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: 122/2021/DS-PT
Ngày: 30.6.2021
V/v "Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất và yêu cầu bồi thường tiền thuê nhà".

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: Ông Trần Tuấn Quốc

Ông Phạm Văn Bình

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Trí Khương – 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.

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử công khai vụ án thụ lý số 79/2021/TLPT-DS ngày 15 tháng 4 năm 2021 về "Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất và yêu cầu bồi thường tiền thuê nhà".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 03/2021/DS-ST ngày 19 tháng 01 năm 2021 của Tòa án nhân dân quận Cái Răng bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 189/2021/QĐPT-DS ngày 07 tháng 6 năm 2021 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Trần Quang V, sinh năm 1974.

Chỗ ở: Số A, khu vực H, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ (có mặt)

2. Bị đơn: Ông Trần Quang P, sinh năm 1977.

Địa chỉ: Số B, khu vực N, phường T, quận C, thành phố Cần Thơ (có mặt)

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

Bà Nguyễn Võ Ngọc V1, sinh năm 1982.

Địa chỉ: Số B, khu vực N, phường T, quận C, thành phố Cần Thơ (có mặt)

4. Người kháng cáo: Ông Trần Quang P là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện cũng như trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Trần Quang V trình bày và yêu cầu khởi kiện như sau: Tại quyết công nhận sự thỏa thuận số 28/2015/QĐST–DS ngày 29/9/2015 của Tòa án nhân dân quận Cái Răng công nhận cho ông được quyền sử dụng diện tích đất 255,4 m^2 là di sản thừa kế do cha

ông để lại. Tuy nhiên khi ông làm đơn yêu cầu thi hành án thì trên phần đất ông được chia có nhà kho, công trình kiến trúc của ông Trần Quang P, mặc dù nhiều lần yêu cầu nhưng ông P không di dời giao đất cho ông nên ông khởi kiện yêu cầu ông P có trách nhiệm di dời toàn bộ công trình kiến trúc trên phần đất này để giao trả đất lại cho ông. Cũng vì ông P không giao đất nên ông không có chỗ để ở, vì thế buộc ông phải đi thuê nhà tại địa chỉ A, khu vực H, phường P, quận C để ở. Tiền thuê nhà mỗi tháng là 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng). Ông yêu cầu ông P phải trả tiền thuê nhà lại cho ông từ ngày 29/9/2015 (ngày ra quyết định số 28/2015/QĐST – DS) cho đến thời điểm ông nộp đơn khởi kiện bổ sung (20/9/2019) là 48 tháng x 3.000.000 đồng/tháng = 144.000.000 đồng (Một trăm bốn mươi bốn triệu đồng).

* Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn Trần Quang P trình bày ý kiến về vụ án như sau: Tại quyết công nhận sự thỏa thuận số 28/2015/QĐST–DS ngày 29/9/2015 của Tòa án nhân dân quận Cái Răng công nhận cho ông V được quyền sử dụng diện tích đất 255,4 m^2. Tuy nhiên trên phần đất ông V được chia có căn nhà cấp 4 và kho chứa hàng của ông. Tại thời điểm giải quyết tranh chấp chia thừa kế ông V cũng thống nhất ông được chia đất còn nhà và vật kiến trúc trên đất thì cho ông được nhận. Các bên đều thống nhất nên cùng ký vào biên bản thỏa thuận hòa giải thành từ đó Tòa án nhân dân quận Cái Răng mới ra quyết công nhận sự thỏa thuận số 28/2015/QĐST–DS. Nay ông V khởi kiện yêu cầu ông di dời đi ông không đồng ý vì hiện phần đất này đã có quyết định thu hồi tỉ lệ 1/500, các hộ dân gần đó đã được nhận tiền bồi hoàn. Ông yêu cầu ông V phải thực hiện theo đúng thỏa thuận tại quyết công nhận sự thỏa thuận số 28/2015/QĐST–DS ngày 29/9/2015 của Tòa án nhân dân quận Cái Răng. Khi quy hoạch bồi hoàn ông sẽ nhận tiền đối với phần nhà, vật kiến trúc trên đất còn ông V sẽ nhận tiền đất. Đối với yêu cầu buộc ông trả 144.000.000 đồng tiền thuê nhà ông không đồng ý bởi lẻ ông không có nghĩa vụ phải thuê nhà cho ông V ở.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Võ Ngọc V1 có ý kiến trình bày như sau: Bà là vợ ông Trần Quang P. Vợ chồng bà cưới vào năm 2003, đến năm 2006 vợ chồng xây căn nhà cấp 4 và cái kho để chứa hàng. Trước yêu cầu khởi kiện của ông V bà chỉ đồng ý giao đất khi ông V hoàn lại giá trị vật kiến trúc cho vợ chồng bà.

* Vụ việc hòa giải không thành và được đưa ra xét xử sơ thẩm công khai. Tại Bản án sơ thẩm số 03/2021/DS-ST ngày 19 tháng 01 năm 2021 của Tòa án nhân dân quận Cái Răng xét xử và quyết định như sau:

1.Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Quang V. Buộc bị đơn ông Trần Quang P và vợ là bà Nguyễn Võ Ngọc V1 có trách nhiệm tháo dỡ, di dời toàn bộ vật kiến trúc trên phần đất có diện tích 281,5m^2, có kích thước, vị trí, số đo cụ thể tại trích đo số 20 ngày 12/3/2020 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ để giao trả đất cho ông Trần Quang V (có kèm theo trích đo).

2. Bác yêu cầu khởi kiện bổ sung của ông Trần Quang V về việc yêu cầu ông Trần Quang P trả 144.000.000 đồng tiền mà ông đã thuê nhà ở.

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

* Ngày 29 tháng 01 năm 2021, bị đơn Trần Quang P kháng cáo với yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử và hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu ông Trần Quang V phải bồi thường giá trị kiến trúc, nhà xưởng tổng cộng 624.344.571 đồng (sáu trăm hai mươi bốn triệu ba trăm bốn mươi bốn ngàn năm trăm bảy mươi mốt đồng); Hoặc ông V phải thanh toán tiền di dời và chi phí bơm cát, chi phí xây dựng công trình nêu trên, hoặc ưu tiên cho ông mua lại phần đất gắn công trình nói trên mà ông V được nhận thừa kế.

* Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Các đương sự đã thỏa thuận được về nội dung tranh chấp. Cụ thể, nguyên đơn ông Trần Quang V và bị đơn ông Trần Quang P cùng vợ là bà Nguyễn Võ Ngọc V cùng thống nhất: Ông V đồng ý chuyển nhượng lại phần đất cho ông P (phần đất mà ông V yêu cầu ông P trả lại do ông V được hưởng thừa kế theo như Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 28/2015/QĐST–DS ngày 29/9/2015 của Tòa án nhân dân quận Cái Răng). Phần đất thực tế hiện nay có diện tích 281,5m^2 (có 25,2m^2 nằm trong lộ giới), loại đất CLN, thửa 1794[1] theo bản trích đo số 20 ngày 12/3/2020 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ. Các đương sự tự thực hiện việc chuyển nhượng và làm thủ tục sang tên, đóng các loại phí theo quy định pháp luật. Đồng thời, việc trả tiền cho việc chuyển nhượng đất do các bên tự thực hiện.

- Về chi phí thẩm định, định giá: Việc thẩm định, định giá do Tòa án thành lập với chi phí 4.608.000 đồng. Mỗi bên thống nhất chịu một nữa. Ông V tạm ứng nên ông P có nghĩa vụ trả cho ông V 2.304.000 đồng. Đối với chi phí định giá tại Công ty cổ phần đầu tư và thẩm định giá S thẩm định giá tài sản trên đất do ông V yêu cầu nên ông V phải tự chịu chi phí này.

-Về án phí:

+ Sơ thẩm: 300.000 đồng. Bị đơn ông P tự nguyện chịu

+ Phúc thẩm: 300.000 đồng. Bị đơn ông P phải chịu.

* 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 phúc thẩm và xem xét các chứng cứ có trong hồ sơ, thấy rằng, tại phiên tòa các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về nội dung tranh chấp, việc thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, không trái quy định pháp luật, đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Thấy rằng, tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, việc thỏa thuận của các đương sự là hoàn toàn tự nguyện, không trái quy định pháp luật nên cần ghi nhận sự thỏa thuận như trên phần nội dung vụ án (phần ghi nhận ý kiến trình bày của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm).

[2] Vì vậy, đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có cơ sở, phù hợp quy định pháp luật. Cần sửa bản án sơ thẩm theo sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

*****Căn cứ: - Khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015

- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

*Tuyên xử: - Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm

- Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2021/DS-ST ngày 19 tháng 01 năm 2021 của Tòa án nhân dân quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ.

1. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự, cụ thể như sau:

1.1 Ông Trần Quang V đồng ý chuyển nhượng lại phần đất cho ông Trần Quang P (phần đất mà ông V yêu cầu ông P trả lại do ông V được hưởng thừa kế theo như Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 28/2015/QĐST–DS ngày 29/9/2015 của Tòa án nhân dân quận Cái Răng). Phần đất thực tế hiện nay có diện tích 281,5m^2 (có 25,2m^2 nằm trong lộ giới), loại đất CLN, thửa 1794[1] theo bản trích đo số 20 ngày 12/3/2020 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ.

1.2 Các đương sự tự thực hiện việc chuyển nhượng và làm thủ tục sang tên, đóng các loại phí theo quy định pháp luật. Đồng thời, việc trả tiền cho việc chuyển nhượng đất do các bên tự thực hiện.

1.3 Về chi phí thẩm định, định giá: Việc thẩm định, định giá do Tòa án thành lập với chi phí 4.608.000 đồng. Mỗi bên thống nhất chịu một nữa. Ông V tạm ứng nên ông P có nghĩa vụ trả cho ông V 2.304.000 đồng. Đối với chi phí định giá tại Công ty cổ phần đầu tư và thẩm định giá S thẩm định giá tài sản trên đất do ông V yêu cầu nên ông V phải tự chịu chi phí này.

1.4 Về án phí:

1.4.1 Sơ thẩm: 300.000 đồng. Bị đơn ông P tự nguyện chịu.

Nguyên đơn ông Trần Quang V được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp là 3.600.000 đồng và 300.000 đồng theo các biên lai thu số 005663 ngày 24/9/2019 và 007457 ngày 11/7/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Cái Răng.

1.4.2 Phúc thẩm: Bị đơn ông P phải chịu, nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 006711 ngày 08/02/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Cái Răng thành án phí. Bị đơn đã nộp 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 quận Cái Răng;
-Viện kiểm sát cùng cấp;
-Cơ quan Thi hành án dân sự quận Cái Răng;
-Các đương sự;
-Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký)

Hà Thị Phương Thanh