

Bản án số: 229/2022/DS-PT
Ngày 16 - 9 - 2022
V/v tranh chấp yêu cầu hủy
giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
và đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất

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: Ông Nguyễn Văn Hải

- Các thẩm phán: Bà Võ Bích Hải;

Bà Phan Thị Tuyết Mai.

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Lê Ngọc Thu - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ:* Bà Huỳnh Hồng Phil
- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa:

Trong các ngày 14, 16 tháng 9 năm 2022 tại Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 128/2021/TLPT-DS ngày 03/6/2021 về việc: “Tranh chấp về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 11/2021/DSST ngày 29/4/2021 của Tòa án nhân dân huyện C có kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 237/2021/QĐPT-DS ngày 06 tháng 7 năm 2021 và Thông báo mở lại phiên tòa số 147/2022/TB-TA ngày 05 tháng 9 năm 2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Bùi Trung Th, sinh năm 1958; nơi cư trú: Ấp A, thị trấn B, huyện C, thành phố Cần Thơ. (có mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Thái H, sinh năm: 1967; nơi cư trú: Ấp A, thị trấn B, huyện C, thành phố Cần Thơ. (có mặt)

2. Bị đơn:

2.1 Bà Lê Thị M, sinh năm 1942; (vắng mặt)

2.2 Ông Quách L, sinh năm 1966; (vắng mặt)

2.3 Ông Quách T, sinh năm 1975; (vắng mặt)

2.4 Bà Quách Thu Tr, sinh năm 1981; (vắng mặt)

2.5 Bà Quách Thu H2, sinh năm 1981. (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp D, xã E, huyện C, thành phố Cần Thơ.

2.6 Ông Quách V, sinh năm: 1972; địa chỉ: Ấp D, xã Thạnh Quới, huyện Vĩnh Thạnh, thành phố Cần Thơ. (vắng mặt)

2.7 Ông Quách Quân Ph, sinh năm: 1964; địa chỉ: Khu phố F, huyện G, tỉnh H. (vắng mặt)

Đại diện hợp pháp của các bị đơn: Ông Trần Huy B, sinh năm 1978; địa chỉ: Ấp I, thị trấn C, huyện C, thành phố Cần Thơ. (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn bà Lê Thị M: Ông Nguyễn Kỳ V2 – Luật sư thuộc Văn phòng Luật sư Việt Chương; địa chỉ: Số 56 J, phường K, quận L, thành phố Cần Thơ. (có mặt)

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

3.1 Ủy ban nhân dân huyện C, thành phố Cần Thơ.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Minh Kh, sinh năm 1983 – Phó trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện C. (vắng mặt)

Nơi cư trú: Số 1214, khu vực M, phường N, quận O, thành phố Cần Thơ.

3.2 Bà Nguyễn Thị T2, sinh năm: 1978; (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp E, thị trấn B, huyện C, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện hợp pháp của bà T2 là ông Bùi Trung Th, sinh năm 1978; địa chỉ: Ấp A, thị trấn B, huyện C, thành phố Cần Thơ. (có mặt)

3.3 Ông Bùi Thiện H3, sinh năm: 2002; (vắng mặt)

3.4 Ông Bùi Minh T3, sinh năm: 1999; (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp A, thị trấn B, huyện C, thành phố Cần Thơ.

3.5 Ông Trần Lam S, sinh năm: 1968; (có mặt)

Địa chỉ: Số 63/15 P, Phường Q, Quận R, Thành phố S.

4. Người kháng cáo: Bà Lê Thị M là bị đơn trong vụ án.

5. Viện kiểm sát nhân dân huyện Vĩnh Thạnh kháng nghị.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Bùi Trung Th trình bày như sau: Năm 2004 ông có chuyển nhượng của ông Quách Thanh H3 (ông H3 nay đã chết) các thửa đất số 293, 300 và 301, tờ bản đồ số 11, tổng diện tích là 20.171m² và được cấp giấy đất số 00081 ngày 22/4/2004. Trong đó có thửa đất 293 khi chuyển nhượng thì có 02 ngôi mộ đã chôn cất trên đất, sau này đã chôn cất thêm 01 ngôi mộ, tổng cộng là

03 ngôi mộ. Sau nhiều lần chuyển đổi mục đích sử dụng thì ông được cấp giấy đất tại thửa 293 theo giấy số CH00630 ngày 05/02/2013 do Ủy ban nhân dân huyện C, thành phố Cần Thơ cấp do ông đại diện hộ đứng tên, tọa lạc ấp T, thị trấn C, huyện C, thành phố Cần Thơ. Tại thời điểm chuyển nhượng thì ông và ông H3 có thỏa thuận sẽ để các ngôi mộ tồn tại trên đất khi nào có nhu cầu thì ông H3 sẽ di dời, việc thỏa thuận không lập thành văn bản, chỉ thỏa thuận miệng.

Đến năm 2018 ông Th có nhu cầu sử dụng đất và yêu cầu ông H3 di dời các ngôi mộ nhưng ông H3 không đồng ý, hiện nay ông H3 đã mất. Nay nguyên đơn yêu cầu các bị đơn có trách nhiệm di dời các tài sản có trên đất trả lại diện tích đất 100m² tại thửa 293 cho nguyên đơn.

Theo đơn khởi kiện ông khởi kiện yêu cầu các bị đơn trả lại phần diện tích đất là 100m² nhưng theo kết quả đo đạc thực tế thì diện tích tranh chấp chỉ có 97,8m² nên ông xin rút lại một phần yêu cầu khởi kiện đối với diện tích là 2,2m². Yêu cầu các bị đơn di dời tài sản trả diện tích đất tranh chấp là 97,8 m². Đối với tài sản trên đất nguyên đơn ông Th tự nguyện trả giá trị 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng).

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn thì ông không đồng ý, do trước đây ông đã chuyển nhượng đất từ ông H3 là hợp pháp và đã được UBND huyện C cấp giấy đất theo đúng quy định của pháp luật.

Phía đại diện bị đơn có đại diện theo ủy quyền ông Trần Huy B trình bày như sau: Hiện nay phía bị đơn đang quản lý sử dụng một phần diện tích tại thửa 293 do ông Th đại diện hộ đứng tên quyền sử dụng đất là diện tích đang tranh chấp theo đo đạc thực tế là 97,8 m².

Vào năm 2004 ông Quách Thanh H3 có chuyển nhượng đất cho ông Th tại các thửa 300, 301 và 293 như ông Th trình bày, nhưng việc chuyển nhượng này là không đúng theo qui định của pháp luật vì đất cấp cho hộ ông H3 nhưng chỉ có ông H3 ký tên trong hợp đồng chuyển nhượng mà các thành viên trong hộ ông H3 như vợ và các con của ông H3 không ký tên trong hợp đồng chuyển nhượng.

Năm 2009 thì gia đình mới biết được việc ông H3 đã chuyển nhượng đất cho ông Th, thời điểm đó do không hiểu biết pháp luật nên phía bị đơn không đi khiếu nại về việc chuyển nhượng đất này là không đúng theo qui định của pháp luật. Trên diện tích đất tranh chấp có 03 ngôi mộ là ba của ông H3, con và cháu nội ông H3, các ngôi mộ trên đất thì trong đó có 02 ngôi mộ là ba và con của ông H3 là có trước khi chuyển nhượng đất, ngôi mộ còn lại thì có sau khi chuyển nhượng. Qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn phía bị đơn không đồng ý trả lại diện tích đất theo yêu cầu của nguyên đơn.

Các bị đơn có đơn phản tố yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00630 ngày 05/02/2013 do ông Bùi Trung Th đại diện hộ đứng tên quyền sử dụng đất và yêu cầu trả lại diện tích đất tại thửa 293 là 1.117 m² cho các bị đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày: Ông Trần Lam S trong quá trình giải quyết vụ án trình bày như sau: Hiện nay ông đang quản lý sử dụng và xây dựng kho trên phần đất còn lại của thửa đất 293 của ông Th. Lý do ông sử dụng đất này là do ông thuê lại của ông Th với giá 40.000.000 đồng/năm. Việc thuê đất giữa ông và ông Th thì ông không có yêu cầu gì, nếu có phát sinh tranh chấp ông sẽ khởi kiện thành vụ kiện khác.

Bà Nguyễn Thị T2, anh Bùi Thiện H3, anh Bùi Minh T3 có đại diện theo ủy quyền ông Bùi Trung Th trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa thống nhất với ý kiến trình bày của ông Th.

Ủy ban nhân dân huyện c, thành phố Cần Thơ có ý kiến như sau: Thửa đất số 293 nói trên ông Quách Thanh H3 đứng tên sổ bộ địa chính và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000544 ngày 07/01/1999 cho hộ ông Quách Thanh H3 đến năm 2004 hộ ông H3 xin chỉnh diện tích thửa đất 293 và cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00543 cấp ngày 12/4/2004. Tháng 2/2004 ông Quách Thanh H3 đại diện hộ lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 01 phần thửa 293 cho ông Đặng Ngọc T4, phần còn lại của thửa 293 ông H3 tiếp tục đại diện hộ lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Bùi Trung Th.

Ngày 22/4/2004 ông Bùi Trung Th được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đồng thời để thuận lợi cho việc sử dụng đất năm 2013 hộ ông Th xin cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa 293 và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00630 ngày 05/02/2013. Việc lập hợp đồng chuyển nhượng giữa hộ ông H3 và hộ ông Th, tại thời điểm chuyển nhượng năm 2004 các bên đại diện hộ ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng là đúng theo mẫu quy định của pháp luật, không đo đạc thực tế, không xác minh tài sản trên đất.

Do hòa giải không thành nên vụ kiện được đưa ra xét xử. Tại Bản án số 11/2021/DS-ST ngày 29/4/2021 của Tòa án nhân dân huyện C đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Bùi Trung Th về việc yêu cầu trả lại diện tích đất 97,8 m² tại thửa 293, tờ bản đồ số 11, tại ấp I, thị trấn C, huyện C, thành phố Cần Thơ đối với bị đơn bà Lê Thị M, ông Quách L, ông Quách T, bà Quách Thu Tr, bà Quách Thu H2, ông Quách V, ông Quách Quân Ph cụ thể như sau:

1.1. Buộc bị đơn bà Lê Thị M, ông Quách L, ông Quách T, bà Quách Thu Tr, bà Quách Thu H2, ông Quách V, ông Quách Quân Ph phải di dời toàn bộ tài sản giao trả lại diện tích 97,8 m² (diện tích hành lang lộ giới 63,5 m²), loại đất ODT+CLN thuộc thửa 293, tờ bản đồ số 11, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00630 cấp ngày 05/02/2013 do ông Bùi Trung Th đại diện hộ đứng tên quyền sử dụng đất, tọa lạc ấp I, thị trấn C, huyện C, thành phố Cần Thơ cho nguyên đơn ông Bùi Trung Th.

1.2. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Bùi Trung Th về việc thanh toán trả giá trị tài sản trên đất với số tiền là 50.000.000 đồng (*Năm mươi triệu đồng*).

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Lê Thị M, ông Quách L, ông Quách T, bà Quách Thu Tr, bà Quách Thu H2, ông Quách V, ông Quách Quân Ph đối với nguyên đơn ông Bùi Trung Th về việc yêu cầu trả lại diện tích 1.117 m² tại thửa 293 (ONT+CLN), tờ bản đồ số 11, theo giấy đất số CH 00630 cấp ngày 05/02/2013 do ông Bùi Trung Th đại diện hộ đứng tên quyền sử dụng đất, tọa lạc ấp T, thị trấn C, huyện C, thành phố Cần Thơ và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00630 cấp ngày 05/02/2013 cấp cho hộ ông Bùi Trung Th. (*Căn cứ vào biên bản xem xét thẩm định ngày 31/07/2020 và ngày 25/01/2021; biên bản định giá ngày 31/07/2020 do Tòa án lập và Bản trích đo địa chính số 55/2020 ngày 24/9/2020 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ, để xác định phần đất tranh chấp, tài sản di dời và giao trả*)

3. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên ông Bùi Trung Th về việc yêu cầu bị đơn bà Lê Thị M, ông Quách L, ông Quách T, bà Quách Thu Tr, bà Quách Thu H2, ông Quách V, ông Quách Quân Ph trả lại diện tích đất là 2,2 m², tờ bản đồ số 11, thuộc thửa đất số 293 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00630 cấp ngày 05/02/2013 do ông Bùi Trung Th đại diện hộ đứng tên quyền sử dụng đất, tọa lạc ấp T, thị trấn C, huyện C, thành phố Cần Thơ.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí và chi phí xem xét thẩm định, định giá, lệ phí bản vẽ địa chính và quyền kháng cáo của các đương sự.

Không đồng ý với bản án của Tòa án nhân dân huyện C đã tuyên xử bà Lê Thị M đã kháng cáo.

Ngày 11/5/2021 Viện kiểm sát nhân dân huyện C đã kháng nghị bản án trên.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Luật sư Nguyễn Kỳ V người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn trình bày: Nguyên đơn khởi kiện đòi 100m² đất sau đó rút lại còn 97,8m². Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu và tuyên di dời 03 ngôi mộ trên đất. Việc tuyên án di dời các ngôi mộ là trái pháp luật, không thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Theo bản trích đo địa chính toàn bộ 03 ngôi mộ đều nằm trong hành lang lộ giới khi nào nhà nước sử dụng thì sẽ có cách giải quyết, không có cơ quan nào cấp giấy chứng nhận khi đất nằm trong hành lang lộ giới. Ông Th không có quyền đòi lại.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn: Bị đơn yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không thuộc thẩm quyền giải quyết của của vụ án dân sự mà phải giải quyết theo tố tụng hành chính. Phản tố bị đơn có nêu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là trái pháp luật. Đất của hộ gia đình nhưng một mình ông H3 ký tên chuyển nhượng là không phù hợp. Ông H3 chỉ có quyền

chuyển nhượng phần của ông. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy hợp đồng chuyển nhượng ngày 27/02/2004 theo hướng đã nhận định trên.

Anh Trần Huy B trình bày: Trong hợp đồng chuyển nhượng chỉ có một mình ông Hoa ký nhận số tiền nhưng phía nguyên đơn cho rằng có bà M nhận tiền là chưa đúng, đề nghị giám định chữ ký tên của bà M.

Phía ông Bùi Trung Th, ông Nguyễn Thái H trình bày: Hai ông đồng ý với bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện C đã tuyên nên yêu cầu được giữ nguyên bản án này.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ phát biểu quan điểm: Quá trình thụ lý và giải quyết, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Bản án dân sự sơ thẩm nhận định phần các ngôi mộ là tài sản và di dời là chưa phù hợp với quy định pháp luật và trái với thuần phong, mỹ tục và yếu tố tâm linh nên Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ vẫn giữ nguyên kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện C. Tuy nhiên, qua xem xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và phản tố của bị đơn thì thể hiện: Ông Th đã chuyển nhượng đất của ông H3 có ra chính quyền địa phương chứng thực, quyền sử dụng đất đã sang tên ông Th từ năm 2004. Ông Th đã đưa tiền đủ và vào canh tác ổn định nhưng phía các bị đơn không tranh chấp hay phản đối gì. Tuy nhiên, phần 03 ngôi mộ của gia đình bị đơn còn nằm trong quyền sử dụng đất của nguyên đơn. Theo bản trích đo địa chính thì phần diện tích các ngôi mộ có diện tích 97,8m² nên thiết nghĩ nên ổn định cho các ngôi mộ tồn tại và chừa lối đi có chiều ngang 1m vào khu mộ. Đề nghị bị đơn phải trả tiền theo giá thị trường đối với phần đất và phần đường đi vào khu mộ.

Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm áp dụng khoản 2, Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự, sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng đã phân tích trên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng dân sự: Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Bùi Trung Thiện, phản tố của các bị đơn Hội đồng xét xử xác định quan hệ tranh chấp: “ Tranh chấp yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất ”. Căn cứ Điều 26, Điều 35 và Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân huyện C, thành phố Cần Thơ nên Tòa án nhân dân huyện C thụ lý và giải quyết là đúng thẩm quyền.

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt hoặc triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, xét xử vắng mặt họ theo quy định.

Việc ủy quyền của các đương sự là hợp lệ đúng quy định nên chấp nhận. Việc kháng cáo của bị đơn và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Vĩnh Thạnh là đúng hạn luật định.

[2] Về nội dung giải quyết vụ án:

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Ông Th yêu cầu các bị đơn có trách nhiệm di dời các ngôi mộ trên đất để trả lại diện tích đất 97,8m² tại thửa 293 theo giấy số CH00630 ngày 05/02/2013 do ông Bùi Trung Th đại diện hộ đứng tên, tọa lạc địa chỉ trên. Phía các bị đơn phản tố vì cho rằng ông Quách Thanh H3 chuyển nhượng đất cho hộ ông Th là không đúng quy định pháp luật. Đất cấp cho hộ nhưng chỉ một mình ông H3 ký tên là không đúng đề nghị hủy hợp đồng trên.

Qua xem xét Hội đồng xét xử nhận thấy: Nguồn gốc đất của ông Bùi Trung Th là do ông nhận chuyển nhượng lại từ ông Quách Thanh H3 từ hợp đồng chuyển nhượng: Thửa đất số 293 ông Quách Thanh H3 đứng tên sổ bộ địa chính và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000544 ngày 07/01/1999 cho hộ ông Quách Thanh H3 đến năm 2004 hộ ông H3 xin điều chỉnh diện tích thửa đất 293 và cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00543 cấp ngày 12/4/2004.

Tháng 02/2004 ông Quách Thanh H3 đại diện hộ lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 01 phần thửa 293 cho ông Đặng Ngọc T4, phần còn lại của thửa 293 ông H3 tiếp tục đại diện hộ lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Bùi Trung Th.

Ngày 22/4/2004 ông Th được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đồng thời để thuận lợi cho việc sử dụng đất năm 2013 hộ ông Th xin cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa 293 và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00630 ngày 05/02/2013.

Qua xem xét hợp đồng chuyển nhượng giữa hộ ông H3 và hộ ông Th, tại thời điểm chuyển nhượng năm 2004 các bên đại diện hộ ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng là đúng theo mẫu quy định của pháp luật. Như vậy việc cấp giấy trên là đúng đối tượng và trình tự, thủ tục quy định của pháp luật. Ông Th đã được xác lập quyền sử dụng đất theo qui định tại Điều 221 Bộ luật Dân sự 2015 nên toàn bộ diện tích 1.117 m² là thuộc quyền sử dụng của hộ ông Th nên ông Th đòi lại là phù hợp theo quy định pháp luật tại Điều 166 Bộ luật dân sự 2015. Bản án sơ thẩm tuyên bị đơn trả lại quyền sử dụng đất cho nguyên đơn là có cơ sở.

Tuy nhiên, phần đất ông Th đòi lại chỉ bao gồm phần các ngôi mộ có diện tích là 97.8m², bản án sơ thẩm tuyên là buộc di dời các ngôi mộ, phía nguyên đơn hỗ trợ chi phí di dời là 50.000.000 đồng.

Qua xem xét Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy: Do bị đơn không tự nguyện di dời các ngôi mộ và các bị đơn không còn đất nơi khác để chôn cất 03 ngôi mộ trên. Hơn nữa, các ngôi mộ là nơi thờ cúng tâm linh nên cần ổn định và

bị đơn phải thôi lại giá trị quyền sử dụng đất theo giá thị trường là phù hợp. Do đó, sửa một phần bản án sơ thẩm đối với nội dung này.

Cụ thể như sau: Theo biên bản thẩm định giá tài sản vào ngày 23/8/2022 thì giá đất CLN tại khu vực tranh chấp có giá theo thị trường là 6.000.000 đồng/1m². Khu mộ có diện tích 97,8m² (gồm các vị trí theo bản trích đo địa chính ngày 13/9/2022 là Vị trí C+ D+E+F và vị trí G) nên quy ra tiền như sau:

$$97,8\text{m}^2 \times 6.000.000 \text{ đồng} = 586.800.000 \text{ đồng}.$$

Tuy nhiên, nếu buộc nguyên đơn giao đất phần khu mộ cho bị đơn quản lý thì không có đường đi vào. Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ đề nghị phần đường đi vào khu mộ nên chừa vị trí B có chiều ngang là 1m. Qua xem xét Hội đồng xét xử nhận thấy nếu chiều ngang 1m thì bất tiện cho việc đi vào khu mộ nên Hội đồng xét xử thống nhất là giao thêm vị trí A và B theo Bản trích đo địa chính ngày 13/9/2022 có diện tích là 7.5m² và 7.6m² làm đường đi vào khu mộ. Tổng diện tích bị đơn phải trả giá trị cho nguyên đơn đơn là:

$$112,9\text{m}^2 \times 6.000.000 \text{ đồng} = 677.400.000 \text{ đồng}.$$

Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện C tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần khu mộ theo biên bản trích đo địa chính ngày 13/9/2022 gồm các vị trí: A,B,C,D,E,F,G cho phía các bị đơn đồng đứng tên quyền sử dụng đất.

[2.2] Xét yêu cầu phản tố của các bị đơn: Bà Lê Thị M, ông Quách L, ông Quách T, bà Quách Thu Tr, bà Quách Thu H2, ông Quách V, ông Quách Quân Ph yêu cầu ông Bùi Trung Th có trách nhiệm trả lại diện tích tại thửa 293 là 1.117 m².

Hội đồng xét xử nhận thấy: Bị đơn đã chuyển nhượng thửa đất 293 từ năm 2004 đã Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Thạnh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn. Giấy này dựa trên hợp đồng chuyển nhượng của ông H3 và ông Th. Hơn nữa, đại diện Ủy ban nhân dân huyện C còn xác định tại thời điểm chuyển nhượng năm 2004 các bên đại diện hộ ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng là đúng theo mẫu quy định của pháp luật nên yêu cầu phản tố của bị đơn không được chấp nhận, đồng thời cũng không có căn cứ để xác định giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00630 ngày 05/02/2013 được cấp trái pháp luật và xâm phạm đến quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự mà phải hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy không có căn cứ để hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn. Tòa án nhân dân huyện C xét xử là có căn cứ.

[3] Về chi phí tố tụng:

[3.1] Chi phí tố tụng sơ thẩm: Chi phí đo đạc, xem xét thẩm định và định giá tài sản là 8.000.000 đồng các bị đơn phải chịu chi phí này.

[3.2] Chi phí tố tụng ở cấp phúc thẩm: Chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định và định giá là: 8.137.000 đồng các bị đơn phải chịu.

[4] Về án phí:

[4.1] Án phí dân sự sơ thẩm: Do bà M là người cao tuổi nên được miễn. Bà Lê Thị M, ông Quách L, ông Quách T, bà Quách Thu Tr, bà Quách Thu H2, ông Quách V, ông Quách Quân Ph được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[4.2] Án phí phúc thẩm: Không ai phải chịu. Bà M được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu số 016802 ngày 10/5/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, thành phố Cần Thơ.

[5] Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm về phần thủ tục tố tụng cũng như nội dung giải quyết vụ án có cơ sở chấp nhận một phần đề nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào: Điều 5; Điều 26; Điều 34; Điều 35; Điều 39; Điều 41; Điều 147; Điều 157; Điều 158; Điều 165; Điều 200; Điều 227; Điều 228; Điều 235; Điều 244; Điều 254; Điều 264; Điều 266, khoản 2, Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Các điều 166; 190; 221 Bộ luật Dân sự 2015.

- Các Điều 95; 97 Luật đất đai 2013.

- Các Điều 31; 32 Luật Tố tụng Hành chính.

- Nghị quyết 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội 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 nghị số 01/QĐKNPT-VKS-DS ngày 11/5/2021 của Viện kiểm sát nhân dân huyện C.

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của các bị đơn. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của các bị đơn. Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Bùi Trung Th về việc yêu cầu các bị đơn bà Lê Thị M, ông Quách L, ông Quách T, bà Quách Thu Tr, bà Quách Thu H2, ông Quách V, ông Quách Quân Ph phải trả lại một phần quyền sử dụng đất.

Các bị đơn bà Lê Thị M, ông Quách L, ông Quách T, bà Quách Thu Tr, bà Quách Thu H2, ông Quách V, ông Quách Quân Ph được sở hữu và quản lý toàn bộ khu mô tả có diện tích là 112,9m² (tại các vị trí A, B, C, D, E, F và G (kể cả phần hành lang lộ giới), loại đất CLN thuộc thửa 293, tờ bản đồ số 11, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00630 cấp ngày 05/02/2013 do ông Bùi Trung Th đại diện hộ đứng tên quyền sử dụng đất, tọa lạc ấp I, thị trấn C, huyện

C, thành phố Cần Thơ cấp cho nguyên đơn ông Bùi Trung Th (kèm theo bản trích đo địa chính số 42/TTKTTNMT thành phố Cần Thơ ngày 13/9/2022.

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh lại diện tích đất sau khi tách ra phần đất khu mộ cho phía các bị đơn.

Các bị đơn bà Lê Thị M, ông Quách L, ông Quách T, bà Quách Thu Tr, bà Quách Thu H2, ông Quách V, ông Quách Quân Ph có trách nhiệm giao trả cho ông Bùi Trung Th số tiền là 677.400.000 đồng (Sáu trăm bảy mươi bảy triệu bốn trăm nghìn đồng) khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày ông Bùi Trung Th có đơn yêu cầu Thi hành án mà các bị đơn còn chậm thanh toán số tiền trên thì phải chịu lãi suất cơ bản theo quy định tại khoản 2, Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015 cho đến khi thi hành án xong.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của các bị đơn bà Lê Thị M, ông Quách L, ông Quách T, bà Quách Thu Tr, bà Quách Thu H2, ông Quách V, ông Quách Quân Ph đối với nguyên đơn ông Bùi Trung Th về việc yêu cầu trả lại diện tích 1.117 m² tại thửa 293 (ONT+CLN), tờ bản đồ số 11, theo giấy đất số CH 00630 cấp ngày 05/02/2013 do ông Bùi Trung Th đại diện hộ đứng tên quyền sử dụng đất, tọa lạc ấp I, thị trấn C, huyện C, thành phố Cần Thơ và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00630 cấp ngày 05/02/2013 cấp cho hộ ông Bùi Trung Th.

3. Về chi phí tố tụng:

3.1 Chi phí tố tụng sơ thẩm: Chi phí đo đạc, xem xét thẩm định và định giá là: 8.000.000 đồng (tám triệu đồng) bị đơn chịu. Nguyên đơn đã nộp và chi xong. Buộc bà Lê Thị M, ông Quách L, ông Quách T, bà Quách Thu Tr, bà Quách Thu H2, ông Quách V, ông Quách Quân Ph có trách nhiệm chuyển trả lại cho nguyên đơn số tiền trên.

3.2 Về chi phí tố tụng tại cấp phúc thẩm: Chi phí đo đạc, xem xét thẩm định và định giá là 8.137.000 đồng (Tám triệu một trăm ba mươi bảy nghìn đồng) các bị đơn chịu. Bị đơn đã nộp và chi xong.

4. Về án phí:

4.1 Án phí dân sự sơ thẩm: Do bà M là người cao tuổi nên được miễn. Bà Lê Thị M, ông Quách L, ông Quách T, bà Quách Thu Tr, bà Quách Thu H2, ông Quách V, ông Quách Quân Ph được nhận lại 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2019 016462 ngày 01/10/2020 và 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số AA/2019 016600 ngày 24/12/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, thành phố Cần Thơ.

4.2 Án phí dân sự phúc thẩm: Do bà M là người cao tuổi nên được miễn. Bà M được nhận lại 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 016802 ngày 10/5/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, thành phố Cần Thơ.

Trường hợp bản án được thi hành theo qui 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 theo qui 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 qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật thi hành ngay.

Nơi nhận:

- TAND huyện C;
- VKSND TP.Cần Thơ;
- Chi Cục THADS huyện C;
- Các đương sự;
- Văn phòng;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Văn Hải