

Bản án số: 282/2022/DS-PT

Ngày: 29.11.2022.

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:* Bà Hà Thị Phương Thanh

*Các Thẩm phán:* Bà Phan Thị Hồng Dung

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:**

ông Nguyễn Văn Phi – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Vào các ngày 28 và 29 tháng 11 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 192/2022/TLPT-DS ngày 05 tháng 10 năm 2022 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 62/2022/DS-ST ngày 21/6/2022 của Tòa án nhân dân quận T bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 333/2022/QĐPT-DS ngày 11 tháng 11 năm 2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: : Ông Nguyễn Thanh N, sinh năm 1979 – có mặt

Trú tại: khu vực T, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Dương Hoàng T, sinh năm 1977 – vắng mặt

2.2. Ông Dương Hoàng H, sinh năm 1975 - có mặt

2.3. Bà Dương Thị A, sinh năm 1970 – có mặt

Trú tại: khu vực T, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.

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

- phía nguyên đơn:

3.1. Bà NLQ1, sinh năm 1953 (mẹ ông N) – có mặt

Trú tại: khu vực T, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.

- phía bị đơn:

3.2. Bà NLQ2, sinh năm 1941

(mẹ các ông, bà T, ông H, bà A) – vắng mặt

3.3. Bà NLQ3, sinh năm 1980 (vợ ông H) – có mặt

3.4. Ông NLQ4, sinh năm 1971 (chồng bà A) – có mặt

3.5. Ông NLQ5, sinh năm 1964 (anh các bị đơn) – vắng mặt

Cùng trú tại: khu vực T, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.

4. Người kháng cáo: Dương Thị A và ông Dương Hoàng H là bị đơn.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn trình bày và yêu cầu như sau: Nguyên đơn là chủ sử dụng phần đất tại thửa 150, tờ bản đồ số 9, diện tích 4.868m<sup>2</sup> (loại đất cây lâu năm) tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T nay là khu vực T, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00699 do Ủy ban nhân dân (UBND) huyện T cấp ngày 06.02.2006. Liên kết với đất của nguyên đơn là đất của bị đơn thuộc thửa 151 diện tích 242m<sup>2</sup> do bị đơn ông Dương Hoàng T đứng tên quyền sử dụng.

Trước đây gia đình hai bên có thống nhất cắm ranh bằng trụ đá nhưng bị đơn nhỏ bỏ và tự ý lấn ranh. Do nguyên đơn xây dựng hàng rào cố định theo trụ đá cũ mà gia đình hai bên thống nhất trước đây nhưng bị đơn không đồng ý, ngăn cản nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả đất lấn chiếm tại vị trí B theo trích đo. Tuy nhiên, sau khi đo đạc thẩm định thì bị đơn thừa nhận vị trí B do nguyên đơn quản lý sử dụng nên nguyên đơn rút yêu cầu đòi đất vị trí này. Ngoài ra, quá trình giải quyết phát sinh tranh chấp nên nguyên đơn khởi kiện bổ sung để yêu cầu các bị đơn ông Dương Hoàng H và bà Dương Thị A tháo dỡ di dời một phần nhà tạm cất trên thửa 150 để trả đất lấn chiếm. Cụ thể nguyên đơn yêu cầu ông H trả 41,6m<sup>2</sup> tại vị trí (H, I), yêu cầu bà A trả 4,7m<sup>2</sup> tại vị trí (G) theo Trích đo địa chính.

\*Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, lần lượt các bị đơn có ý kiến như sau:

- ông Dương Hoàng T có ý kiến: Ông đứng tên quyền sử dụng thửa 151, diện tích 242m<sup>2</sup> theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02083 do UBND quận T cấp ngày 21.3.2013. Đất có nguồn gốc do cha là cụ Dương Văn L kê khai đăng ký sử dụng và được cấp Giấy đất vào năm 2013, sau khi cha chết thì ông được thừa kế rồi đứng tên Giấy đất như hiện nay. Ông sử dụng đất thửa 151 và yêu cầu được sử dụng đủ diện tích được cấp theo Giấy đất. Đối với đất tranh chấp vị trí (B) theo trích đo hiện do nguyên đơn quản lý sử dụng nên bị đơn không ý kiến về việc tranh chấp.

- ông Dương Hoàng H và bà Dương Thị A cùng có ý kiến: Ông bà không đồng ý yêu cầu đòi đất của nguyên đơn đối với vị trí tranh chấp G, H, I như trích đo thể hiện. Vì ông, bà cất nhà trên đất cặp rạch chứ không chiếm dụng đất của nguyên đơn.

\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan lần lượt trình bày ý kiến như sau:

- Bà NLQ2: Bà cùng với bị đơn Dương Hoàng T sử dụng thửa 151, bà yêu cầu được sử dụng đủ diện tích được cấp theo Giấy đất của bị đơn.

- Bà NLQ3 trình bày: Bà với chồng là ông Dương Hoàng H cất nhà sống trên đất cặp rạch từ năm 2009 đến nay. Nay nguyên đơn yêu cầu tháo dỡ một phần nhà 41,6m<sup>2</sup> để di dời trả đất thì bà không đồng ý.

- Ông NLQ4 trình bày: Ông với vợ là bà Dương Thị A cất nhà sống trên đất cặp rạch đã 20 năm. Nay nguyên đơn yêu cầu tháo dỡ một phần nhà 4,7m<sup>2</sup> để di dời trả đất thì ông không đồng ý.

- Ông NLQ5 trình bày: ông là anh ruột của các bị đơn, vào năm 2000 ông nhận chuyển nhượng phần đất cặp rạch (mé sông) từ cụ Nguyễn Văn U (cha nguyên đơn

ông N) với giá 01 chỉ vàng. Sau đó gia đình ông bồi đắp và cho em ruột là ông H, bà A cất nhà sinh sống như hiện nay. Qua yêu cầu đòi đất của nguyên đơn thì ông không đồng ý.

- Bà NLQ1 trình bày: Gia đình bà không bán đất cạp rạch cho gia đình bị đơn như ông NLQ5 trình bày. Nay nguyên đơn có nhu cầu sử dụng đất tranh chấp nên bà thống nhất yêu cầu đòi đất của nguyên đơn.

\*Vụ việc hòa giải không thành nên được đưa ra xét xử sơ thẩm công khai. Tại bản án dân sự sơ thẩm số 62/2022/DS-ST ngày 21/6/2022 của Tòa án nhân dân quận T đã xét xử và quyết định như sau:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh N về việc tranh chấp quyền sử dụng đất đối với bị đơn ông Dương Hoàng H và bà Dương Thị A - đất tọa lạc tại khu vực T, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.

- Buộc ông Dương Hoàng H và các thành viên trong hộ di dời một phần nhà tạm để trả cho ông Nguyễn Thanh N phần đất diện tích 41,6m<sup>2</sup> tại vị trí H + I theo Trích đo địa chính. Ông Dương Hoàng H và thành viên trong hộ được lưu cư trong thời hạn 06 (sáu) tháng, kể từ ngày xét xử sơ thẩm.

- Buộc bà Dương Thị A và các thành viên trong hộ di dời một phần nhà tạm để trả cho ông Nguyễn Thanh N phần đất diện tích 4,7m<sup>2</sup> tại vị trí G theo Trích đo địa chính. Bà Dương Thị A và thành viên trong hộ được lưu cư trong thời hạn 06 (sáu) tháng, kể từ ngày xét xử sơ thẩm.

- Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh N hỗ trợ chi phí di dời cho bị đơn ông Dương Hoàng H số tiền là 5.000.000 đồng và bà Dương Thị A 5.000.000 đồng.

*(Gửi kèm Trích đo địa chính số: 68/TTKTTNMT ngày 26.5.2022 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường tp. Cần Thơ và Biên bản thẩm định).*

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh N về việc tranh chấp quyền sử dụng đất đối với bị đơn ông Dương Hoàng T.

3. Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí thẩm định, định giá và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

\* Ngày 04/7/2022 bị đơn bà A và ông H cùng có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử: không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và ổn định đất cho các ông, bà sử dụng vì phần đất này là đất cạp rạch không phải đất của nguyên đơn, đồng thời, ngoài phần đất này để ở thì các ông, bà cùng gia đình không còn chỗ ở nào khác.

\*Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Đương sự kháng cáo giữ nguyên yêu cầu.

- Nguyên đơn đề nghị giữ nguyên án sơ thẩm, trường hợp nếu như Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện thì không hỗ trợ cho các bị đơn tháo dỡ di dời.

\* Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến tại phiên tòa:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký và các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn nộp đơn kháng cáo và nộp tạm ứng án phí trong thời gian luật định nên xem xét hợp lệ về mặt hình thức.

Về nội dung kháng cáo: Qua tranh tụng tại phiên tòa cùng với các chứng cứ có trong hồ sơ, thấy rằng, quyền sử dụng đất của nguyên đơn được công nhận hợp pháp, các bị đơn xác định nhận chuyển nhượng từ gia đình nguyên đơn nhưng không có giấy tờ chứng minh việc chuyển nhượng, nguyên đơn lại không thừa nhận nên không có cơ sở, nên yêu cầu nguyên đơn buộc các bị đơn trả đất là có cơ sở, tuy nhiên, xét gia đình các bị đơn không còn chỗ ở nào khác nên ổn định cho các bị đơn được sử dụng nhưng có nghĩa vụ trả giá trị đất cho nguyên đơn, có tính công sức đóng góp cho bị đơn ông H 10 triệu đồng.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về tố tụng:

[1.1] bị đơn ông T, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án vắng mặt, có đơn xin vắng mặt, xét việc vắng mặt của các đương sự không ảnh hưởng đến việc xem xét yêu cầu kháng cáo nên tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định.

[2] Về yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông H, bà A:

[2.1] Qua tranh tụng tại phiên tòa cũng như xem xét các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ xác định, phần đất các đương sự tranh chấp được thể hiện tại Bản trích đo số 68/TTKTTNMT ngày 26/5/2022 của Trung tâm Kỹ thuật tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ nằm trong thửa 150 do nguyên đơn ông N đang đứng tên. Phía các bị đơn cho rằng anh ruột là ông NLQ5 đã nhận chuyển nhượng từ cụ U (là cha của nguyên đơn) giá 01 chỉ vàng 24K, có làm giấy nhưng thất lạc, nguyên đơn ông N, bà NLQ1 là vợ ông U xác định không có việc chuyển nhượng phần đất này cho ông NLQ5 nên không có cơ sở xác định có việc chuyển nhượng giữa ông NLQ5 và ông Út. Do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đòi bị đơn trả đất là có cơ sở. Tuy nguyên đơn cho rằng cho gia đình bị đơn ở nhờ vì là đất mé sông, bị đơn thì lại không thừa nhận mà nói rằng chuyển nhượng nhưng không chứng minh được việc chuyển nhượng, quá trình bị đơn sử dụng nguyên đơn không phản đối, và thấy rằng hiện nay gia đình các bị đơn còn có các con cùng ở, ngoài chỗ ở này ra không còn chỗ ở nào khác nên ổn định cho các bị đơn nhưng phải có nghĩa vụ trả lại giá trị đất cho nguyên đơn. Do đó, kháng cáo của các bị đơn được chấp nhận một phần.

[2.2] Theo biên bản định giá ngày 22/3/2021, giá đất CLN có giá thị trường là 1.000.000 đồng/m<sup>2</sup>. Ông H hiện ở với diện tích 41,6m<sup>2</sup> tại vị trí H và I, giá trị 41,6m<sup>2</sup> x 1.000.000 đồng/m<sup>2</sup> = 41.600.000 đồng, tuy nhiên, quá trình ông H ở do phần đất nằm ở mé rạch nên cần tính công sức tôn tạo bồi đắp cho ông H 20% giá trị đất để đất có giá trị như hôm nay, do đó, bị đơn ông H chỉ phải trả cho nguyên đơn 80% giá trị đất là phù hợp, cụ thể: 41.600.000 đồng x 80%/100 = 33.280.000 đồng. Đối với bị đơn bà A đang sử dụng phần đất 4,7m<sup>2</sup> x 1.000.000 đồng/m<sup>2</sup> = 4.700.000 đồng, bà A ở từ năm 2002 nên cũng tính công sức cho bà 20%, chỉ phải trả 80% là phù hợp, cụ

thê:  $4.700.000 \text{ đồng} \times 80\%/100 = 3.760.000 \text{ đồng}$ . Sau khi ông H, bà A thực hiện nghĩa vụ trả tiền giá trị đất thì được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định.

[3] Đối với quyết định không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị (phần đình chỉ yêu cầu của nguyên đơn ông N đối với ông Dương Hoàng T).

[4] Với những nhận định trên nên đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có cơ sở phù hợp quy định pháp luật. Cấp sơ thẩm đã đánh giá chứng cứ xác định đất của nguyên đơn là đúng, tuy nhiên, chưa xem xét đến hoàn cảnh của gia đình các bị đơn để ổn định cho sử dụng, vì vậy, cấp phúc thẩm chỉ sửa phần bản án buộc các bị đơn trả giá trị để được sử dụng ổn định là phù hợp thực tế.

[5] Về chi phí tố tụng: 12.000.000 đồng. Do nguyên đơn chỉ được chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện nên phải chịu một nửa chi phí này, đã tạm ứng 12.000.000 đồng nên buộc bị đơn ông H, bà A trả lại cho nguyên đơn ông N 6.000.000 đồng, trong đó, do phần đất ông H được ổn định nhiều hơn đất bà A nên ông H phải chịu  $\frac{3}{4}$  của chi phí 6.000.000 đồng này, cụ thể phải chịu 4.500.000 đồng. Bà A phải chịu 1.500.000 đồng.

[6] Về án phí:

[6.1] Dân sự sơ thẩm: Do nguyên đơn được chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện nên không phải chịu. Các bị đơn ông H, bà A mỗi người phải chịu 300.000 đồng.

[6.2] Dân sự phúc thẩm: Các bị đơn được chấp nhận một phần kháng cáo nên không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ: - Khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;  
- Điều 164, 166 Bộ luật dân sự;  
- Điều 166 Luật đất đai 2013  
- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

\*Tuyên xử: - Chấp nhận một phần kháng cáo của các bị đơn bà Dương Thị A và ông Dương Hoàng H.

- Sửa một phần bản án sơ thẩm số 62/2022/DS-ST ngày 21 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân quận T.

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

1.1 Công nhận diện tích  $41,6\text{m}^2$ , loại đất CLN tại vị trí H và I cho ông Dương Hoàng H. Buộc ông Dương Hoàng H có nghĩa vụ trả giá trị đất cho nguyên đơn ông N số tiền 33.280.000 đồng.

1.2 Công nhận diện tích  $4,7\text{m}^2$ , loại đất CLN tại vị trí G cho bà Dương Thị A. Buộc bà Dương Thị A có nghĩa vụ trả giá trị đất cho nguyên đơn ông N số tiền 3.760.000 đồng.

Tất cả hai phần đất trên thuộc thửa đất 150, tờ bản đồ số 9, số H00699 do Ủy ban nhân dân huyện T (cũ) cấp ngày 06/02/2006 cho ông Nguyễn Thanh N, đất tọa lạc tại khu vực T, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ. Vị trí đất các đương sự được công nhận xác định theo Bản trích đo địa chính số 68/TTKTTNMT của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường TP. Cần Thơ lập ngày 26/5/2022.

2. Sau khi các đương sự: ông Dương Hoàng H và bà Dương Thị A thực hiện xong nghĩa vụ trả tiền và các nghĩa vụ tài chính thì được quyền đăng ký với cơ quan có thẩm quyền để được cấp giấy với diện tích đã được công nhận ở trên.

3. Kiến nghị Cơ quan có thẩm quyền tiến hành cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các đương sự sau khi đã thực hiện xong nghĩa vụ và có yêu cầu.

4. Về chi phí thẩm định: Buộc ông H trả cho ông N số tiền 4.500.000 đồng, bà A trả cho ông N 1.500.000 đồng.

5. Đối với quyết định không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị (phần đình chỉ yêu cầu của nguyên đơn ông N đối với ông Dương Hoàng T)

6. Về án phí:

6.1 Dân sự sơ thẩm:

- Bà Dương Thị A phải chịu 300.000 đồng.  
- Ông Dương Hoàng H phải chịu 300.000 đồng  
- Nguyên đơn ông N được nhận lại 600.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo hai biên lai thu số 002591 ngày 22/01/2021 và số 0004267 ngày 07/3/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận T.

6.2 Dân sự phúc thẩm: ông H và bà A không phải chịu, mỗi người được nhận lại tiền tạm ứng án đã nộp theo hai biên lai thu số 0004537 ngày 04/7/2022 và số 0004536 ngày 04/7/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận T.

Trường hợp bản án 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 quy định tại các Điều 6, Điều 7, Điều 7a, 7b và Điều 9; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

**Nơi nhận:**

- VKSNDTPCT;
- TAND Q.T;
- Các đương sự;
- Chi Cục THADS Q.T;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM  
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA  
(Đã ký)**

**Hà Thị Phương Thanh**