

**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: 69/2022/DS-PT

Ngày: 12.4.2022

V/v: “Tranh chấp quyền sử dụng đất
và hủy giấy chứng nhận 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 Trần Tuấn Quốc

- 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:

Ông Nguyễn Văn Phi - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Vào ngày 12 tháng 4 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử công khai vụ án thụ lý số 284/2021/TLPT-DS ngày 28 tháng 12 năm 2021 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 103/2021/DS-ST ngày 28 tháng 6 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Thới Lai bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 45/2022/QĐPT-DS ngày 01 tháng 3 năm 2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Phạm Hồng Đ, sinh năm 1952 (có mặt)

Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện T, thành phố Cần Thơ.

2. Bị đơn: Ông Phạm Hồng M, sinh năm 1968 (có mặt)

Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện T, thành phố Cần Thơ.

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

3.1. Bà Lê Thị P (vắng mặt)

Đại diện hợp pháp cho bà P: ông Phạm Hồng M (là bị đơn)

3.2. Bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1967 (vắng mặt)

3.3. Bà Phạm Thị Hồng H, sinh năm 1987 (có mặt)

3.4. Bà Phạm Thị Hồng V, sinh năm 1990 (vắng mặt)

3.5 Ông Phạm Hồng S, sinh năm 1992 (có mặt)

3.6. Ông Phạm Văn B (vắng mặt)

3.7. Bà Nguyễn Thị Như N (vắng mặt)

Địa chỉ: Cùng trú tại ấp T, xã T, huyện T, thành phố Cần Thơ.

3.8. Ủy ban nhân dân huyện T;

Đại diện theo ủy quyền là ông Lê Tấn T. Theo văn bản ủy quyền số 1424/ UQ- UBND ngày 29 tháng 5 năm 2018. (Xin xét xử vắng mặt)

3.9. Bà Phạm Thị Tuyết N, sinh năm 1963 (có mặt)

Địa chỉ: Cùng trú tại ấp T, xã T, huyện T, thành phố Cần Thơ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Nguyên đơn ông Phạm Hồng Đ trình bày nội dung và yêu cầu khởi kiện như sau: Từ năm 1979 ông sống chung với cha mẹ ông tại ấp Trường Thắng, xã Trường Thành, huyện Thới Lai (Cha: Phạm Văn M - chết năm 1999; mẹ Lê Thị P). Đến năm 2010 mẹ ông có cho ông một nền đất để cất nhà có chiều ngang 7,6 m dài đến bụi tre thuộc thửa 440, tờ bản đồ số 5, đất tọa lạc tại ấp Trường Thắng, xã Trường Thành, huyện Thới Lai do mẹ ông đứng tên quyền sử dụng đất. Ông có cất căn nhà cấp 3 kết cấu bê tông cốt thép trên đất. Khi cho đất cất nhà mẹ ông và ông không có làm giấy tờ gì do là mẹ con. Đến năm 2016 ông Phạm Hồng M được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong đó có 01 phần đất ông được mẹ ông cho. Trên phần đất ông cất nhà thì hiện có những thành viên trong hộ gồm: ông là Phạm Hồng Đ, vợ ông là Nguyễn Thị S; Con: Phạm Hồng Hạnh, Phạm Hồng Vạn, Phạm Hồng S. Cha mẹ ông có các người con gồm: Phạm Hồng Đ, Phạm Hồng M, Phạm Hồng A, Phạm Thị Tuyết N, Phạm Văn B, Phạm Văn B, Phạm Hồng T, Phạm Thị Tuyết A, Phạm Văn N. Nay ông Đ yêu cầu ông M có trách nhiệm tách thửa sang tên lại diện tích theo đo đạc và thẩm định thực tế là 471,5 m² loại đất ONT thuộc một phần thửa 440, tờ bản đồ số 5 đất tọa lạc tại ấp Trường Thắng, xã Trường Thành, huyện Thới Lai mà ông đã được mẹ của ông tặng cho và đã cất nhà trên đất; Yêu cầu Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Phạm Hồng M đứng tên tại thửa đất 440, diện tích 1210 m², loại đất ONT theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH 01658 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 07 tháng 4 năm 2015 và điều chỉnh trang 3 cho ông Phạm Hồng M đứng tên vào ngày 01/4/2016.

*Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông M có ý kiến: Ông không thống nhất lời trình bày và yêu cầu của ông Đ, ông xác định là mẹ của ông không cho ông Đ phần diện tích nào tại thửa 440 mà chỉ là cho ở nhờ. Năm 2016 ông được mẹ ông tặng cho toàn bộ diện tích phần đất này và điều chỉnh trang 3. Vào năm 1990 ông lập gia đình, do con còn nhỏ mà nuôi cá và mở tiệm sửa xe luôn bị ông Đ phá nên không đủ sống. Do vậy, mẹ ông mới kêu ông đưa con ông lên thành phố mưu sinh và cho con ăn học. Riêng mẹ ông vì thương cháu nên lúc lên Sài Gòn sống với ông, lúc thì về quê. Tại thời điểm này ông Đ mặc dù đã được mẹ ông cho 03 công đất ở Kinh Bùi để canh tác và cư ngụ nhưng ông Đ vẫn xin mẹ của ông dựng căn nhà trên phần đất dưới mé sông (hiện ông đang đứng chủ quyền đất) để ở và mở tiệm buôn bán, đồng thời nói là sẽ coi đất cho mẹ ông. Khi căn nhà hư hỏng thì ông Đ lên nhà sống chung với mẹ ông và đến năm 2011 phá dỡ căn nhà này để cất lại mới, còn mẹ của ông thì bị ông Đ đuổi nên cất cái chòi dưới mé sông sống một mình. Đến năm 2012 ông trở về địa phương thì thấy ông Đ đã cất nhà trên đất của mẹ ông rồi. Đến năm 2015 mẹ của ông đã làm thủ tục chuyển quyền sang tên cho ông phần đất diện tích 1.210 m², thửa 440, tờ bản đồ số 5 và được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất điều chỉnh trang 3 ngày 01 tháng 4 năm 2016. Nay ông có yêu cầu phản tố là yêu cầu ông Phạm Hồng Đ có trách nhiệm di dời nhà trả lại cho bị đơn phần diện tích 439m² ONT, tờ bản đồ số 5, tọa lạc ấp T, xã T, huyện T, thành phố Cần Thơ.

*Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan lần lượt trình bày ý kiến:

- Bà Nguyễn Thị S, bà Phạm Thị Hồng V, bà Phạm Thị Hồng S cùng trình bày: Phần đất đang tranh chấp được bà P tặng cho để gia đình cất nhà ở đã trên 30 năm. Xác định không có yêu cầu độc lập trong vụ án mà giao cho ông Đ quyết định toàn bộ.

-Ủy ban nhân dân huyện T – có người đại diện hợp pháp có ý kiến: Trong quá trình giải quyết vụ án đã trình bày toàn bộ nội dung liên quan đến vụ án và cung cấp đầy

đủ tài liệu, chứng cứ liên quan đến vụ án và không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ nào khác và xin xét xử vắng mặt.

-Bà Phạm Thị Tuyết N trình bày: Bà xác định là mẹ của bà không có tặng cho đất ông Phạm Hồng Đ để cất nhà. Theo bà biết là mẹ của bà là bà P tặng cho ông Phạm Hồng M toàn bộ phần đất tại thửa 440 trong đó có phần ông Đ và ông M đang tranh chấp. Bà xác định không có tranh chấp gì và cũng không có yêu cầu độc lập trong vụ án này mà do ông M tranh chấp và quyết định với ông Đ.

-Bà Lê Thị P có lời khai: Xác định bà không có tặng cho đất đối với ông Đ. Phần căn nhà ông Đ đang ở trên nền nhà cũ của bà, lúc đó xây cất ban đầu là nhà cây, mái lá, vách lá; Lúc còn nhà cây Đ có sống chung nhà với bà, sau đó bà ra ở riêng vì lớn tuổi thì vợ chồng Đ tiếp tục sống trong nhà rồi sửa chữa, xây cất thành nhà tường, cột kèo xi măng, việc sửa nhà của ông Đ năm nào thì bà không nhớ, còn việc sửa chữa nhà là tự sửa chữa nhà không được sự đồng ý của bà nhưng thấy con ở và xây cất nên không có ý kiến gì.

* Vụ việc hòa giải không thành và được đưa ra xét xử công khai. Tại bản án sơ thẩm số 103/2021/DS-ST ngày 28 tháng 6 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Thới Lai xét xử và quyết định như sau:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Hồng Đ.

Buộc ông Phạm Hồng M có trách nhiệm tách thửa sang tên cho ông Phạm Hồng Đ đứng tên quyền sử dụng diện tích đất tranh chấp 471,5 m² loại đất ONT, thuộc một phần thửa 440 tờ bản đồ số 5, đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, thành phố Cần Thơ.

Vị trí thửa đất được xác định theo mảnh trích đo địa chính số: 1915/2017 ngày 17/10/2017 được thể hiện là thửa 440¹ của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ (Đính kèm bản án).

Ông Phạm Hồng Đ là người đang quản lý phần tài sản là nhà, công trình vật kiến trúc, cây trồng trên đất, ông Phạm Hồng Đ được quyền tiếp tục, quản lý và sử dụng nhà và công trình vật kiến trúc và cây trồng trên đất theo biên bản đo đạc, xem xét và thẩm định tại chỗ ngày 12 tháng 9 năm 2017 gồm: Nhà chính cấp kinh Cầu Nhiễm diện tích 44,92 m² nền láng xi măng, trụ bê tông cốt thép, vách xây tường, kèo – đòn tay sắt hộp, mái tôn; Mái che: Diện tích 19,38 m² khung tiền chế, mái tôn; Nhà chính diện tích 83,77 m² nền lát gạch bông, trụ bê tông cốt thép, vách xây tường, kèo đòn tay sắt hộp, mái tôn, có trần; Nhà phụ diện tích 29,57 m² nền lát gạch bông, trụ bê tông cốt thép, vách xây tường, kèo – đòn tay sắt hộp, mái tôn; Chuồng heo diện tích: 52,92 m² xây khung tường cao 1,2 m, nền láng xi măng, trụ bê tông cốt thép, không vách, cột – kèo – đòn tay sắt hộp, mái tôn; Mái che sau diện tích 8,8 m² khung tiền chế mái tôn; Hàng rào trước dài 12,2m trụ bê tông cốt thép, lưới B40. Ông Phạm Hồng Đ được hưởng và quản lý sử dụng 03 cây dừa loại A và 01 cây vú sữa loại A.

2. Kiến nghị cơ quan chuyên môn có thẩm quyền điều chỉnh diện tích và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo sơ đồ vị trí thửa đất trên cơ sở yêu cầu của đương sự khi bản án có hiệu lực pháp luật.

3. Buộc ông Phạm Hồng Đ có trách nhiệm trả phần giá trị quyền sử dụng đất cho ông Phạm Hồng M phần diện tích ngoài phạm vi đơn khởi kiện 32,5 m² với số tiền là 9.750.000 đồng.

Đối với số tiền mà ông Phạm Hồng Đ có trách nhiệm phải thi hành thì kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu thêm cho bên được thi hành án khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước công bố tương ứng với thời gian chậm thi hành án.

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

*Ngày 13 tháng 7 năm 2021, người liên quan bà P kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

*Tại phiên tòa phúc thẩm:

****Đại diện Viện kiểm sát phát biểu tại phiên tòa phúc thẩm:***

-Về tố tụng: Người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

-Về nội dung: Qua tranh tụng tại phiên tòa cùng với các chứng cứ có trong hồ sơ, xét thấy phần đất này là của bà P, nguyên đơn cho rằng được bà P tặng cho nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh, chính bà P không thừa nhận sự việc này. Ông Đ đã được tặng cho phần đất khác, tuy ông Đ sống chung với mẹ từ lâu nhưng không phải việc sống chung này đồng nghĩa với việc xác lập quyền sử dụng đất, vì đất này vẫn còn quyền quản lý của bà P, bà P có quyền định đoạt cho ai là quyền của bà. Đặc biệt ông Đ có biết việc bà P tặng cho ông M nhưng không có ý kiến gì. Vì vậy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có cơ sở chấp nhận, nên kháng cáo của bà P có cơ sở một phần, đề nghị Hội đồng xét xử ổn định đất cho ông Đ nhưng phải trả lại giá trị đất cho ông M theo giá đã định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Việc vắng mặt những người liên quan không liên quan đến nội dung kháng cáo và việc vắng mặt của những người này cũng đã có người cùng quyền lợi tham gia phiên tòa nên tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định.

[2] Xét kháng cáo của người liên quan bà P:

[2.1] Qua xem xét các chứng cứ có trong hồ sơ và diễn biến tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, xác định phần đất tranh chấp có diện tích 471,5m² nằm ở thửa 440, tờ bản đồ số 5, loại đất ONT theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH 01658 do Ủy ban nhân dân huyện Thới Lai cấp ngày 07/4/2016 cho ông Phạm Hồng M.

[2.2] Về nguồn gốc đất này là của ông, bà của bà Lê Thị P để lại (bà P là cha mẹ của nguyên đơn và bị đơn). Năm 1991, bà P được cơ quan có thẩm quyền công nhận và cấp giấy phần đất này cho bà, năm 2016 bà P làm thủ tục tặng cho bị đơn ông M toàn bộ thửa 440 với diện tích 1.210m² (loại đất ONT) và chỉnh lý sang tên ông M ngày 01/4/2016 (BL 150).

[2.3] Phần đất này trước đây bà Lê Thị P ở, cất nhà lá, ông Đ có sống chung với bà, sau đó lớn tuổi nên bà ra ở riêng, vợ chồng Đ tiếp tục ở lại nhà này, có sửa chữa như hôm nay. Ông Đ cho rằng mẹ ông cho ông phần đất này năm 2010 nhưng không có văn bản hay giấy tờ gì chứng minh như hợp đồng tặng cho, đặc biệt phía mẹ ruột ông là bà P không thừa nhận đã cho ông phần đất này nhưng vì thấy con cất nhà ở nên bà không nói gì, đặc biệt tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, ông thừa nhận có thấy bà P nhờ người chứng thực việc bà P cho đất ông M, không cho ông nên ông bỏ về nhà, vì vậy, ông Đ

cho rằng mẹ ông cho ông phần đất này, đồng thời đòi ông M tách phần đất này cho ông đứng tên là không có cơ sở chấp nhận nên kháng cáo của bà Lê Thị P là có cơ sở chấp nhận một phần.

[3] Tuy nhiên, do phía ông Đ đã ở trên phần đất với bà P trước đây, năm 2010 có sửa nhà lại, bà P và ông M không có ý kiến gì, đến năm 2016 bà P mới làm thủ tục tặng cho ông M toàn bộ phần đất này, vì vậy, ổn định cho ông Đ ở nhưng phải có nghĩa vụ trả lại giá trị đất cho ông Đ mới phù hợp. Cần xét công sức đóng góp tôn tạo đất cho ông Đ 15% giá trị đất.

[4] Theo biên bản định giá của cấp sơ thẩm xác định giá thị trường đối với phần đất tranh chấp có giá là: 300.000 đồng/m² (đối với đất ONT). Theo biên bản trích đo số 1915/2017 ngày 17/10/2017 được thể hiện là thửa 440¹ của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ xác định diện tích tranh chấp là 471,5m². Ông Đ được ổn định sử dụng phải có nghĩa vụ trả lại giá trị cho ông M giá trị đất, cụ thể: 471,5m² x 300.000 đồng/m² = 141.450.000 đồng. Có trừ 15% tính công sức đóng góp cho ông Đ có công tôn tạo đất để đất có giá trị như hôm nay: 141.450.000 đồng x 15%/100 = 21.217.500 đồng. Ông Đ chỉ phải trả cho ông M: 141.450.000 đồng – 21.217.500 = 120.232.500 đồng.

[5] Đối với công trình kiến trúc và cây trồng trên đất do ông Đ xây dựng và trồng nên ông Đ có quyền sở hữu.

[6] Với những nhận định trên nên đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ, vì vậy, cần sửa quyết định của bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[7] Về án phí sơ thẩm và phúc thẩm:

[7.1] Án phí sơ thẩm: do nguyên đơn được chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện nên phải chịu án phí không giá ngạch. Tuy nhiên là người cao tuổi nên được miễn.

[7.2] Án phí phúc thẩm: do người liên quan được chấp nhận yêu cầu kháng cáo nên không phải chịu. Tuy nhiên, là người cao tuổi nên không có thu.

[8] Về chi phí thẩm định, định giá: 2.262.000 đồng. Do nguyên đơn ông Đ được chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện nên nguyên đơn phải chịu. Nguyên đơn đã tạm ứng. Đã thực hiện xong.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: - Khoản 2 Điều 308 và điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự;
- Điều 164, 166 Bộ luật dân sự;
- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử: - Chấp nhận một phần kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị P.

- Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 103/2021/DS-ST ngày 28/6/2021 của Tòa án nhân dân huyện Thới Lai.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Hồng Đ.

1.1. Buộc ông Phạm Hồng Đ có nghĩa vụ trả lại giá trị đất cho ông Phạm Hồng M số tiền 120.232.500 đồng (Một trăm hai mươi triệu, hai trăm ba mươi hai ngàn, năm trăm đồng).

1.2. Sau khi thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì ông Đ mới có quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục tách thửa sang tên đối với phần đất có diện tích tranh chấp 471,5 m² loại đất ONT, thuộc một phần thửa 440, tờ bản đồ số 5, trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 01658 do Ủy ban nhân dân huyện Thới Lai cấp ngày 07/4/2015 cho bà Lê Thị P và điều chỉnh trang 3 cho ông Phạm Hồng M đứng tên ngày 01/4/2016, đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, thành phố Cần Thơ.

1.3. Vị trí thửa đất được xác định theo mảnh trích đo địa chính số: 1915/2017 ngày 17/10/2017 được thể hiện là thửa 440¹ của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ (Đính kèm bản án).

1.4. Đề nghị cơ quan có thẩm quyền tiến hành thủ tục tách thửa cho đương sự sau khi đương sự thực hiện nghĩa vụ trả tiền xong.

2. Đối với công trình kiến trúc và cây trồng trên đất do nguyên đơn ông Đ xây dựng và trồng nên ông Đ có quyền sở hữu.

3. Về án phí:

3.1 Dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn ông Đ được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp 3.292.500 đồng, theo biên lai thu số 002080 ngày 20/6/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thới Lai.

3.2 Dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo không phải chịu và không có thu do người cao tuổi.

4. Về chi phí thẩm định, định giá tài sản: Nguyên đơn đã thực hiện xong.

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

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân huyện Thới Lai;
- Viện kiểm sát cùng cấp;
- Cơ quan Thi hành án dân sự huyện Thới Lai;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký)

Hà Thị Phương Thanh