

**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: 269/2022/DS-PT
Ngày: 10/11/2022
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**

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 Phan Thị Tuyết Mai

Bà Võ Bích Hải

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Trần Thị Kim Trang - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa:*
Ông Lâm Thành Them - Kiểm sát viên..

Trong các ngày 08 đến ngày 10 tháng 11 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: 176/2022/TLPT-DS ngày 05 tháng 10 năm 2022 về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do bản án Dân sự sơ thẩm số: 14/2022/DS-ST ngày 24/5/2022 của Tòa án nhân dân huyện P có kháng cáo. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 240/QĐ-PT ngày 06/10/2022, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Phước H, sinh năm 1953 (chết ngày 11/01/2022).

Người kế thừa tổ tụng:

1. Bà Nguyễn Thị G, sinh năm 1953 (chết ngày 11/6/2022)
2. Ông Nguyễn Hoàng A, sinh năm 1970 (có mặt).
3. Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1973 (có mặt).
4. Ông Nguyễn Hoàng H1, sinh năm 1981 (có mặt).
5. Bà Nguyễn Thị Cẩm L, sinh năm 1989 (có mặt).

Cùng địa chỉ: 601 ấp L, thị trấn P, huyện P, thành phố Cần Thơ.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đại diện nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Như H – Văn phòng luật sư T, Đoàn luật sư thành phố Cần Thơ.

Bị đơn: Ông Nguyễn Phước D, sinh năm 1962 (có mặt).

Địa chỉ: 475 ấp L, thị trấn P, huyện P, thành phố Cần Thơ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Lê Thị Th, sinh năm 1965 (có mặt).

2. Ông Nguyễn Thanh P, sinh năm 1991 (có mặt).

3. Bà Nguyễn Thị Ngọc H, sinh năm 1994 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: 475 ấp L, thị trấn P, huyện P, thành phố Cần Thơ.

4. Bà Phạm Thị Q, sinh năm 1973 (vắng mặt).

Địa chỉ: 601 ấp L, thị trấn P, huyện P, thành phố Cần Thơ.

Người làm chứng:

1. Ông Nguyễn Phước Ch, sinh năm 1939 (vắng mặt).

2. Ông Nguyễn Phước Tr, sinh năm 1954 (vắng mặt).

3. Ông Nguyễn Phước C, sinh năm 1955 (vắng mặt).

4. Ông Nguyễn Phước H, sinh năm 1964 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: ấp L, thị trấn P, huyện P, thành phố Cần Thơ.

Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị G.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Phía nguyên đơn ông Nguyễn Phước H (lúc còn sống) trình bày: Năm 1973 ông được cha mẹ cho một nền nhà ở mé sông, năm 2000 ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000979 ngày 15/11/2000 đối với thửa 600, tờ bản đồ số 2B, diện tích 888m². Do hoàn cảnh khó khăn nên gia đình ông bỏ địa phương đi làm ăn xa, năm 2002 ông Nguyễn Phước D tự ý cất nhà trên phần đất của ông, trong khi ông D đã được cha mẹ cho phần đất khác. Ông khởi kiện yêu cầu ông D di dời nhà giao trả phần đất diện tích 242,5m² tại ấp L, thị trấn P, huyện P, thành phố Cần Thơ cho ông.

Bị đơn – ông Nguyễn Phước D có đơn phản tố trình bày: năm 1990 ông được cha mẹ tặng cho phần đất ruộng và một nền nhà. Phần đất nền nhà giáp với đất của ông H, năm 2000 ông H đăng ký kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bao trùm cả phần đất của ông nhưng ông không hay biết. Năm 2001 ông cất nhà ở ổn định đến nay. Ông yêu cầu những người thừa kế của ông H tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 600, diện tích 242,5m² cho ông đứng tên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Th, ông Nguyễn Thanh P, bà Nguyễn Thị Ngọc H thống nhất ý kiến của ông Nguyễn Phước D.

Do hòa giải không thành nên vụ kiện được đưa ra xét xử.

Tại bản án số 14/2022/DS-ST ngày 08/7/2022 của Tòa án nhân dân quận P đã tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Buộc những người thừa kế của ông Nguyễn Phước H giao cho ông Nguyễn Phước D quyền sử dụng đất diện tích 242,5m² thuộc một phần thửa 600, tờ bản đồ số 2B, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000979 ngày 15/11/2000 do Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Cần Thơ (cũ) cấp cho hộ Nguyễn Phước H. Đất tọa lạc tại ấp L, thị trấn P, huyện P, thành phố Cần Thơ. *(Kèm theo Bản trích đo địa chính số 14/TTKTTNMT ngày 09/02/2021 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ).*

Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện P điều chỉnh phần diện tích nêu trên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000979 ngày 15/11/2000.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí thẩm định tài sản, án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo của đương sự.

Không đồng ý với bản án của Tòa án nhân dân huyện P đã tuyên xử ngày 24/5/2022 bà Nguyễn Thị G kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm, luật sư Nguyễn Như Hùm bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các nguyên đơn trình bày: Ông H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là chủ sử dụng đất hợp pháp, đồng thời tại Công văn số 1368/UBND-TNMT của Ủy ban nhân dân huyện P cũng khẳng định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng trình tự, thủ tục theo quy định. Ông H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2000, ông D cất nhà năm 2001 là sử dụng đất không có căn cứ, đến nay cũng không đăng ký kê khai. Bị đơn cho rằng đất do cha mẹ cho nhưng cha mẹ ông chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cũng không có giấy tờ tặng cho đất. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện nguyên đơn buộc bị đơn bồi hoàn giá trị quyền sử dụng đất tính theo giá thị trường là 6.000.000 đồng/1m². Tuy nhiên, các nguyên đơn yêu cầu nếu bị đơn không di dời trả đất thì bị đơn phải trả là 600.000.000 đồng cho diện tích 242,5m², các nguyên đơn sẽ tách quyền sử dụng đất ra cho bị đơn.

Phía bị đơn không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn. Phía bị đơn đồng ý trả 20.000.000 đồng để làm chi phí tách quyền sử dụng đất cho nguyên đơn. Yêu cầu công nhận diện tích đất trên là của bị đơn.

Vị đại diện Viện kiểm sát 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: Phía nguyên đơn khởi kiện căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp nhưng về thực chất thì bị đơn đã sử dụng khi được cha mẹ tặng cho. Cụ thể lúc ông D cất nhà thì ông H không phản đối, bà Đ (con ông H) cất nhà ở từ năm 1995 đến năm 2001 di dời đi thì ông D mới cất nhà sinh sống ổn định; lời khai của các anh em của ông H, ông D đều thống nhất phần đất do cha mẹ các ông cho ông D. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện P.

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, phản tố của bị đơn, Hội đồng xét xử xác định quan hệ tranh chấp “*Tranh chấp 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 P, thành phố Cần Thơ. Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý và giải quyết là đúng thẩm quyền.

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ kiện vắng mặt hoặc có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt, Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 227, Điều 228, Bộ luật Tố tụng dân sự, xét xử vắng mặt theo quy định. Việc ủy quyền của cá đương sự là hợp lệ đúng quy định.

Trong quá trình khởi kiện ông Nguyễn Phước D mất. Bà Nguyễn Thị G và các con là ông Anh, bà Đ, ông H1, bà L là thừa kế tố tụng của ông D.

Khi sơ thẩm xét xử xong, bà Nguyễn Thị G kháng cáo trong hạn luật định, hợp lệ nên được xem xét. Tuy nhiên, ngày 11/6/2022 bà G mất. Hàng thừa kế tố tụng thứ nhất của bà G và ông D gồm có: ông Nguyễn Hoàng A, bà Nguyễn Thị Đ, ông Nguyễn Hoàng H1, bà Nguyễn Thị Cẩm L. Cha mẹ của bà G và ông D đều đã mất.

[2] Về nội dung giải quyết vụ án: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, phản tố của bị đơn thì nhận thấy: Phần đất tranh chấp thửa 600, tờ bản đồ số 2B có diện tích 242,5m² có nguồn gốc của cha mẹ ông H, ông D để lại. Năm 2000 ông H kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 888m². Tại công văn số 1368/UBND-TNMT của Ủy ban nhân dân huyện P xác định:

Trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000979 cho hộ ông Nguyễn Phước Hòa là đúng quy định pháp luật.

Phía bị đơn cho rằng bị đơn được cha mẹ cho phần đất trên nhưng bị đơn không chứng minh được việc tặng cho này, phía nguyên đơn đứng tên quyền sử dụng đất nhưng phía bị đơn không khiếu nại. Đối với những người làm chứng là những chị em ruột là ông Nguyễn Phước Ch, ông Nguyễn Phước Tr, ông Nguyễn Phước C, ông Nguyễn Phước H đều cho rằng phần đất ông D đang sử dụng là nền nhà cha mẹ cho ông D, nhưng về chứng cứ cha mẹ tặng cho không thể hiện, chỉ lời nói và trình bày từ một phía.

Về phía nguyên đơn cũng thừa nhận nguồn gốc đất từ cha mẹ cho nguyên đơn nhưng bị đơn đã cất nhà ở từ năm 2001, phía nguyên đơn không ngăn cản. Do đó, để đảm bảo quyền và lợi ích cho cả hai bên cần ổn định cho bị đơn tiếp tục ở trên phần đất nhưng thôi hoàn giá trị quyền sử dụng đất cho nguyên đơn theo giá nhà nước quy định là phù hợp.

Cụ thể: $242,5m^2 \times 140.000 \text{ đồng}/1m^2 = 33.950.000 \text{ đồng}$.

Tại phiên tòa phúc thẩm hai bên thống nhất là: Bị đơn đồng ý hỗ trợ các chi phí mà nguyên đơn bỏ ra để đăng ký quyền sử dụng đất, nộp thuế, phí các loại... là 20.000.000 đồng nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Tổng cộng bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền là 53.950.000 đồng. Nguyên đơn có trách nhiệm tách bộ sang tên quyền sử dụng đất cho bị đơn. Do đó, cần phải sửa một phần bản án sơ thẩm do các đương sự tự thỏa thuận được.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho nguyên đơn và bị đơn do thuộc trường hợp người cao tuổi; nguyên đơn phải chịu chi phí đo đạc, định giá theo quy định pháp luật.

Về án phí phúc thẩm: Không ai phải chịu.

[3] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với một phần nhận định về việc ổn định cho bị đơn tiếp tục ở nhưng không phù hợp với phần bị đơn phải trả giá trị quyền sử dụng đất như nhận định của Hội đồng xét xử.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ: Khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 91, Điều 92, khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2005.

Khoản 1 Điều 203 Luật đất đai;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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 nguyên đơn bà Nguyễn Thị G (có người thừa kế theo tổ tụng là ông Nguyễn Hoàng A, bà Nguyễn Thị Đ, ông Nguyễn Hoàng H1, bà Nguyễn Thị Cẩm L). Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Chấp nhận một phần phản tố của bị đơn. Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm.

Buộc những người thừa kế của ông Nguyễn Phước H, bà Nguyễn Thị G: Gồm ông Nguyễn Hoàng A, bà Nguyễn Thị Đ, ông Nguyễn Hoàng H1, bà Nguyễn Thị Cẩm L phải giao cho ông Nguyễn Phước D quyền sử dụng đất diện tích 242,5m² thuộc một phần thửa 600, tờ bản đồ số 2B, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000979 ngày 15/11/2000 do Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Cần Thơ (cũ) cấp cho hộ Nguyễn Phước H. Đất tọa lạc tại ấp L, thị trấn P, huyện P, thành phố Cần Thơ.

(Kèm theo Bản trích đo địa chính số 14/TTKTTNMT ngày 09/02/2021 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ).

Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện P điều chỉnh phần diện tích nêu trên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000979 ngày 15/11/2000 qua tên ông Nguyễn Phước D.

Ông Nguyễn Phước D có trách nhiệm thôi hoàn giá trị quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Hoàng A, bà Nguyễn Thị Đ, ông Nguyễn Hoàng H1, bà Nguyễn Thị Cẩm L là: 53.950.000 đồng.

Chi phí đo đạc, định giá: nguyên đơn nộp 5.000.000 đồng (đã nộp xong).

Án phí dân sự sơ thẩm:

- Miễn án phí cho nguyên đơn. Những người thừa kế của ông H gồm: Ông Nguyễn Hoàng A, bà Nguyễn Thị Đ, ông Nguyễn Hoàng H1, bà Nguyễn Thị Cẩm L được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí tại phiếu thu số 017683 ngày 16/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, thành phố Cần Thơ.

- Bị đơn được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí tại phiếu thu số 017800 ngày 08/12/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, thành phố Cần Thơ.

Hàng thừa kế của bà Nguyễn Thị G gồm: Ông Nguyễn Hoàng A, bà Nguyễn Thị Đ, ông Nguyễn Hoàng H1, bà Nguyễn Thị Cẩm L được nhận lại 300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0007320 ngày 01/6/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, thành phố Cần Thơ.

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

Án xử ngày 08/11/2022 tuyên án ngày 10/11/2022.

Trong 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, 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.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND thành phố Cần Thơ;
- TAND huyện P;
- Chi cục THADS huyện P;
- Lưu.

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

Nguyễn Văn Hải