

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

**Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:**

- *Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa:* Bà Lê Thị Minh Trang

- *Các Thẩm phán:* 1/ Ông Phạm Hoàng Dũng

2/ Bà Bùi Thị Cẩm Thúy

- *Thư ký tòa án ghi biên bản phiên tòa:* Ông Phan Nguyễn Minh Trí, cán bộ  
tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa:*  
Bà Nguyễn Thị Mỹ Hương - Kiểm sát viên.

Hôm nay, ngày 11 tháng 6 năm 2018, Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ  
xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 164/2017/TLPT-DS ngày 02 tháng 10  
năm 2017 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 173/2018/QĐPT- DS ngày 16 tháng  
5 năm 2018 giữa các đương sự:

- ***Nguyên đơn:*** 1/ Bà Cao Cúc X, sinh năm 1930

2/ Bà Võ Ngọc L, sinh năm 1971

Cùng địa chỉ: ấp TX, xã TP, huyện C, thành phố Cần Thơ.

3/ Bà Võ Thị M, sinh năm 1960

Địa chỉ: Khu vực T2, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.

4/ Bà Võ Thị Ngọc Đ, sinh năm 1965

Địa chỉ: Ấp A, xã TP, huyện C, thành phố Cần Thơ.

*Bà X, bà M, bà Đ đồng ủy quyền cho bà Võ Ngọc L.*

- ***Bị đơn:*** Ông Trần Văn L, sinh năm 1942

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

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

1/ NLQ1, sinh năm 1967

2/ NLQ2, sinh năm 1990

3/ NLQ3, sinh năm 1994

4/ NLQ4, sinh năm 1992

Cùng địa chỉ: Khu vực T, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN**

***Theo đơn khởi kiện và qua các bản tự khai, biên bản hòa giải, đại diện nguyên đơn bà Võ Ngọc L trình bày như sau:***

Vào khoảng năm 1960, ông Võ Văn M và bà Cao Cúc X về ở trên đất của địa chủ (ông Cả) tại khu vực T, phường T làm ăn sinh sống liên tục cho đến năm 1990. Quá trình sử dụng đất, ông Võ Văn M có kê khai đứng tên trong sổ mục kê diện tích đất 431m<sup>2</sup>, loại đất ODT, tại thửa 127, tờ bản đồ số 05, đất tọa lạc tại khu vực T, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.

Đến năm 1990, Nhà nước có chủ trương nhường cơm sẻ áo, cấp đất theo nhân khẩu tại xã TP, huyện C. Do tại phường T gia đình ông M không có đất ruộng canh tác nên mới vào xã TP lãnh được 8.000m<sup>2</sup> đất ruộng. Khi đi thì căn nhà của gia đình ông M tại khu vực T, phường T vẫn còn. Thời gian sau, nhà mục hư nên gia đình ông M tháo dỡ di dời, để lại nền đúc bê tông. Do gia đình ông M hàng ngày thường đi làm thuê, làm mướn ở xa, tại địa phương ông L lợi dụng gia đình ông M ít tới lui nên đã ngang nhiên lấn chiếm và xây dựng nhà trên thửa đất 127 cho các con, cháu ông L ở.

Tại đơn khởi kiện và các lần hòa giải ban đầu, các nguyên đơn yêu cầu ông Trần Văn L phải có trách nhiệm tháo dỡ di dời tài sản để giao trả lại đất. Đến phiên hòa giải ngày 07/4/2017, các nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu bị đơn ông Trần Văn L cùng những người liên quan đang ở trên đất phải có trách nhiệm trả lại giá trị đất theo như diện tích đo đạc thực tế là 233m<sup>2</sup>, tại thửa 127, tờ bản đồ số 05, giá đất tính theo giá thị trường đối với đất ODT là 800.000đồng/m<sup>2</sup>. Ngoài ra, không yêu cầu gì thêm.

***Bị đơn ông Trần Văn L trình bày như sau:***

Nguồn gốc đất tại thửa 127, tờ bản đồ số 05 là của ông ngoại ông L tên Tăng Văn M sử dụng từ năm 1920, sau năm 1948 ông M để lại cho mẹ ông L là bà Tăng Thị Th sử dụng, sau đó bà Th tiếp tục để lại cho ông L sử dụng.

Vào năm 1960, bà Cao Cúc X có chồng là ông Võ Văn M về Vĩnh Thới, Đòng Tháp không có chỗ ở, do chỗ bà con thân tình, bà X hỏi bà Th cho mượn một phần đất để ở nhờ, khi nào có chỗ ở khác thì bà sẽ di dời trả đất lại. Thời gian vợ chồng bà X, ông M ở nhờ trên đất, do ông L bận đi làm ruộng ở xa nên không hay biết việc ông M tự ý kê khai và đứng tên trong sổ bộ địa chính thửa đất 127.

Đến năm 1990, gia đình ông M bà X được Nhà nước cấp đất ruộng và đất nhà ở tại ấp Thạnh X, xã TP, huyện C thì bà X nói với ông L là giao trả đất lại cho vợ chồng ông Trần Ái Q và NLQ1 (con ông L) cất nhà. Sau đó ông M bà X dời nhà định cư làm ruộng sinh sống tại xã TP, huyện C cho đến nay.

Bị đơn không đồng ý trả lại đất hoặc là trả lại giá trị đất theo yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn bởi vì nguồn gốc đất thửa 127 là của ông bà ông L để lại, việc ông M kê khai đứng tên trong sổ bộ địa chính là do ông M tự ý kê khai, ông L không hay biết.

**Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:** Thống nhất với trình bày của bị đơn – ông Trần Văn L.

**Vụ kiện được Tòa án nhân dân quận T tiến hành hòa giải nhưng không thành nên đưa ra xét xử. Tại bản án dân sự sơ thẩm số 23/2017/DSST ngày 22/6/2017 của Tòa án nhân dân quận T đã tuyên như sau:**

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Buộc ông Trần Văn L phải có trách nhiệm bồi hoàn giá trị diện tích đất 233m<sup>2</sup> cho bà Cao Cúc X, Võ Thị M, Võ Thị Ngọc Đ, Võ Ngọc L với tổng số tiền là 167.760.000đồng (*Một trăm sáu mươi bảy triệu, bảy trăm sáu mươi ngàn đồng*).

Kể từ ngày các nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015.

Ông Trần Văn L được quyền ổn định, sử dụng diện tích đất 233m<sup>2</sup>, loại đất ODT, tại thửa 127, tờ bản đồ số 05, đất tọa lạc tại khu vực T, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ. Vị trí, diện tích đất cụ thể được xác định căn cứ theo “Bản trích đo địa chính” số 14/TTKTTNMT do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ lập ngày 05/9/2016.

Ông Trần Văn L có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Ngoài ra bản án còn tuyên về phần án phí dân sự sơ thẩm, chi phí thẩm định, định giá tài sản và dành quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định pháp luật.

**Ngày 30/6/2017, bị đơn ông Trần Văn L kháng cáo bản án sơ thẩm; Yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét sửa bản án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.**

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn - ông Trần Văn L giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Nguyên đơn – bà Võ Ngọc L giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát:

- Về tố tụng: Hội đồng xét xử và người tham gia tố tụng chấp hành đúng quy định của pháp luật.

- Về nội dung: Do bản án sơ thẩm có những sai sót về thủ tục tố tụng và nội dung mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án dân sự sơ thẩm số: 23/2017/DSST ngày 22/6/2017 của Tòa án nhân dân quận T, thành phố Cần Thơ; Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân quận T giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, thẩm tra lại các chứng cứ này tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Tại đơn khởi kiện đề ngày 21/7/2015, các nguyên đơn yêu cầu công nhận quyền sử dụng hợp pháp đối với phần đất diện tích 431m<sup>2</sup>, loại đất ODT, thuộc Thửa đất số 127, tờ bản đồ số 05 và buộc ông Trần Văn L tháo dỡ di dời nhà ra khỏi phần đất. Bị đơn ông Trần Văn L và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không đồng ý vì cho rằng nguồn gốc thửa 127 là của ông bà bị đơn để lại. Hiện tại phần đất thuộc thửa 127 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Xét quan hệ pháp luật, đây là vụ kiện tranh chấp về quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 9 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự. Tòa án sơ thẩm xét xử theo quan hệ tranh chấp đòi lại giá trị quyền sử dụng đất là chưa phù hợp.

[2]. Trên đất tranh chấp có 02 căn nhà: 01 căn nhà do ông Trần Văn L, bà Trần Thị Lệ H (vợ ông L) và ông Trần Đình D (con ông L) đang quản lý sử dụng; 01 căn nhà do NLQ1 (con dâu ông L), NLQ2, NLQ3, NLQ4 (cháu nội ông L) đang quản lý sử dụng. Nhưng cấp sơ thẩm không đưa bà Trần Thị Lệ H và ông Trần Đình D vào tham gia tố tụng là vi phạm thủ tục tố tụng.

[3]. Tại biên bản thẩm định tài sản ngày 25/3/2016 và ngày 28/7/2016, Hội đồng thẩm định không tiến hành đo đạc, thẩm định được với lý do nguyên đơn không thể xác định ranh, các hộ tứ cận có tranh chấp ranh với thửa đất tranh chấp. Bản trích đo địa chính số 14/TTKTTNMT ngày 05/9/2016 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường – Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ chỉ thể hiện một phần thửa 127, cụ thể là phần đất do gia đình NLQ1 đang quản lý sử dụng, không có sự thống nhất ranh với hộ sử dụng đất lân cận, bị đơn và người liên quan không ký xác nhận ranh.

Đồng thời trong hồ sơ có 02 bản trích đo địa chính số 14/TTKTTNMT ngày 05/9/2016 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường – Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ thể hiện loại đất khác nhau. Cụ thể: bản trích đo địa chính photo (bút lục 82) thể hiện tổng diện tích 233,0m<sup>2</sup>, gồm đất ở tại đô thị và đất trồng cây lâu năm, trong đó diện tích đất ODT: 130,0m<sup>2</sup>; bản trích đo địa chính (bút lục 82A) thể hiện tổng diện tích 233,0m<sup>2</sup>, loại đất: đất ở tại đô thị. Cấp sơ thẩm không làm rõ vì sao lại có 02 bản trích đo địa chính cùng số, cùng ngày, cùng thửa đất, cùng diện tích nhưng khác hiện trạng. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm lại căn cứ bản trích đo địa chính số 14/TTKTTNMT ngày 05/9/2016 nêu trên để xác định hiện trạng thực tế đất tranh chấp và làm căn cứ giải quyết vụ án là chưa khách quan, chưa giải quyết toàn diện vụ án.

[4]. Các đương sự đều thừa nhận hộ ông Võ Văn M sử dụng phần đất tranh chấp thuộc thửa 127 từ trước năm 1960 đến năm 1990. Cùng thời điểm gia đình ông Trần Văn L cũng đang sử dụng một phần đất thuộc thửa 127. Theo biên bản xác minh ngày 07/6/2017, cán bộ địa chính phường T chỉ cung cấp thông tin: *“Theo sổ bộ địa chính phường T ghi nhận ông Nguyễn Văn M (điều chỉnh lại ông Võ Văn M) có đứng tên trong sổ bộ địa chính diện tích 431m<sup>2</sup>, loại đất thổ, tại thửa 127, tờ bản đồ số 05, đất tọa lạc tại khu vực T, phường T, quận T. Nguồn gốc và thời điểm sử dụng theo sổ bộ ghi nhận là đất gốc sử dụng trước năm 1990 đến nay chưa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên Ủy ban nhân dân phường T thông báo và danh sách công khai cho hộ ông Nguyễn Văn M biết để làm thủ tục xin cấp giấy...”* Nhưng cấp sơ thẩm chưa làm rõ việc ông Võ Văn M (Nguyễn Văn M) kê khai trong sổ bộ địa chính toàn bộ thửa 127, tổng diện tích 431m<sup>2</sup>, bao gồm phần đất gia đình ông L đang sử dụng là chưa đủ cơ sở vững chắc để giải quyết vụ án.

Theo công văn số 1568/BTNMT-ĐKTKĐĐ ngày 25/4/2007 của Bộ Tài nguyên và Môi trường thì *“Sổ mục kê đất cũng không được coi là một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại khoản 1 Điều 50 của Luật đất đai.”*

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn thừa nhận căn nhà ông L đã xây dựng từ năm 1953 – 1954. Bị đơn và người liên quan đã trồng rất nhiều cây cũng như xây dựng các vật kiến trúc trên đất nhưng nguyên đơn không tranh chấp, khiếu nại gì.

Những thiếu sót và vi phạm tố tụng của Tòa án cấp sơ thẩm, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không thể khắc phục được tại phiên tòa phúc thẩm. Vì vậy cần

hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Qua phân tích trên, thấy rằng quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ và phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

[5]. Về án phí dân sự sơ thẩm, chi phí thẩm định: Do bản án sơ thẩm bị hủy nên nghĩa vụ chịu án phí, chi phí thẩm định được xác định lại khi giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Không ai phải chịu.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ: - Khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Nghị quyết: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Trần Văn L.

Hủy bản án dân sự sơ thẩm số: 23/2017/DSST ngày 22/6/2017 của Tòa án nhân dân quận T, thành phố Cần Thơ.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân quận T giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Nghĩa vụ chịu án phí được xác định lại khi giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Không ai phải chịu. Ông Trần Văn L được nhận lại 200.000đ (hai trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu số AB/2013/002294 ngày 03/7/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự quận T, thành phố Cần Thơ.

4. Về chi phí thẩm định, định giá: Nghĩa vụ chịu chi phí thẩm định, định giá được xác định khi giải quyết lại vụ án.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKS.ND.TP. Cần Thơ;
- THA.DS.Q. T;
- TA.ND.Q. T;
- Lưu.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**  
**Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**  
**Lê Thị Minh Trang**  
**(Đã ký)**

