

Bản án số: **226/2022/DS-PT**
Ngày: 15/9/2022
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/- Ông Trương Hoài Bình.

2/- Ông Võ Bảo Anh.

- Thư ký phiên tòa: Ông Phan Văn Khải - 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 15 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: 293/2021/TLPT-DS ngày 31 tháng 12 năm 2021 về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 79/2021/DSST ngày 19/10/2021 của Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 281/2022/QĐ-PT ngày 26/8/2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Trần Văn B.** sinh năm: 1960.

2. Bị đơn: Ông **Trần Văn Út E.** sinh năm: 1973.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà **Nguyễn Thị N.** sinh năm: 1975.

4. Người làm chứng:

- Bà **Trần Thị Ngọc Y.** sinh năm: 1963.

Tất cả cùng cư trú tại: khu vực T, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.

- Bà **Trần Thu B.** sinh năm: 1954. Địa chỉ: ấp B, xã Thới Hưng, huyện C, thành phố Cần Thơ.

5. Người kháng cáo: Bị đơn ông Trần Văn Út E.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Nguyên đơn ông Trần Văn B trình bày:

Nguồn gốc thửa đất 778, diện tích 6.367,5m², thuộc tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại khu vực Tân Mỹ 2, phường Tân Lộc, quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ là của ông bà để lại. Khi cha mẹ còn sống có nói chia thửa đất này cho 03 người con là: Trần Văn B, Trần Văn Út E và Trần Văn T (chết cách nay 25 năm). Việc cha mẹ chia đất chỉ nói miệng, nhưng có các anh chị em chứng kiến. Thực tế 03 anh em đã được chia đất và sử dụng cách nay hơn 20 năm. Nền nhà gia đình ông đã ở ổn định khoảng 25 năm, còn 04 bờ đất vườn phía sau ông trồng mận đến

nay cũng khoảng 30 năm. Ông Út E là con út ở chung nhà cha mẹ và cũng có trồng mận trên mấy bờ đất vườn phía sau. Phần đất còn lại của thửa 778 thì do gia đình ông Trần Văn T sử dụng.

Sau khi cha mẹ chết, anh chị em thống nhất để ông Út E đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, khi nào anh em cần thì tách bằng khoán theo phần cha mẹ đã chia như trên. Tuy nhiên, khi ông yêu cầu tách thì ông Út E không thực hiện. Vì vậy, ông khởi kiện yêu cầu công nhận cho ông được quyền sử dụng 2.900m², gồm: 50m² (T) và 2.850m² (CLN) tại thửa 778 nói trên.

Qua kết quả đo đạc thực tế, nguyên đơn yêu cầu được công nhận quyền sử dụng đất và buộc ông Út E tách thửa sang tên cho ông diện tích 2.527,8m², tại các vị trí: (A) 240m², (B) 1.074.6m², (C) 257.4m² và (D) 955.8m² theo Bản trích đo địa chính số 71/TTKTTNMT ngày 10/5/2021 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ.

** Bị đơn ông Trần Văn Út E trình bày:*

Thửa nhận nguồn gốc thửa đất 778 là do cha mẹ để lại và năm 2017 ông làm thủ tục đăng ký, được UBND quận Thốt Nốt cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH04842 ngày 04/12/2017.

Cha mẹ có chia đất cho các anh chị em, nhưng phần của ông B được chia gồm: 04 cái bờ đất vườn phía sau khoảng 1.000m² và 01 nền nhà khoảng 170m², hiện gia đình ông B đang sử dụng. Còn anh thứ hai là ông Trần Văn T (chết cách nay 25 năm) được chia 01 nền nhà hiện gia đình ông T đang sử dụng. Các phần đất được phân chia đều đã cắm ranh mốc rõ ràng.

Nay ông chỉ đồng ý tách quyền sử dụng cho ông B phần nền nhà và 04 bờ đất trồng mận mà gia đình ông B đang sử dụng, tương ứng là các phần ký hiệu (A) 240m² và (B) 1.074.6m² theo Bản trích đo nói trên.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N trình bày:*

Bà thống nhất lời trình bày của bị đơn và không có yêu cầu gì.

** Những người làm chứng:*

+ Bà Trần Thị Ngọc Y trình bày: Bà là em ông B và là chị của ông Út E, bà xác định lời trình bày của bị đơn là đúng. Ông B được cha mẹ chia cho 04 bờ mận phía sau và 01 nền nhà đang sử dụng. Người anh thứ hai là ông Trần Văn T được chia cho 01 nền nhà; các phần còn lại là chia cho ông Út E. Đất cha mẹ chia cho các anh em đều đã có cắm ranh mốc rõ ràng, phần người nào được chia thì cũng đã chiếm hữu sử dụng ổn định hơn 20 năm nay.

+ Bà Trần Thu B trình bày: Bà là chị của ông B, ông Út E. Thửa đất là do cha mẹ để lại. Sau khi cha mẹ chết, anh chị em thống nhất để cho ông Út E đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thửa đất này đã được cha mẹ phân chia cho Út Em và ông B. Nay giữa họ xảy ra tranh chấp thì Tòa án giải quyết phân chia sao cho đúng quy định và công bằng.

Vụ việc hòa giải không thành nên Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt đưa ra xét xử; tại Bản án sơ thẩm số: 79/2021/DS-ST ngày 19/10/2021 đã tuyên:

1/. Công nhận ông Trần Văn B được quyền sử dụng các phần đất tại thửa số 778, tờ bản đồ số 7, toạ lạc tại khu vực Tân Mỹ 2, phường Tân Lộc, quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ, cụ thể gồm:

+ Phần đất ký hiệu (A) 240m², trong đó có 50m² (ODT) và 190m² (CLN).

+ Phần đất ký hiệu (B) $1.074,6m^2$ (CLN)
 + Phần đất ký hiệu (C) có chiều ngang 02m, chiều dọc 22,56m, diện tích ước tính là $45,12m^2$ (CLN) nằm tiếp giáp cạnh đường ranh bên phải theo hướng nhìn từ trước lộ nông thôn ra sau của thửa đất 778.

Vị trí, kích thước các phần đất được thể hiện theo Bản trích đo địa chính số 71/TTKTTNMT ngày 10/5/2021 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ.

Ông Trần Văn Út E và ông Trần Văn B có nghĩa vụ liên hệ cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục tách, đăng ký quyền sử dụng đất nói trên cho ông Trần Văn B theo quy định pháp luật đất đai.

2/. Ông Trần Văn B có nghĩa vụ bồi hoàn giá trị cây trồng cho ông Trần Văn Út E với số tiền 1.463.000đ và được quyền sở hữu cây trồng đã bồi hoàn.

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 01/11/2021 bị đơn ông Trần Văn Út E kháng cáo không đồng ý giao thêm phần đất ký hiệu (C) diện tích $45,12m^2$ cho nguyên đơn và không đồng ý chịu án phí.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người có kháng cáo xác định vẫn giữ yêu cầu kháng cáo; nguyên đơn vẫn giữ ý kiến như đã trình bày tại phiên tòa sơ thẩm.

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: bị đơn kháng cáo có căn cứ và tại phiên tòa phúc thẩm hai bên thống nhất việc mở lối đi chung ra đất của nhau để làm đường đi nội bộ như thể hiện tại Bản trích đo số 134/TTKTTNMT ngày 15/8/2022, nên đề nghị sửa án sơ thẩm công nhận sự thỏa thuận này.

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 công nhận quyền sử dụng phần đất mà cha mẹ đã chia cho ông lúc còn sống là $2.527,8m^2$ và buộc bị đơn phải tách bộ sang tên cho ông. Cấp sơ thẩm xác định “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” là có căn cứ, nhưng không xác định thuộc khoản 9 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự là chưa đầy đủ căn cứ rút kinh nghiệm.

*** Về nội dung:**

Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn kháng cáo không đồng ý công nhận thêm phần đất có ký hiệu (C) chiều ngang 02m, chiều dọc 22,56m = $45,12m^2$ cho nguyên đơn và không đồng ý việc buộc ông phải chịu án phí. Xét kháng cáo thấy rằng:

[2] Do phần đất có ký hiệu (A) + (B) mà nguyên đơn được cha mẹ cho và đã được bị đơn thừa nhận, không liên kề nhau, bị ngăn cách bởi phần đất có ký hiệu (C) nên cấp sơ thẩm mới giao thêm cho nguyên đơn một phần diện tích trong phần đất ký hiệu (C) ngang 02m, dài 22,56m = $45,12m^2$ để làm lối đi từ nhà ra phần đất ký hiệu (B) nhằm thuận tiện trong quá trình thực hiện quyền sử dụng đất của nguyên đơn. Tuy nhiên, việc công nhận cho nguyên đơn được quyền sử dụng thêm phần đất làm lối đi nhưng không giải quyết việc đền bù cho chủ sở hữu bất

động sản chịu hưởng quyền là không phù hợp với quy định tại Điều 254 Bộ luật dân sự năm 2015. Kháng cáo của bị đơn về phần này có căn cứ nên được chấp nhận để xem xét lại.

[3] Nếu tính từ hướng lộ giao thông nông thôn vào thì đất của nguyên đơn ở vị trí (A) trước, kế đến là đất của bị đơn vị trí (C), rồi kế đến là đất của nguyên đơn vị trí (B) và cuối cùng là đất của bị đơn vị trí (D). Vì vậy cả hai bên nếu muốn đi ra phần đất của mỗi bên để canh tác, sử dụng thì bắt buộc phải đi xuyên qua phần đất của bên kia. Tuy nhiên cấp sơ thẩm chỉ mở lối đi cho phía nguyên đơn từ vị trí (A) ra (B), nhưng không mở lối đi cho phía bị đơn từ vị trí (C) ra (D) là bất hợp lý. Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 01/3/2022 hai bên thống nhất sẽ mở lối đi chung ra đất của nhau để làm đường đi nội bộ. Do đó, trên cơ sở xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 19/4/2022 các bên đương sự đã thống nhất mở lối đi chung từ lộ nông thôn vào thẳng phía sau theo Bản trích đo địa chính số 134/TTKTTNMT ngày 15/8/2022 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên Môi trường thành phố Cần Thơ có ký hiệu vị trí (E) gọi là đường nội bộ; cụ thể: hướng từ lộ nông thôn nhìn vào, cặp phía bên trái nhà của nguyên đơn đầu ngoài 0,7m kéo thẳng ra phía sau hết vị trí (C) của bị đơn, kéo sang đến hết đất cạnh bên trái vị trí (B) của nguyên đơn chiều ngang 2m, kéo thẳng ra phía sau giáp vị trí (D) của bị đơn chiều ngang 2m; tổng diện tích của đường đi nội bộ là 184,5m². Như vậy, diện tích đất của mỗi bên sẽ được điều chỉnh lại tại các vị trí là:

+ Cửa nguyên đơn: vị trí A = 225m² loại đất ODT + CLN (có 50m² ODT), diện tích trong HLATGT là 39m² và vị trí B = 963,7m² loại đất CLN.

+ Cửa bị đơn: vị trí C = 198,8m² loại đất CLN, diện tích trong HLATGT là 1,2m² và vị trí D = 955,8m² loại đất CLN.

+ Đường đi nội bộ tại vị trí E = 184,5m² loại đất CLN, diện tích trong HLATGT là 3,5m². Trên đường đi nội bộ này không có cây trồng, nếu có thì cũng không có loại cây có giá trị, do đó thống nhất không yêu cầu giải quyết phần giá trị cây trồng trên đường đi nội bộ, nếu có thì sẽ tự di dời hoặc đốn bỏ. Đồng thời, đường đi nội bộ này đều đi qua phần đất của cả hai bên cùng chịu hưởng quyền, nên không phải đền bù cho nhau.

[4] Đối với kháng cáo về phần án phí: xét thấy đây là tranh chấp quyền sử dụng đất nên án phí không có giá ngạch. Cấp sơ thẩm buộc bị đơn chịu án phí có giá ngạch là không đúng. Kháng cáo phần này của bị đơn có căn cứ nên được chấp nhận.

Các phần khác không có kháng cáo, kháng nghị nên không xem xét. Quan điểm của Kiểm sát viên phúc thẩm phù hợp nên chấp nhận đề nghị sửa án sơ thẩm theo hướng công nhận sự thỏa thuận nói trên của các đương sự.

[5] Về án phí phúc thẩm: kháng cáo được chấp nhận, nên bị đơn không phải chịu án phí. Riêng chi phí thẩm định, đo đạc tại cấp phúc thẩm 6.600.000đ cả hai bên đều có yêu cầu và đã nộp tạm ứng mỗi bên số tiền 4.000.000đ, nên mỗi bên chịu ½ chi phí này là 3.300.000đ; số tiền thừa trả lại đương sự, đã thực hiện xong.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ: Khoản 9 Điều 26, Điều 300, khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 166, 168 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 166, 203 Luật đất đai năm 2013; điểm đ khoản 1 Điều 12, 27, 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử: Chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Trần Văn Út E; Sửa một phần bản án sơ thẩm.

1/- Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm như sau:

+ Ông Trần Văn B được quyền sử dụng phần đất ký hiệu (A) 225m² loại đất ODT + CLN (có 50m² ODT), diện tích trong HLATGT là 39m² và phần đất ký hiệu (B) 963,7m² loại đất CLN, thuộc thửa 778, toạ lạc tại khu vực Tân Mỹ 2, phường Tân Lộc, quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ, theo Bản trích đo địa chính số 134/TTKTTNMT ngày 15/8/2022 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ.

+ Công nhận phần đất làm đường đi nội bộ có ký hiệu (E) diện tích 184,5m² loại đất CLN, diện tích trong HLATGT là 3,5m² (chiều ngang điểm đầu giáp lộ nông thôn 0,7m, điểm cuối giáp vị trí (D) 02m).

2/- Các đương sự có quyền đăng ký để được cấp và điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

Kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi và cấp, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

3/- Về chi phí thẩm định, định giá tài sản: tại cấp sơ thẩm 6.600.000đ nguyên đơn tự nguyện chịu, đã nộp và chi xong; tại cấp phúc thẩm 6.600.000đ, mỗi bên chịu 3.300.000đ đã thực hiện xong.

4/- Về án phí sơ thẩm: Bị đơn phải chịu 300.000đ; nguyên đơn được miễn.

Án phí phúc thẩm bị đơn không phải chịu, nên được nhận lại 300.000đ theo Biên lai số 0004111 ngày 09/11/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Thốt Nốt.

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.

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

Nơi nhận :

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

(Đã ký)

Trần Tuấn Quốc