

Bản án số: 37/2021/DS-PT

Ngày 08 tháng 4 năm 2021

*“V/v tranh chấp đòi quyền sử dụng đất,
Tranh chấp bồi thường chi phí chuyển đổi
mục đích sử dụng đất.”*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẠC LIÊU**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Lệ Kiều

Các Thẩm phán: 1. Ông Trương Thanh Dũng

2. Ông Lê Thanh Hùng

Thư ký phiên tòa: Ông Trần Quốc Trung – Thư ký Tòa án nhân dân huyện
Hồng Dân.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu tham gia phiên tòa: Bà
Huỳnh Thị Hồng Thu – Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 4 năm 2021 tại Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu mở phiên tòa
xét xử công khai vụ án thụ lý số 04/2021/TLPT-DS, ngày 18 tháng 01 năm 2021
về việc tranh chấp quyền sử dụng đất và tranh chấp bồi thường chi phí chuyển đổi
mục đích sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 21/2021/QĐ-PT ngày
22 tháng 02 năm 2021 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Phạm Văn N, sinh năm 1978 (có mặt)

Địa chỉ: đường L, ấp T, xã L, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

Bị đơn: Ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1978 (có mặt)

Địa chỉ: Ấp A, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1980. Địa chỉ:
Ấp A, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu (có mặt)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị Mỹ D, sinh năm 1976 (có mặt)

Địa chỉ: đường L, ấp T, xã L, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

2. Ông Châu Nhật P, sinh năm 1981 (có mặt)

Địa chỉ: Ấp A, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

3. Bà Trương Thùy Q, sinh năm 1979 (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Châu Nhật P, sinh năm 1981. Địa chỉ:
Ấp A, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

Địa chỉ: Ấp M, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

4. Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1980 (có mặt)

Địa chỉ: Ấp A, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

5. Bà Nguyễn Hồng N, sinh năm 1980 (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp A, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

6. Ông Nguyễn Văn C (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp B, xã V huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nguyên đơn anh Phạm Văn N trình bày: Nguồn gốc đất đang tranh chấp giữa các bên là của anh N nhận chuyển nhượng từ ông Phan Văn Q vào năm 2004 (*ông Q hiện đã chết*) với diện tích 591 m² đất tọa lạc tại ấp A, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu. Sau khi nhận chuyển nhượng của ông Q xong anh N làm nhà và quản lý sử dụng đến năm 2009 do chuyển công tác nên anh N về Cà Mau sinh sống. Anh N có nhờ cháu là anh Châu Nhật P đến ngủ để coi nhà. Năm 2011 anh N chuyển nhượng diện tích 441m² cho vợ chồng anh Nguyễn Văn K, khi chuyển nhượng diện tích 441m² đất cho anh Nguyễn Văn K thì giữa anh và anh K có thỏa thuận bằng miệng với nhau trong đó anh chỉ chuyển nhượng đất vườn tạp chứ không chuyển nhượng đất thổ cư cho anh K. Tuy nhiên, trong quá trình chuyển tên thì anh K đã chuyển tên 50m² đất thổ cư qua cho anh K chứ không phải là đất vườn tạp. Sau đó anh N tiếp tục phát hiện anh K khi xây dựng nhà lấn chiếm thêm 10,87 m² (*phần đất này anh N chừa lại để làm cống thoát nước giữa hai nhà*) nên xảy ra việc tranh chấp giữa anh N và anh K. Vì vậy anh Ninh khởi kiện yêu cầu anh K trả chi phí chuyển đổi 50 m² đất vườn tạp sang đất thổ cư; Yêu cầu anh K dỡ công trình trên đất trả cho anh N 10,87 m² đất vườn tạp dẫn đến việc hủy giấy chứng nhận QSD đất đối với phần diện tích đất mà anh K đã lấn chiếm của anh N do anh K đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất; Yêu cầu anh K trả lại giấy chứng nhận QSD đất mà anh K đã mượn để chuyển tên phần đất mà anh N đã chuyển nhượng cho anh K. Ngày 30/06/2020 anh N có đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện, nay xác định khởi kiện anh K và chị N phải có nghĩa vụ trả cho anh số tiền 35.000.000 đồng là chi phí để chuyển đổi từ 50 m² đất vườn tạp sang đất thổ cư và trả giấy chứng nhận QSD đất cấp ngày 02/03/2004 cấp cho hộ ông Phạm Văn N.

Theo anh Nguyễn Văn Đ là đại diện theo ủy quyền của anh Nguyễn Văn K, chị Nguyễn Hồng N đồng thời là người có quyền lợi và nghĩa vụ có liên quan trong vụ án trình bày: Anh Đ xác định giữa anh N và vợ chồng anh K, chị N chỉ thỏa thuận việc anh N chuyển nhượng 441m² đất chứ không nói rõ chuyển nhượng đất vườn tạp hay đất thổ cư. Điều này đã thể hiện rõ trong hợp đồng chuyển nhượng; Trước khi chuyển nhượng đất cho anh K thì anh N đã chuyển nhượng cho anh Châu Nhật P 60m² đất thổ cư phần đất còn lại của anh K chỉ còn lại 40m² đất thổ cư mà theo quy định của pháp luật thì 50m² đất thổ cư mới đủ tách thửa nên khi phía anh K tiến hành làm hồ sơ tách thửa đất chuyển tên sang anh K để tách sổ

không được nên đã tách 10m² đất thổ cư của người chuyển nhượng trước là anh P. Anh xác định trước đó anh K có thừa nhận và đồng ý trả cho anh N phần chi phí chuyển đổi 50m² đất vườn tạp sang đất thổ cư. Tuy nhiên, vì thời điểm đó anh K chưa xem lại toàn bộ giấy tờ mà anh N đã chuyển nhượng cho anh K nên mới đồng ý trả chi phí chuyển đổi 50m² đất vườn tạp sang đất thổ cư cho anh N. Hiện tại sau khi xem xét giấy tờ và nắm rõ vấn đề thì nếu trả cho anh K và chị N thì chỉ đồng ý trả chi phí chuyển đổi 10m² đất vườn tạp sang đất thổ cư chứ không trả 50m² như anh N yêu cầu. Đối với giấy chứng nhận QSD đất anh N đòi thì hiện tại giấy chứng nhận QSD đất do ông Nguyễn Văn C ngụ tại ấp 1, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu đang giữ chứ không phải vợ chồng anh K, chị N giữ. Vì các nguyên nhân trên nên anh K và chị N không đồng ý trả cho anh N 35.000.000 đồng và giấy chứng nhận QSD đất đã nêu trên mà chỉ đồng ý trả chi phí chuyển đổi 10m² đất vườn tạp sang đất thổ cư mà anh K đã tách thêm của anh P. Về ý kiến của cá nhân anh thì anh không có ý kiến hay yêu cầu gì khác.

Theo ý kiến của chị Trương Thùy Q là người có quyền lợi, nghĩa vụ có liên quan trong vụ án trình bày: Chị và anh P không nhận chuyển nhượng QSD đất từ anh N mà anh P chỉ ở coi nhà giúp anh N vì vậy chị và anh P không có ý kiến và yêu cầu gì vì đây là việc tranh chấp giữa anh N và anh K không liên quan gì đến vợ chồng chị cả.

Theo ý kiến của anh Nguyễn Văn C: Anh C xác định giấy chứng nhận QSD đất của anh N thì anh đang giữ nếu tòa xét xử trả cho ai thì anh sẽ trả lại cho người đó.

Với nội dung trên bản án sơ thẩm đã áp dụng :

- Căn cứ Điều 26, Điều 35 và Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015;
- Căn cứ Điều 203, Điều 57, Điều 109 Luật Đất đai năm 2013;
- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn N đòi ông Nguyễn Văn K và bà Nguyễn Hồng N số tiền 35.000.000 đồng là chi phí chuyển đổi mục đích sử dụng 50m² đất nông nghiệp sang đất thổ cư.

2. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Văn C về việc giao trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Phạm Văn N ngày 02/03/2004 cho ông Phạm Văn N, ông Phạm Văn N tự liên hệ với ông Nguyễn Văn C để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên.

3. Đình chỉ yêu cầu của ông Phạm Văn N khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Văn K dỡ công trình trên đất trả cho ông Phạm Văn N 10,87m² đất vườn tạp dẫn đến việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất mà ông Nguyễn Văn K đã lấn chiếm của ông Phạm Văn N do ông Nguyễn Văn K đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

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

Tại phiên tòa phúc thẩm ông Phạm Văn N giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Đề nghị Hội đồng xét xử buộc ông Nguyễn Văn K và bà Nguyễn Hồng N bồi thường số tiền 35.000.000 đồng là chi phí chuyển đổi mục đích sử dụng 50m² đất nông nghiệp sang đất thổ cư.

Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa:

- Về thủ tục tố tụng: Từ khi Tòa án thụ lý vụ án đến phiên tòa xét xử hôm nay các đương sự, Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung vụ án: Qua nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án cũng như qua thẩm vấn tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Phạm Văn N, giữ nguyên bản án sơ thẩm Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Bạc Liêu

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Phạm Văn N trong hạn luật định nên được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung vụ án:

Các bên thống nhất xác định ngày 10/9/2011 vợ chồng ông Phạm Văn N có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn K với diện tích 441m², không ghi loại đất, chiều ngang 5m, chiều dài 37,5m; cộng thêm phần chữ L nối liền với thửa đất là ngang 13m, dài 19,5m; giá chuyển nhượng 180.000.000 đồng. Đây là những tình tiết, sự kiện không cần phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Xét nội dung kháng cáo của ông N yêu cầu Hội đồng xét xử buộc ông Nguyễn Văn K và bà Nguyễn Hồng N bồi thường số tiền 35.000.000 đồng là chi phí chuyển đổi mục đích sử dụng 50m² đất nông nghiệp sang đất thổ cư. Hội đồng xét xử xét thấy.

[3.1] Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N và ông K không ghi cụ thể loại đất chuyển nhượng. Bản thân ông N cũng thừa nhận ông chưa thực hiện chuyển đổi 50m² đất vườn tạp sang đất thổ cư. Việc ông K làm thủ tục chuyển đổi 50m² đất vườn tạp sang đất thổ cư, trong tổng diện tích 441m² đã nhận chuyển nhượng từ ông N và đóng thuế theo quy định pháp luật là bản thân ông K làm tăng giá trị quyền sử dụng đất, nên chưa phát sinh thiệt hại đối với ông N. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông N về việc buộc ông Nguyễn Văn K và bà Nguyễn Hồng N số tiền 35.000.000 đồng là chi phí chuyển đổi mục đích sử dụng 50m² đất nông nghiệp sang đất thổ cư là có căn cứ phù hợp quy định pháp luật.

[3.2] Đối với yêu cầu kháng cáo yêu cầu ông Nguyễn Văn K giao trả giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất, Hội đồng xét xử xét thấy: Căn cứ theo quy định pháp luật đối với yêu cầu của ông N buộc ông K giao trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Tuy nhiên, ông Nguyễn Văn C là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án xác định đang giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông N và đồng ý giao lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi Tòa án giải quyết tranh chấp giữa ông N và ông K. Do đó, Tòa án ghi nhận sự tự nguyện được giao trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông C.

[4] Từ những phân tích trên, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông N, ghi nhận yêu cầu đề xuất của Kiểm sát viên tại phiên tòa giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

[5] Về án phí: Án phí dân sự phúc thẩm ông Phạm Văn N phải chịu theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ nêu trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Không chấp nhận kháng cáo của ông Phạm Văn N, giữ nguyên bản án sơ thẩm số: 54/2020/DS-PT, ngày 03 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Căn cứ Điều 203, Điều 57, Điều 109 Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn N đòi ông Nguyễn Văn K và chị Nguyễn Hồng N chi phí chuyển đổi mục đích sử dụng 50m² đất nông nghiệp sang đất thổ cư số tiền 35.000.000 đồng.

2. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Văn C về việc giao trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Phạm Văn N ngày 02/03/2004 cho ông Phạm Văn N, ông Phạm Văn N liên hệ với ông Nguyễn Văn C để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên.

3. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn N đối với ông Nguyễn Văn K dỡ công trình trên đất trả cho ông Phạm Văn N diện tích 10,87m² đất vườn tạp.

4. Về án phí:

4.1 Án phí dân sự sơ thẩm.

Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch ông Phạm Văn N phải chịu 1.750.000 đồng. Ông Phạm Văn N đã nộp tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai thu số 0006024 ngày 05 tháng 03 năm 2020 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện H, tỉnh Bạc Liêu được chuyển thu án phí, ông Phạm Văn N còn phải nộp tiếp số tiền 1.450.000 đồng tại Chi cục thi hành án dân sự huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

4.2 Án phí dân sự phúc thẩm.

Án phí dân sự phúc thẩm ông Phạm Văn N phải chịu 300.000 đồng. Ông Phạm Văn N đã nộp tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai thu số 0010420 ngày 17 tháng 12 năm 2020 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện H, tỉnh Bạc Liêu được chuyển thu án phí.

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

Nơi nhận:

- TAND CC. Tại TP. HCM;
- TAND huyện HB
- VKSND tỉnh BL;
- CC.THADS huyện HB;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, lưu Tòa.

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

Nguyễn Lệ Kiều