

Bản án số: 144/2023/DS-PT

Ngày: 11-04-2023

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**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Quyền

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Chế Linh

Ông Trương Hoài Bình

- Thư ký phiên tòa: Bà Trương Thị Minh Thư – 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 ngày 11 tháng 04 năm 2023 tại Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 462/2022/TLPT-DS ngày 30 tháng 12 năm 2022 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 89/2022/DS-ST ngày 20/9/2022 của Tòa án nhân dân quận Bình Thủy bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 14/2023/QĐPT-DS ngày 11 tháng 01 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Nguyễn Văn Th**, sinh năm 1962 và Bà **Võ Kim Ph**, sinh năm 1969; Địa chỉ: Số 99, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ. Có mặt

2. Bị đơn: Ông **Phan Hồng S**, sinh năm 1962 (chết ngày 10/6/2021)

- Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng: Bà **Nguyễn Thị S**, sinh năm 1963; ông **Phan Thanh T**, sinh năm 1983 và ông **Phan Thành L**, sinh năm 1989; cùng địa chỉ: Số 221/9, phường L, quận B, thành phố Cần Thơ.

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

3.1. Bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1963; địa chỉ: Số 221/9, phường L, quận B, thành phố Cần Thơ

3.2 Bà Phan Thị B, sinh năm 1953; Địa chỉ: Số 232/10, phường L, quận B, thành phố Cần Thơ.

- Người đại diện hợp pháp của bà B:

Bà Nguyễn Thị Bích Th, sinh năm 1972; (Văn bản ủy quyền ngày 20/9/2022).

Ông Phạm Văn L, sinh năm 1980 (Văn bản ủy quyền ngày 13/03/2023). Có mặt

- Người đại diện hợp pháp của ông Phan Thanh T, ông Phan Thành L và bà Nguyễn Thị S – bà Mai Thị Ngọc O, sinh năm 1994(văn bản ủy quyền ngày 27/02/2023). Có mặt

4. Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị S, ông Phan Thanh T và ông Phan Thành L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ nguyên đơn trình bày và yêu cầu:

Ông bà là chủ sử dụng phần đất lúa có diện tích 1.800m^2 tại Thửa 2607, tờ bản đồ số 15, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 717567, sổ vào sổ CS12047 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ cấp ngày 28/3/2017. Nguồn gốc đất là do ông bà nhận chuyển nhượng của bà Phan Thị Bé. Hiện tại, đất của ông giáp ranh với đất của bà Bé. Quá trình cấp giấy có đo đạc ký giáp ranh nên hợp pháp. Tuy nhiên, vào khoảng năm 2020 ông bà phát hiện ông Phan Hồng S đã xây tường rào bao bọc một phần đất có diện tích khoảng 121.5m^2 (ngang 4.5m, dài 27m). Do đó, ông bà khởi kiện yêu cầu ông S, nay là những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông S tháo dỡ hàng rào, trả lại đất cho ông bà. Qua đo đạc thực tế, nếu cộng luôn diện tích tranh chấp với bị đơn 133.3m^2 thì Thửa 2607 có diện tích $1.808,8\text{m}^2$, dư $8,8\text{m}^2$. Ông bà chỉ yêu cầu bị đơn trả $124,5\text{m}^2$ để thửa 2607 đủ 1.800m^2 .

- Các người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Phan Hồng S gồm: Phan Thành L, Nguyễn Thị S, Phan Thanh T thống nhất trình bày và yêu cầu:

Năm 2000 ông Phan Tấn Ngh chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Ngh 1.680m^2 đất thuộc thửa 195, ông Phan Tấn T chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Ngh 1.130m^2 đất, tổng diện tích của ông Nghĩa là 2.810m^2 . Năm 2001 ông Phan Tấn Nghĩa đã chuyển nhượng hết diện tích còn lại của thửa 195 cho ông Phan Hồng S. Sau khi ông Nghĩa chết bà Phan Thị B đã kê khai và làm giấy tăng diện tích từ 2.810m^2 lên 3.155m^2 mà không có ký giáp ranh nên thủ tục cấp giấy đất cho bà Bé là sai. Nếu căn cứ theo diện tích ông Tấn Nghĩa chuyển nhượng cho ông Văn Nghĩa 1.680m^2 , sau này bà Bé chuyển nhượng cho ông Thái 1.800m^2 là đã lấn sang đất của ông Phan Hồng S. Qua đo đạc thực tế, ông Thái được cấp giấy chồng lấn sang đất của ông Sơn là 133.3m^2 ; Bà B được cấp giấy chồng lấn sang thửa 195 của ông Sơn là 211.8m^2 . Hơn nữa, trên thửa 195 (cũ) có một cái ao (ông Tấn Nghĩa và những hộ xung quanh đều biết có cái ao này), khi ông Nghĩa chuyển nhượng hết diện tích còn lại cho ông S và đo đạc cấp giấy thì đã trừ diện tích ao ra. Nên diện tích thực tế của thửa 195 sẽ nhiều hơn so với diện tích trong giấy được cấp. Phía bị đơn đề nghị, Tòa án căn cứ vào hợp đồng ông Phan Tấn Nghĩa chuyển

nhượng cho ông Phan Tấn Nghĩa diện tích 1.680m² để buộc ông Th, bà Ph và bà B giao trả lại cho gia đình ông Sơn các diện tích đất nêu trên.

- Đại diện bà Phan Thị B là Nguyễn Thị Bích Th trình bày, yêu cầu: Không đồng ý việc ông Phan Hồng S yêu cầu bà Bé trả lại 204m² đất theo đơn phản tố, qua đo đạc thực tế là 211.8m². Bởi vì bà Bé không có lần đất của ông S. Căn cứ vào giấy chứng nhận QSDĐ của ông Nghĩa được cấp, hồ sơ chỉnh lý biến động đã được đo đạc, ký giáp ranh nên hợp pháp. Sau khi, cha bà là Nguyễn Văn Nghĩa chết thì mẹ bà là Phan Thị B lập thủ tục kê khai và được cấp giấy chứng nhận QSDĐ theo quy định. Trước đó, phần đất của bà Bé có canh tác lúa nhưng hiện tại phía ông Sơn đã sang lấp, xây tường rào bao bọc, một phần căn nhà trên đất. Do đó, bà Bé có yêu cầu độc lập, buộc gia đình ông S, ông Phan Thành L trả lại 212,22m² đất đã lấn chiếm. Qua đo đạc thực tế, nếu cộng luôn diện tích đất tranh chấp với ông S 211,8m² thì thừa 465 của bà B dư 58.3m². Nay bà Bé chỉ yêu cầu gia đình ông S trả lại 162,3m² để thừa 465 đủ 394,3m² đất.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 89/2022/DS-ST ngày 20/9/2022 của Tòa án nhân dân quận Bình Thủy đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Thái, bà Võ Kim Phụng.

- Buộc những người thừa kế của Phan Hồng S phải trả cho ông Nguyễn Văn Th, Võ Kim Ph 124,5m² đất được ký hiệu (A¹) trong Sơ đồ chi tiết ngày 20/9/2022 (đính kèm theo Bản trích đo địa chính số 81/TTKTTNMT ngày 29/7/2022 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ).

- Buộc những người thừa kế của Phan Hồng S tháo dỡ vật kiến trúc trên phần đất (A¹) có chiều dài các đoạn như sau: 26.69m; 4,62m; 4,68m.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Phan Hồng S.

- Buộc bà Phan Thị B trả cho những người thừa kế của Phan Hồng S 130,2m² đất được ký hiệu (B¹) trong Sơ đồ chi tiết ngày 20/9/2022 (đính kèm Bản trích đo địa chính số 81/TTKTTNMT ngày 29/7/2022).

- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn đòi ông Nguyễn Văn Th, Võ Kim Ph trả 133.3m² đất tranh chấp ký hiệu (A) trong Bản trích đo địa chính số 81/TTKTTNMT ngày 29/7/2022).

- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn đòi bà Phan Thị B trả 90.4m² được ký hiệu (B²) trong Sơ đồ chi tiết ngày 20/9/2022.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của bà Phan Thị B.

- Buộc những người thừa kế của ông Phan Hồng S phải trả cho bà Phan Thị B 90,4m² đất được ký hiệu (B²) trong Sơ đồ chi tiết ngày 20/9/2022.

- Không chấp nhận yêu cầu đòi người thừa kế của Phan Hồng S trả lại diện tích 130.2m² đất tranh chấp tại vị trí B¹.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí do đặc, định giá, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, các bị đơn nộp đơn kháng cáo, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng sửa án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Phan Thị Bé.

Tại phiên Tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tự nguyện thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án, cụ thể:

Ông Phan Thanh T, ông Phan Thành L, bà Nguyễn Thị S có trách nhiệm tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản trên đất, trả lại cho ông Nguyễn Văn Th, bà Võ Kim Ph quyền sử dụng 124,5m² đất được ký hiệu (A¹).

Ông Phan Thanh T, ông Phan Thành L, bà Nguyễn Thị S được quyền sử dụng diện tích 90,4m² đất LUC (vị trí B²) nhưng phải trả cho bà Phan Thị B giá trị quyền sử dụng đất 2.200.000đ/m² (các bên đã thực hiện xong).

- Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến tại phiên tòa:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký và các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Tại phiên tòa các đương sự tự nguyện thỏa thuận với nhau việc giải quyết vụ án, sự tự nguyện không vi phạm điều cấm của pháp luật và không vi phạm đạo đức xã hội, đề nghị hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 300 Bộ luật tố tụng dân sự, sửa Bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

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 luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Tại phiên tòa, các đương sự thỏa thuận với nhau việc giải quyết vụ án, thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội. Do đó, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 300 Bộ luật tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[2] Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Các đương sự phải chịu án phí theo quy định
- Án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo phải chịu toàn bộ án phí phúc thẩm theo khoản 5 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 300 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 89/2022/DS-ST ngày 20-9-2022 của Tòa án nhân dân quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ. Công nhận sự thỏa thuận giữa các đương sự tại phiên tòa như sau:

1. Ông Phan Thanh T, ông Phan Thành L, bà Nguyễn Thị S có trách nhiệm tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản trên đất, trả lại cho ông Nguyễn Văn Th, bà Võ Kim Ph quyền sử dụng 124,5m² đất LUC được ký hiệu (A¹) trong sơ đồ chi tiết ngày 20/9/2022.

2. Ông Phan Thanh T, ông Phan Thành L, bà Nguyễn Thị S được quyền sử dụng diện tích 90,4m² đất LUC (vị trí B² trong sơ đồ chi tiết ngày 20/9/2022) nhưng phải trả cho bà Phan Thị Bé giá trị quyền sử dụng đất 2.200.000đ/1m² (các bên đã thực hiện xong).

Ông T, bà S, ông L được quyền làm thủ tục hợp thửa đất này vào thửa đất 195 (đất LUC) theo quy định của pháp luật về đất đai.

3. Các đương sự có quyền tự liên hệ đến cơ quan có thẩm quyền để thực hiện việc điều chỉnh, sang tên Giấy chứng nhận QSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định (*Căn cứ Sơ đồ chi tiết ngày 20/9/2022; Bản trích đo địa chính số 81/TTKTTNMT ngày 29/7/2022 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ để xác định vị trí, kích thước phần đất ông T, ông L và bà S giao trả cho ông Th, bà Ph; phần đất B²*).

4. Chi phí đo đạc, định giá: Số tiền 17.264.000 đồng, bị đơn và bà Phan Thị B mỗi bên phải chịu là 8.632.000 đồng. Bà Phan Thị B phải trả cho nguyên đơn là 6.767.000 đồng. Bà Phan Thị B phải trả cho bị đơn là 1.866.000 đồng.

5. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 005062 ngày 22/02/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thủy.

Ông Phan Thanh T, ông Phan Thành L, bà Nguyễn Thị S phải chịu 300.000đ, được khấu trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 005262 ngày 10/6/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thủy. Ông Phan Thanh T, ông Phan Thành L, bà Nguyễn Thị S đã nộp đủ án phí.

Bà Phan Thị B được miễn án phí.

- Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Phan Thanh T, ông Phan Thành L, bà Nguyễn Thị S phải chịu 300.000đ nhưng được khấu trừ vào 300.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0002819 ngày 03/11/2022 của Chi cục thi hành án quận Bình Thủy.

Ông Phan Thanh T, ông Phan Thành L, bà Nguyễn Thị S đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

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./.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND.TPCT;
- Tòa án Q. Bình Thủy;
- THA.DS. Q.Bình Thủy;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Nguyễn Quyền