

Bản án số: 61/2022/DS-PT

Ngày: 21/01/2022

**V/v “Tranh chấp QSDĐ và hủy
GCN QSDĐ”**

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Tô Chánh Trung

Các Thẩm phán: Ông Lê Hoàng Tấn

Ông Chung Văn Kết

- Thư ký phiên tòa: ông Nguyễn Đức Thiện, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Gia Viễn - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 01 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số 464/2021/TLPT-DS ngày 15 tháng 10 năm 2021 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

- Nguyên đơn: Bà Tô Thị Hồng, sinh năm 1960 (có mặt).

Địa chỉ: tổ 36, ấp Phú Hòa 2, xã Phú Thuận, huyện Hồng Ngự, tỉnh Đồng Tháp.

- Bị đơn: Ông Tô Văn Hết, sinh năm 1970 (có mặt);

Bà Khương Thị Chúc, sinh năm 1978 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ cư trú: tổ 12, khóm Vĩnh Xuyên, phường Núi Sam, thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/. Bà Trần Thị Cườm, sinh năm 1931 (vắng mặt);

2/. Ông Tô Văn Mẫn, sinh năm 1950 (có mặt);

3/. Ông Tô Văn Trường, sinh năm 1954 (vắng mặt);

4/. Ông Tô Văn Lý, sinh năm 1962 (vắng mặt);

5/. Ông Tô Văn Trọng, sinh năm 1964 (chết năm 2019).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Trọng: Anh Tô Thành Nhân, sinh năm 1996, cư trú: ấp Bình Hưng, xã Bình Long, huyện Châu Phú, tỉnh An Giang (vắng mặt).

6/. Ông Tô Văn Thàn, sinh năm 1968 (vắng mặt);

7/. Bà Tô Thị Dứt, sinh năm 1972 (vắng mặt);

8/. Bà Tô Thị Nhanh, sinh năm 1979 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ cư trú: tổ 12, khóm Vĩnh Xuyên, phường Núi Sam, thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang.

9/. Ủy ban nhân dân thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang.

Trụ sở: số 10 Lê Lợi, phường Châu Phú B, thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Tô Thị Hồng trình bày: Vào năm 2004, cha mẹ bà đã phân chia cho các con phần đất hưởng thừa kế, mỗi người con trai được 4.000m², con gái thì 3.000m² đất ruộng, đất tọa lạc tại ấp Bà Bài, xã Vĩnh Tế, thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang. Khi cha mẹ cho chỉ nói miệng không có làm văn bản. riêng phần đất của bà thì bà chưa nhận, vì hoàn cảnh bà ở xa chưa có nhu cầu sử dụng, nên bà đã tạm giao cho ông Tô Văn Hết quản lý sử dụng để nuôi cha mẹ và khi nào cần thì bà sẽ lấy lại. Nhưng trong thời gian bà tạm giao đất cho ông Hết thì ông Hết đã làm thủ tục cấp quyền sử dụng đất. Đồng thời, trong 3.000m² đất này có trên 2.000m² đã được UBND thành phố Châu Đốc thu hồi đền bù 1.000m² với giá 120.000.000 đồng. Do đó, bà yêu cầu ông Tô Văn Hết, bà Khương Thị Chúc có trách nhiệm trả lại diện tích 3.000m² (2L), đất tọa lạc tại: khóm Vĩnh Xuyên, phường Núi sam, thành phố Châu Đốc. Nay bà yêu cầu nhận giá trị đất. Mặc dù có giá đã được định bởi Công ty cổ phần thẩm định giá Đông Á nhưng bà vẫn giữ yêu cầu nhận 50.000.000 đ/công đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H0056dE, diện tích 13.134m², thửa số 874, tờ bản đồ số 04, đất trồng lúa, tọa lạc tại khóm Vĩnh Xuyên, phường Núi Sam, thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang do UBND thị xã Châu Đốc (nay là thành phố Châu Đốc) cấp ngày 01/3/2005 cho ông Tô Văn Hết, bà Khương Thị Chúc.

Bị đơn ông Tô Văn Hết trình bày: Không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hồng, vì đây là đất cha mẹ cho ông thì ông đứng tên, ông là con út trong gia đình nuôi cha mẹ nhận phần nhiều hơn cũng bình thường. Ông không có đứng tên dùm phần đất của bà Hồng nên không đồng ý trả. Do không thừa nhận đất của bà Hồng nên ông không có ý kiến về giá Hội đồng đã định.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm các ông bà Tô Văn Mẫn, Tô Văn Trường, Tô Thị Nhanh và Tô Thị Dứt cùng trình bày: Nguồn gốc đất các bên đang tranh chấp là của cha mẹ. Cha mẹ chia cho các anh chị em trong gia đình trai 4 công, gái 3 công. Chúng tôi đều nhận được phần của mình và không sử dụng nên đã chuyển nhượng lại cho ông Hết. Riêng phần của bà Nhanh thì chuyển nhượng cho người khác chứ không chuyển nhượng cho ông Hết. Phần 3 công của bà Hồng thì có thỏa thuận gì khác với cha mẹ và ông Hết hay không thì

thực tế chúng tôi không biết, nhưng nếu bà Hồng có giao cho ông Hết đứng tên luôn phần đất của bà Hồng thì ông Hết nên trả lại theo yêu cầu khởi kiện của bà Hồng. Vì đây là phần cha mẹ cho các con, ai cũng phải được phần. Đối với phần giá được Công ty cổ phần thăm định giá Đông Á thực hiện thì các ông bà không có ý kiến về giá và không có ý kiến khác.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 18/2021/DS-ST ngày 11/5/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang quyết định:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 37, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 91, 147, 158, 165, 166, 227, 228, 266, 273 và Điều 280 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 255, 256 của Bộ luật dân sự 2005; Điều 164, 166 Bộ luật dân sự 2015; khoản 5 Điều 166 và Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Tô Thị Hồng.

- Buộc ông Tô Văn Hết và bà Khương Thị Chúc trả cho bà Tô Thị Hồng giá trị đất diện tích đất tranh chấp 3.000m² thành tiền 150.000.000 đồng.

- Đình chỉ yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H0056dE cấp ngày 01/3/2005, có diện tích 13.134m², thửa số 874, tờ bản đồ số 04 cấp ngày 01/3/2005 cho ông Tô Văn Hết, bà Khương Thị Chúc.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về phần chi phí tố tụng, án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo theo luật định.

- Sau khi xét xử sơ thẩm, ông Tô Văn Hết, bà Khương Thị Chúc kháng cáo yêu cầu xét xử phúc thẩm bác đơn khởi kiện của bà Tô Thị Hồng. Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, ông Tô Văn Hết cho rằng ông đại diện luôn cho bà Khương Thị Chúc là vợ của ông (vì bà Chúc có con còn nhỏ không đến tham gia phiên tòa được), ông Hết, bà Chúc vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo nêu trên.

- Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay thì bà Tô Thị Hồng đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Ông Tô Văn Mẫn là anh trai của bà Hồng, ông Hết cho rằng khi cha còn sống thì cha, mẹ có cho bà Hồng 3.000m² đất, bà Hồng ở xa chưa nhận đất để cho ông Hết sử dụng. Nay bà Hồng đòi lại, Tòa án cấp sơ thẩm xử buộc ông Hết, bà Chúc trả lại giá trị đất cho bà Hồng là đúng, đề nghị HĐXX xem xét.

- Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị HĐXX không chấp nhận kháng cáo của ông Hết, bà Chúc, giữ nguyên bản án sơ thẩm xử.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét kháng cáo của ông Tô Văn Hết, bà Khương Thị Chúc được làm trong thời hạn luật định nên đây là kháng cáo hợp lệ.

[2] Xét về nội dung vụ án thì thấy:

- Theo đơn khởi kiện, bà Tô Thị Hồng cho rằng ông Sơn, bà Cườm có 09 người con, năm 2004 ông Sơn bà Cườm có chia đất cho các con: Con trai mỗi người được 04 công đất; Con gái mỗi người được 03 công đất (chia nói miệng, không lập văn bản). Do bà Hồng ở xa (ở tỉnh Đồng Tháp) nên bà để cho em trai ruột là ông Tô Văn Hết sử dụng để nuôi mẹ, khi nào cần thì bà mới lấy lại sử dụng. Nay bà có nhu cầu sử dụng, yêu cầu ông Hết, bà Chúc trả nhưng ông Hết, bà Chúc không trả nên bà khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Hết, bà Chúc phải trả, nếu không trả bằng hiện vật thì yêu cầu trả bằng giá trị. Bà Hồng không yêu cầu hủy GCN QSDĐ mà UBND đã cấp diện tích 3.000m² đất nêu trên cho ông Tô Văn Hết, bà Khương Thị Chúc trong 13.134m² đất tại thửa số 874 tờ bản đồ số 04 mà UBND cấp cho ông Hết, bà Chúc ngày 01/3/2005.

- Phía ông Tô Văn Hết thì thừa nhận cha, mẹ có hứa cho bà Hồng 3.000m² đất nhưng bà Hồng có vay 100 gia lúa tính lãi bằng 160 gia lúa, ông yêu cầu được khấu trừ, ông không phải trả lại đất cũng như giá trị đất cho bà Hồng.

- Phía bà Khương Thị Chúc thì thống nhất như lời trình bày của ông Hết.

HĐXX xét thấy: phía ông Tô Văn Hết, bà Khương Thị Chúc cũng thừa nhận là cha mẹ (ông Sơn, bà Cườm) có chia cho bà Tô Thị Hồng 3.000m² đất như lời trình bày của bà Hồng và các anh em của bà Hồng như: ông Tô Văn Mẫn, ông Tô Văn Trường, bà Tô Thị Nhanh, bà Tô Thị Dứt xác định. Bà Hồng chưa nhận đất, để cho ông Hết sử dụng, ông Hết kê khai đăng ký, UBND đã cấp 3.000m² trong 13.134m² tại thửa số 874, tờ bản đồ số 04 tại khóm Vĩnh Xuyên, phường Núi Sam, thành phố Châu Đốc cho ông Hết, bà Chúc. Ông Hết, bà Chúc cho rằng bà Hồng có vay ông bà 100 gia lúa, tính cả lãi bằng 160 gia, nên không đồng ý giao trả đất cũng như trả lại giá trị đất cho bà Hồng.

HĐXX xét thấy: ông Hết, bà Chúc không có yêu cầu phản tố đòi nợ nêu trên, nên Tòa án cấp sơ thẩm tách ra nếu có tranh chấp về nợ vay này thì giải quyết thành một vụ án khác là đúng, nên không chấp nhận kháng cáo của ông Hết, bà Chúc đòi khấu trừ nợ vay trong vụ án này.

- Việc án sơ thẩm xử buộc ông Hết, bà Chúc phải trả lại giá trị 3.000m² đất theo giá do Công ty cổ phần thẩm định giá Đông Á xác định ngày 24/9/2020, giá đất 55.000đ/m² để buộc ông Hết, bà Chúc trả lại cho bà Hồng bằng 150.000.000 đồng là có căn cứ nên được giữ nguyên.

- Ông Hết, bà Chúc kháng cáo không được chấp nhận nên phải nộp án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Bởi các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Không chấp nhận kháng cáo của ông Tô Văn Hết và bà Khương Thị Chúc.
- Giữ nguyên bản án sơ thẩm xử.

[2] Áp dụng khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 37; điểm d khoản 1 Điều 39; Các Điều 91, 147, 158, 165, 166, 227, 228, 266, 273, 280 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Các Điều 255, 256 Bộ luật Dân sự năm 2005; Các Điều 164, 166 Bộ luật Dân sự năm 2015; Các Điều 166, 203 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số 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.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Tô Thị Hồng.

Tuyên xử:

- Buộc ông Tô Văn Hết, bà Khương Thị Chúc phải trả lại giá trị 3.000m² đất cho bà Tô Thị Hồng bằng 150.000.000 đồng.

- Đình chỉ yêu cầu của bà Tô Thị Hồng về phần đòi hủy giấy chứng nhận QSDĐ số H0056dE đối với diện tích 13.134m² tại thửa số 874 tờ bản đồ số 04 mà UBND cấp quyền sử dụng đất cho ông Hết, bà Chúc vào ngày 01/3/2005.

- Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm đã xét xử không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

- Ông Tô Văn Hết, bà Khương Thị Chúc mỗi người phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Ngày 07/6/2021 ông Tô Văn Hết, bà Khương Thị Chúc mỗi người đã nộp 300.000 đồng theo các biên lai thu tiền số 002930 và số 002931 của Cục thi hành án dân sự tỉnh An Giang, số tiền này được chuyển qua thi hành phần án phí phải nộp.

Bản án này là phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày 21/01/2022.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại TP.HCM;
- TAND tỉnh Hậu Giang;
- VKSND tỉnh Hậu Giang;
- Cục THADS tỉnh Hậu Giang;
- Các đương sự;
- Lưu, (NĐT).

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

Tô Chánh Trung