

Bản án số: **293/2023/DS-PT**

Ngày: 03/7/2023

V/v “*Tranh chấp đòi lại QSDĐ*”

**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: Ông Trần Tuấn Quốc

Các Thẩm phán: 1/- Bà Trương Thị Liên.

2/- Bà Phan Thị Tuyết Mai.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Trí Khương – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa: Ông Bùi Trung Nam - Kiểm sát viên.

Trong ngày 03 tháng 7 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 336/2022/TLPT-DS ngày 21 tháng 12 năm 2022 về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 96/2022/DSST ngày 29/8/2022 của Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 86/2023/QĐ-PT ngày 03/02/2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Lê Văn H.** sinh năm: 1953. Địa chỉ: khu V, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Nguyễn Đăng T. sinh năm: 1979. Địa chỉ: A N, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ (*văn bản ủy quyền ngày 04/12/2020*).

2. Bị đơn: Ông **Nguyễn Thanh H1.** sinh năm: 1970. Địa chỉ: B khu V, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.

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

- Bà **Lê Thị N.** sinh năm: 1957.

- Anh **Lê Ngọc T1.** sinh năm: 1986.

- Chị **Lê Thị Bảy N1.** sinh năm: 1988.

- Chị **Trần Thị H2.** sinh năm: 1987.

Cùng địa chỉ nguyên đơn.

- Chị **Lê Thị B.** sinh năm: 1982. Địa chỉ: B N, thành phố R, tỉnh Kiên Giang.

Bà N, anh T1, chị N1, chị H2, chị B ủy quyền tham gia tố tụng cho ông Nguyễn Đăng T (*văn bản ủy quyền ngày 04/12/2020*).

- Bà **Nguyễn Bích H3.** sinh năm: 1972. Địa chỉ: ấp V, xã V, huyện V, thành phố Cần Thơ.

- Anh **Nguyễn Hữu T2.** sinh năm: 1995.

- Anh **Nguyễn Văn Ý**. sinh năm: 1998.
Cùng địa chỉ bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN

** Nguyên đơn ông Lê Văn H thông qua người đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Đăng T trình bày:*

Nguyên đơn là chủ sử dụng thửa đất 314, diện tích 195m² (đất T) được UBND huyện T (cũ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000537 ngày 15/02/1997 cho hộ ông Lê Văn H; đất tọa lạc tại khu vực T, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.

Đất có nguồn gốc của bà ngoại là cụ Nguyễn Thị N2 để lại cho mẹ ông H là bà Nguyễn Thị K (đã chết) sử dụng từ trước năm 1990, sau đó bà K để lại cho ông H và ông H kê khai, đăng ký được cấp giấy chứng nhận QSDĐ (giấy bia trắng) sau đó đổi lại giấy đỏ. Tại thời điểm đăng ký cấp giấy, trên đất đã có căn nhà của gia đình ông H sử dụng từ trước năm 1990. Đến năm 2000 ông H tháo dỡ, di dời căn nhà về phần đất ông mua cũng gần phần đất tranh chấp để cất nhà ở đến nay. Năm 2009 ông Nguyễn Thanh H1 hỏi xin ông H cho cất tạm căn nhà để ở, do có quan hệ cô cậu ruột và đất để trống nên ông H đồng ý.

Nay có nhu cầu sử dụng, nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn và các thành viên trong gia đình tháo dỡ tài sản trên đất để trả lại thửa đất theo đo đạc thực tế là 112,8m² nói trên; đồng ý bồi hoàn giá trị nhà và tự nguyện hỗ trợ chi phí di dời cho bị đơn số tiền 70.000.000đ.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn cho rằng cho nguyên đơn ở nhờ trên đất này là không đúng. Khẳng định đây là đất của gia đình nguyên đơn sử dụng từ trước năm 1990, UBND quận T cũng có văn bản xác định việc cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho nguyên đơn là đúng theo quy định pháp luật nên yêu cầu Tòa án không chấp nhận phản tố của bị đơn.

** Bị đơn ông Nguyễn Thanh H1 trình bày:*

Ông với nguyên đơn có mối quan hệ cô cậu ruột. Ông đang sinh sống trên phần đất tranh chấp qua đo đạc có diện tích 112,8m² thuộc thửa 314 (ODT) do hộ ông Lê Văn H đứng tên giấy đất.

Về nguồn gốc đất, trước đây là của ông nội Nguyễn Văn T3 để lại cho cha ông là Nguyễn Phước H4 sử dụng. Khi còn sống cha ông có cho ông H ở nhờ trên phần đất này từ trước năm 1986 nhưng không làm giấy tờ. Đến năm 1997 ông H có mua phần đất khác cũng gần phần đất này nên ông H tháo dỡ nhà trả đất lại cho cha ông và cha ông cho lại ông phần đất này. Sau đó ông cất nhà ở từ năm 1997 đến nay hơn 20 năm và căn nhà đã trải qua 03 lần sửa chữa, nhưng không nhớ rõ năm nào vì thời gian đã lâu, đồng thời khi tặng cho đất cha ông có làm giấy tay tặng cho ông phần đất này nhưng hiện nay đã bị thất lạc.

Đến năm 2000, ông phát hiện phần đất ông đang ở đã bị ông H kê khai và được cấp giấy chứng nhận QSDĐ nhưng chưa hỏi ý kiến của gia đình ông. Sau đó ông có đến yêu cầu ông H làm thủ tục sang tên phần đất này lại cho ông thì ông H trả lời hiện giấy đất đang thế chấp tại Ngân hàng đợi ông H lấy giấy đất về sẽ làm thủ tục sang tên lại cho ông nhưng ông H không thực hiện và sự việc kéo dài đến nay. Do đất này là của dòng họ để lại nên ông được sử dụng đất cho

đến nay, còn việc tại sao ông H được cấp giấy đất thì ông không biết nên không khiếu nại tranh chấp.

Hiện nay gia đình ông đang sinh sống trên đất này gồm có: Ông và các con là Nguyễn Hữu T2, Nguyễn Văn Ý và Nguyễn Thị Thúy A. Đối với vợ ông là bà Nguyễn Bích H3 mặc dù vẫn còn tên trong hộ khẩu nhưng ông bà đã ly thân từ lâu, bà H3 sống ở nơi khác, không sống chung nhà.

Với yêu cầu khởi kiện của ông H, ông không đồng ý vì đất này do cha ông để lại cho ông và đã sử dụng hơn 20 năm. Ông phản tố yêu cầu công nhận được quyền sử dụng phần đất tranh chấp có diện tích 112,8m² để ổn định cuộc sống.

** Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

+ Bà Lê Thị N, Lê Ngọc T1, Lê Thị B, Lê Thị Bảy N1 và Trần Thị H2 có đại diện ủy quyền ông Nguyễn Đăng T trình bày: Các đương sự là vợ và con của ông H, thống nhất với ý kiến và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không trình bày gì thêm.

+ UBND quận T thông qua người đại diện ông Đỗ Văn H5 trình bày: Năm 1990 quá trình kê khai, đăng ký và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng ruộng đất số 3071/GCNRĐ ngày 29/10/1990 tại thửa 314 cho hộ ông Lê Văn H không có tranh chấp hay khiếu nại. Do vậy, việc UBND huyện T (cũ) cấp giấy chứng nhận cho hộ ông H là đúng theo trình tự, thủ tục quy định tại khoản 2 Mục II và Mục III Quyết định số 201-QĐ/ĐKTK ngày 14/7/1989 của Tổng cục trưởng T4 ruộng đất về việc ban hành quy định cấp giấy CNQSDĐ.

Năm 1997 quá trình cấp đổi lại giấy chứng nhận QSDĐ số 000537 ngày 15/02/1997 cho hộ ông H cũng không có tranh chấp hay khiếu nại. Do vậy, việc UBND huyện T (cũ) cấp giấy chứng nhận vào năm 1997 cho hộ ông H là đúng theo quy định. Đồng thời yêu cầu được vắng mặt tại các lần hòa giải, đối chất và xét xử tại Tòa án các cấp.

Vụ việc hòa giải không thành nên Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt đưa ra xét xử; tại Bản án sơ thẩm số: 96/2022/DS-ST ngày 29/8/2022 đã tuyên:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

1. Buộc ông Nguyễn Thanh H1 bồi hoàn giá trị quyền sử dụng đất cho ông Lê Văn H với số tiền 214.320.000đ và bị đơn được quyền sử dụng diện tích đất 112,8m² thuộc thửa 314 (ODT), tờ bản đồ số 03 do hộ ông Lê Văn H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000537 ngày 15/02/1997; đất tọa lạc tại khu vực T, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.

Vị trí, kích thước các cạnh phần đất nêu trên xác định theo Bản trích đo địa chính số 40/TTKTTNMT của Trung tâm K1, lập ngày 30/3/2021.

Kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi quyền sử dụng đất do hộ ông Lê Văn H đứng tên chủ sử dụng nêu trên để cấp lại quyền sử dụng đất cho bị đơn ông Nguyễn Thanh H1 theo quy định pháp luật.

Bị đơn ông Nguyễn Thanh H1 có trách nhiệm đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để hoàn chỉnh thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với phần đất được quyền sử dụng theo quy định.

2. Buộc ông Lê Văn H phải có trách nhiệm bồi hoàn công sức tôn tạo bảo vệ đất trong thời gian qua cho ông Nguyễn Thanh H1 số tiền 20.000.000đ.

Ngoài ra bản án còn tuyên về lỗi chậm thực hiện nghĩa vụ, án phí, chi phí tố tụng khác và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 12/9/2022 nguyên đơn ông Lê Văn H kháng cáo yêu cầu bị đơn phải trả lại diện tích đất 112,8m² hoặc nêu ổn định cho bị đơn tiếp tục sử dụng thì phải trả giá trị theo giá thị trường tại thời điểm hiện nay mới phù hợp.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện của nguyên đơn xác định kháng cáo yêu cầu bị đơn trả giá trị đất theo giá đã được cấp phúc thẩm thẩm định lại; bị đơn vẫn giữ ý kiến như đã trình bày tại phiên tòa sơ thẩm.

Kiểm sát viên phúc thẩm phát biểu ý kiến: đương sự và Tòa án đã thực hiện đúng quy định về pháp luật tố tụng dân sự; Về nội dung: kháng cáo về giá của nguyên đơn có căn cứ đề nghị chấp nhận; về phần tính công sức tôn tạo, gìn giữ đất của bị đơn cấp sơ thẩm tính như vậy là chưa phù hợp cần điều chỉnh theo hướng tăng thêm, vì vậy sửa một phần án sơ thẩm theo hướng đã phân tích.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn giao trả phần đất ở nhờ diện tích 112,8m². Cấp sơ thẩm xác định “Tranh chấp quyền sử dụng đất” là chưa đầy đủ, mà là “*Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất*” theo khoản 2 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phía bị đơn có yêu cầu xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, phiên tòa phúc thẩm vẫn tiến hành theo quy định.

Nguyên đơn kháng cáo yêu cầu bị đơn phải trả giá trị đất theo giá thị trường tại thời điểm hiện nay; Xét kháng cáo thấy rằng:

[2] Nguyên đơn là chủ sử dụng đất hợp pháp, bị đơn là người chiếm hữu sử dụng không có căn cứ pháp luật nên cấp sơ thẩm buộc trả lại tài sản cho nguyên đơn là có căn cứ. Tuy nhiên xét do bị đơn đã xây dựng nhà ở kiên cố trên đất hơn 20 năm, gia đình có nhiều thành viên, không có nghề nghiệp, không có chỗ ở khác. Trong khi phía nguyên đơn không có nhu cầu bức thiết về việc sử dụng đất. Hơn nữa đất này có nguồn gốc của ông bà hai bên để lại nên cho bị đơn tiếp tục ổn định sử dụng và trả giá trị cho nguyên đơn là hợp tình lý. Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện nguyên đơn cũng xác định kháng cáo chỉ yêu cầu bị đơn trả giá trị đất theo thời giá hiện nay chứ không buộc trả đất. Vì vậy, cần giữ nguyên quyết định của án sơ thẩm tiếp tục ổn định việc sử dụng đất cho bị đơn, nhưng phải trả giá trị cho nguyên đơn theo giá thị trường hiện nay là phù hợp.

[3] Cấp sơ thẩm định giá tài sản ngày 22/12/2020, nhưng xét xử sơ thẩm vào ngày 29/8/2022 là gần 02 năm. Căn cứ vào khoản 5 Điều 104 Bộ luật tố tụng dân sự và Thông tư số 28/2015/TT-BTC ngày 06/3/2015 của Bộ T5 ban hành tiêu chuẩn thẩm định giá, thì giá thị trường mà cấp sơ thẩm áp dụng là không còn phù hợp với giá tại thời điểm giải quyết vụ án. Kháng cáo phần này của nguyên đơn có căn cứ nên được chấp nhận. Theo Chứng thư thẩm định giá ngày 19/4/2023 của Công ty TNHH T6 thì phần đất tranh chấp là đất ở tại đô thị

có giá thị trường $4.767.000\text{đ}/\text{m}^2 \times 112,8\text{m}^2 = 537.717.000\text{đ}$ (làm tròn số). Do đó, bị đơn phải bồi hoàn cho nguyên đơn theo giá này để được tiếp tục ổn định và công nhận quyền sử dụng đất là có căn cứ.

[4] Cấp sơ thẩm có xem xét công sức giữ gìn, tôn tạo, bảo vệ đất góp phần làm tăng giá trị đất trong quá trình sử dụng của bị đơn là đúng, nhưng chỉ chấp nhận với số tiền 20.000.000đ là không phù hợp. Bị đơn cất nhà ở trên đất này đã 26 năm, nên công sức tôn tạo gìn giữ phải tính bằng 40% giá trị đất hiện nay mới phù hợp với lẽ công bằng. Như vậy, sau khi khấu trừ việc nguyên đơn phải hoàn trả giá trị công sức tôn tạo, gìn giữ đất cho bị đơn, thì bị đơn còn phải bồi hoàn cho nguyên đơn số tiền $322.630.000\text{đ}$ để được quyền sử dụng đất ($537.717.000\text{đ} - 215.086.800\text{đ} = 322.630.000\text{đ}$ làm tròn số).

Quan điểm của Kiểm sát viên phúc thẩm phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận, sửa khách quan một phần án sơ thẩm theo nhận định trên.

[5] Về án phí sơ thẩm, đây là tranh chấp đòi lại tài sản cho ở nhờ nên án phí không giá ngạch; nguyên đơn yêu cầu định giá lại tài sản có căn cứ, nên chi phí này bị đơn phải chịu; về án phí phúc thẩm, kháng cáo được chấp nhận và nguyên đơn cũng là người cao tuổi nên được miễn.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ: Khoản 2 Điều 26, 147, 148, khoản 2 Điều 296, khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 166, 168 Bộ luật dân sự 2015; Điều 166, 170, 203 Luật đất đai 2013; điểm đ khoản 1 Điều 12, 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

Tuyên xử: Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn; Sửa một phần bản án sơ thẩm.

1/- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc ông Nguyễn Thanh H1 bồi hoàn giá trị quyền sử dụng đất cho ông Lê Văn H số tiền 322.630.000đ để được quyền sử dụng 112,8m² (đất ODT), thửa 314, tờ bản đồ số 03; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000537 ngày 15/02/1997 của hộ Lê Văn H, theo Bản trích đo địa chính số 40/TTKTTNMT ngày 30/3/2021 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố K1 (kèm Bản trích đo).

Kể từ ngày nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bị đơn chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền, thì phải chịu lãi suất chậm trả theo khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian và số tiền chưa thi hành án.

Kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi quyền sử dụng đất của hộ Lê Văn H để cấp lại quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Thanh H1 theo quy định pháp luật; Ông Nguyễn Thanh H1 có quyền đăng ký để được cấp giấy chứng nhận theo quyết định của bản án.

2/- Không chấp nhận yêu cầu phản tố đòi công nhận quyền sử dụng đất của bị đơn Nguyễn Thanh H1.

3/- Về án phí sơ thẩm: bị đơn phải chịu 300.000đ, được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí phản tố 300.000đ theo Biên lai số 002851 ngày 09/6/2021.

Án phí phúc thẩm: nguyên đơn không phải chịu.

4/- Về chi phí thẩm định, định giá tài sản: 15.000.000đ bị đơn chịu, nên phải nộp trả lại cho nguyên đơn tại giai đoạn thi hành án.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 qui định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận :

- Các đương sự
- VKSND.TPCT
- TAND.Q. Thốt Nốt.
- Chi cục THADS.Thốt Nốt.
- Lưu (HS - 2b).

(Đã ký)

Trần Tuấn Quốc