất bồi hoàn thấp, làm thiệt thòi quyền lợi nguyên đơn, yêu cầu phúc thẩm lại về giá đất cho phù hợp. Xét kháng cáo thấy rằng:

[2] Mặc dù Tòa án cấp sơ thẩm có áp dụng giá thị trường trong bồi hoàn thanh toán giá trị đất cho nguyên đơn, nhưng lại áp dụng giá theo kết quả định giá của năm 2018; cụ thể là Biên bản định giá ngày 19/9/2018 (BL 111->112) và tại biên bản này nguyên đơn cũng đã thể hiện ý kiến “*Tôi thấy giá này còn thấp*” tức là đã không đồng ý với giá tại thời điểm năm 2018. Ngày 07/11/2019 Tòa án cấp sơ thẩm định giá lần 2 thể hiện tại Biên bản định giá tài sản (BL 127->129) kết quả không thay đổi, không có biến động về giá. Hơn 01 năm sau, Tòa án cấp sơ thẩm đưa vụ án ra xét xử (ngày 30/11/2020) nhưng vẫn sử dụng giá của kết quả định giá năm 2018 làm mức giá trong thanh toán bồi hoàn là không chính xác, không phù hợp. Do đó kháng cáo của nguyên đơn là có căn cứ.

Trong quá trình tố tụng tại cấp phúc thẩm, Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện các thủ tục cấp, tổng đạt, thông báo ý kiến yêu cầu thẩm định giá lại của nguyên đơn cũng như thực hiện thủ tục thẩm định giá và thông báo kết quả định giá theo đúng quy định của pháp luật, nhưng bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án không có ý kiến phản hồi, xem như đã mặc nhiên đồng ý với kết quả định giá này. Theo Chứng thư thẩm định giá ngày 29/6/2022 của Công ty Cổ phần Thông tin và Thẩm định giá Tây Nam Bộ, giá đất tại thời điểm thẩm định và tại địa bàn nơi có đất tranh chấp: đất CLN có giá 4.744.100đ/m²; đất LUC có giá 4.723.200đ/m². Cụ thể:

- Phần đất có ký hiệu (B) là loại đất CLN, diện tích 56,9m² x 4.744.000đ = 269.939.290đ.

- Phần đất có ký hiệu (C) là loại đất LUC, diện tích 87,7m² x 4.723.200đ = 414.224.640đ.

Như vậy ông N và bà T1 phải bồi hoàn giá trị phần đất tranh chấp cho ông H với số tiền là 684.163.930đ.

Nguyên đơn kháng cáo có căn cứ, nên đề nghị của Kiểm sát viên phúc thẩm chấp nhận và sửa một phần bản án sơ thẩm là phù hợp, có căn cứ.

Việc nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện, nhưng cấp sơ thẩm không áp dụng khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự để đình chỉ xét xử phần yêu cầu đã rút là có thiếu sót cần rút kinh nghiệm.

[3] Về án phí phúc thẩm: kháng cáo được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu. Về chi phí định giá tài sản (lần 3) tại cấp phúc thẩm 12.000.000đ ông N, bà T1 phải chịu. Ông H đã nộp tạm ứng và chi xong nên ông N, bà T1 phải nộp trả lại ông H.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ: Khoản 9 Điều 26, khoản 2 Điều 244, khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 117, 264 Bộ luật dân sự năm 1995; khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 166, 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử: Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Phạm Văn H; Sửa một phần bản án sơ thẩm.

1/- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Văn H. Buộc ông Nguyễn Văn N, bà Võ Thị T1 bồi hoàn cho ông Phạm Văn H số tiền 684.163.930đ, tương đương giá trị diện tích đất 144,6m² (CLN+LUC).

Kể từ ngày ông H có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông N, bà T1 chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền, thì phải chịu lãi suất chậm trả theo khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian và số tiền chưa thi hành án.

2/- Ông Phan Thanh C được ổn định sử dụng đất tại thửa 1589 (bao gồm cả vị trí B + C theo Bản trích đo địa chính số 20/TTKTTNMT ngày 16/3/2020 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường TP. Cần Thơ).

Ông Phạm Văn H có trách nhiệm điều chỉnh diện tích đất theo thực tế sử dụng, trừ lại diện tích tại vị trí B + C. (*Kèm theo Bản trích đo nói trên*).

3/- Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Việt Thị Xuân N1 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp lại cho ông Phan Thanh C.

4/- Về chi phí thẩm định, định giá tài sản:

- Lần 1: là 6.366.000đ ông N, bà T1 phải chịu; ông H đã nộp tạm ứng nên ông N, bà T1 phải nộp trả lại ông H.

- Lần 2: là 6.566.000đ ông H phải chịu; ông C đã nộp tạm ứng nên ông H phải nộp trả lại ông C.

- Lần 3: là 12.000.000đ ông N, bà T1 phải chịu; ông H đã nộp tạm ứng nên ông N, bà T1 phải nộp trả lại ông H.

5/- Về án phí: Ông N, bà T1 liên đới chịu 300.000đ và ông H chịu 300.000đ án phí sơ thẩm; chuyển số tiền tạm ứng án phí ông H đã nộp theo Biên lai số 004133 ngày 06/7/2018 thành án phí sơ thẩm; đã nộp xong.

Ông H được nhận lại tiền tạm ứng án phí sơ thẩm tổng cộng 600.000đ theo các biên lai số 004798 ngày 13/6/2019 và số 012345 ngày 21/8/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự quận T.

Án phí phúc thẩm nguyên đơn không phải chịu, nên được nhận lại 300.000đ theo Biên lai số 012624 ngày 14/12/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự quận T.

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 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, 7a, 7b và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND TPCT;
- TAND Q. T;
- Chi cục THADS Q.T;
- Lưu (HS - 2b).

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

(Đã ký)

Trần Tuấn Quốc