

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN PHONG ĐIỀN
THÀNH PHỐ CẦN THƠ

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 19/2024/DS-ST
Ngày: 12 - 4 - 2024
V/v “Tranh chấp Quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN PHONG ĐIỀN, THÀNH PHỐ CẦN THƠ

- *Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:*

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Tiến Thịnh

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Nguyễn Thanh Hải

2. Ông Nguyễn Chí Dũng

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Đinh Thanh Thảo, là Thư ký tòa án của Tòa án nhân dân huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa:* Bà Phạm Thị Anh Thư - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 10 và ngày 12 tháng 4 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 74/2023/TLST-DS ngày 12 tháng 4 năm 2023 về việc “Tranh chấp Quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số 27/2024/QĐXXST-DS ngày 23 tháng 02 năm 2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Tô Kim H, sinh năm: 1956. Nơi cư trú: Số B, tổ E, ấp M, xã M, huyện P, thành phố Cần Thơ. Chỗ ở: tổ A, ấp M, xã M, huyện P, thành phố Cần Thơ. Có mặt.

Bị đơn: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1952. Nơi cư trú: Số A, ấp M, xã M, huyện P, thành phố Cần Thơ. Có mặt.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Hồng Minh T1, năm sinh 1987. Nơi cư trú: Số H, tổ F, khu V, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ (Theo văn bản ủy quyền ngày 21/11/2023). Có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Anh Nguyễn Lê Hữu H1, sinh năm: 2006. Địa chỉ: Số A, ấp M, xã M, huyện P, thành phố Cần Thơ. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa nguyên đơn ông Tô Kim H, trình bày:**

Nguồn gốc phần đất tranh chấp của ông Tô Kim H được ông bà, cha mẹ để lại qua nhiều đời. Ngày 19/12/2006, ông H được Ủy ban nhân dân huyện P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00461, bao gồm các thửa 212, 217 tờ bản đồ số 11, loại đất CLN và ONT. Trước đây gia đình ông H có cho gia đình bà Nguyễn Thị T ở nhờ trên diện tích đất khoảng 61m² (Loại đất ONT) trên thửa 212 theo bản trích đo địa chính số 1216 ngày 30/10/2023 của Trung tâm kỹ thuật, Sở tài nguyên Môi trường thành phố C. Ông H yêu cầu gia đình bà T phải hoàn trả giá trị đất theo giá thị trường do Công ty H3 thẩm định cho ông H, cụ thể 61m² x 6.830.000 đồng = 416.630.000 đồng. Trong trường hợp bà T không đồng ý trả giá trị đất thì ông H yêu cầu gia đình bà T di dời nhà và trả đất lại cho ông H, ông H sẽ trả giá trị kiến trúc trên đất mà bà T đã xây dựng theo biên bản định giá ngày 02/6/2023.

Ông H thống nhất với bản trích đo địa chính số 1216 ngày 30/10/2023 của Trung tâm kỹ thuật, Sở tài nguyên Môi trường thành phố C.

Vào ngày 05/6/2024 tôi có uỷ quyền cho ông Nguyễn Ngọc T2 tham gia tố tụng với tư cách là nguyên đơn, nay tôi không còn uỷ quyền cho ông T2 nữa. Tôi trực tiếp tham gia tố tụng và đưa ra quyết định, chịu trách nhiệm với quyết định của tôi.

*** Bà Nguyễn Hồng Minh T1 đại diện cho bị đơn Nguyễn Thị T, trình bày:**

Vào khoảng những năm 1973, Nhà nước có cấp cho mỗi người lính đi đánh giặc một căn nhà để ở. Bà Nguyễn Thị S (sinh năm 1923, địa chỉ: Số C ấp M, xã M, huyện P, thành phố Cần Thơ) là mẹ của người lính nên được Nhà nước cấp một căn nhà cho mẹ con người lính ở. Khi chiến tranh xảy ra ở nơi khác, người lính lại tiếp tục lên đường đánh giặc nên bà S muốn bán lại căn nhà đang ở để lên đường đi theo con mình. Thời gian ấy, bà T làm nghề may ở gần nhà bà S, biết bà S muốn bán nhà nên bà T có đến hỏi mua. Ngày 08/06/1973, bà T và bà S thống nhất việc mua bán một căn nhà. vách lá nền đất, dài 10 thước, ngang 04 thước với giá là Hai mươi lăm ngàn đồng bạc chẵn, bà T đã thanh toán đủ tiền cho bà Nguyễn Thị S và đến Ủy ban nhân dân xã M, quận P, tỉnh Phong Dinh, Việt Nam C lập giấy bán đất có sự chứng kiến và ký tên xác nhận của Xã trưởng Nguyễn Văn N, có đóng mộc của Ủy ban Hành chánh xã M lúc bấy giờ.

Năm 1999, bà T có cầm giấy bán đất đến Ủy ban nhân dân xã M gặp Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã M là ông Trần Văn Đ để xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phần đất mà bà T đang ở nhưng ông Trần Văn Đ nói: “Đất này của nhà nước, không có làm gì hết”. Bà T nghĩ là đã mua đất và trả tiền xong, đã có Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã M chứng nhận và đóng mộc nên yên tâm sử dụng đất và sửa nhà từ nhà vách lá, mái lá thành nhà tường ở đến ngày nay.

Bà T đã sử dụng ổn định nhà đất từ năm 1973 đến nay, được cấp sổ nhà A, tờ B, ấp M, xã M, huyện P, thành phố Cần Thơ và được cấp Sổ hộ khẩu số 1054437 ngày 04/10/1995.

Tuy nhiên, hiện nay phần đất của bà T lại nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 711190, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H00460 do Ủy ban nhân dân huyện P, thành phố Cần Thơ cấp ngày 19/12/2006 cho ông Tô Kim H (đối với thửa đất số 212, tờ bản đồ số 11, tại ấp M, xã M, huyện P, thành phố Cần Thơ).

Bà T không đồng ý với yêu cầu của ông Tô Kim H và có yêu cầu phản tố như sau:

- Công nhận quyền sử dụng đất có diện tích 61m², cho bà Nguyễn Thị T đất thuộc 01 phần thửa đất số 212, tờ bản đồ số 11, địa chỉ thửa đất: ấp M, xã M, huyện P, thành phố Cần Thơ thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 711190, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H00460 do Ủy ban nhân dân huyện P, thành phố Cần Thơ cấp ngày 19/12/2006 cho ông Tô Kim H.

- Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 711190, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H00460 do Ủy ban nhân dân huyện P, thành phố Cần Thơ cấp ngày 19/12/2006 cho ông Tô Kim H đối với thửa đất số 212, tờ bản đồ số 11, địa chỉ thửa đất: ấp M, xã M, huyện P, thành phố Cần Thơ.

- Hủy một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất từ bà Nguyễn Thị G sang cho ông Tô Kim H.

Bị đơn thống nhất với bản trích đo địa chính số 1216 ngày 30/10/2023 của Trung tâm kỹ thuật, Sở tài nguyên Môi trường thành phố C.

Vụ việc hòa giải không thành nên Tòa án nhân dân huyện Phong Điền đưa ra xét xử theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn giữ nguyên yêu cầu phản tố và đưa ra các căn cứ cho rằng việc cấp đất cho nguyên đơn không đúng pháp luật đồng thời viện dẫn các quy định cho rằng bị đơn đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đề nghị công nhận phần đất cho bị đơn.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa: Quá trình chuẩn bị xét xử Thẩm phán thực hiện đúng các quy định pháp luật về tố tụng; tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng đã tuân thủ quy định về quyền và nghĩa vụ. Tuy nhiên, thời hạn xét xử vi phạm Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung: Căn cứ Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 163, Điều 164, Điều 166 của Bộ luật dân sự năm 2015 Điều 203 Luật đất đai Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn trả giá trị quyền sử dụng đất đối với 61m² cho nguyên đơn. Khi bị đơn thực hiện xong nghĩa vụ trả giá trị quyền sử dụng đất cho nguyên đơn, kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh giấy, công nhận cho bị đơn được đứng tên chủ sử dụng đối với diện tích 61m². Kèm theo bản trích đo địa chính số 1216 ngày 30/10/2023; chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa. Căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến trình bày của đương sự, quan điểm giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Theo đơn khởi kiện ngày 02/4/2018 và đơn khởi kiện bổ sung 27/3/2023, ông Tô Kim H yêu cầu bà Nguyễn Thị T phải trả quyền sử dụng đất, diện tích 61m² thuộc thửa số 212, tờ bản đồ số 11, địa chỉ thửa đất: ấp M, xã M, huyện P, thành phố Cần Thơ đã được Ủy ban nhân dân huyện P, thành phố Cần Thơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng ngày 19/12/2006 cho ông Tô Kim H do gia đình ông H đã cho bà T ở nhờ và ông H sẽ trả giá trị kiến trúc trên đất mà bà T đã xây dựng hoặc bà T phải hoàn trả giá trị quyền sử dụng đất nêu trên cho ông H. Đây là tranh chấp về quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Phong Điền theo quy định tại khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Lê Hữu H1 được triệu tập hợp lệ đến Tòa án nhân dân huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ để tham gia giải quyết vụ án theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tuy nhiên, đương

sự vắng mặt không lý do. Căn cứ theo quy định tại Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt đương sự.

[3] Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông Tô Kim H:

Xét thấy, phần đất tranh chấp thuộc thửa 212, tờ bản đồ số 11 có nguồn gốc do ông bà nguyên đơn để lại. Cụ thể năm 2000, Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố C, tỉnh Cần Thơ (cũ) đã công nhận phần diện tích đất tại ấp M, xã M, huyện P cho bà Nguyễn Thị G trong đó các hộ ở trên đất của bà G phải có trách nhiệm thỏa thuận trả thành quả lao động (đất) cho bà G. Ngày 23/02/2001, bà Nguyễn Thị G đã được Ủy ban nhân dân thành phố C, tỉnh Cần Thơ (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01906, 01907 diện tích 1.548,91m² đất. Sau đó, bà G tặng cho lại cho các người con là ông Tô Kim H, bà Tô Kiều G1.

Ông Tô Kim H được Ủy ban nhân dân huyện P, thành phố Cần Thơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00461 ngày 19/12/2006 gồm các thửa 212, 216, 217 tờ bản đồ số 11, tổng diện tích đất là 502m². Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Tô Kim H là theo đúng trình tự, thủ tục về quy trình thẩm tra cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến nay, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này không bị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi, hủy bỏ nên được xem là hợp pháp và quyền lợi của người được công nhận quyền sử dụng đất cũng được bảo vệ theo quy định tại khoản 1 Điều 26 và Điều 166 của Luật Đất đai năm 2013.

Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ để chấp nhận.

[4] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn:

Bị đơn cho rằng đã sử dụng diện tích đất trên từ năm 1973, do mua lại của bà Nguyễn Thị S và đến Ủy ban nhân dân xã M, quận P, tỉnh Phong Dinh, Việt Nam C lập giấy bán đất có sự chứng kiến và ký tên xác nhận của Xã trưởng Nguyễn Văn N, có đóng mộc của Ủy ban Hành chánh xã M lúc bảy giờ. Thấy rằng, chế độ quản lý đất đai được thiết lập theo từng thời kỳ sau khi Luật đất đai năm 1987 được ban hành cho đến nay, bị đơn không thực hiện nghĩa vụ kê khai, đăng ký đất đai tại chính quyền địa phương để được công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp. Hơn nữa, tại Quyết định số 798/QĐ – CT.UB ngày 18/4/2000 của Chủ tịch UBND thành phố C, tỉnh Cần Thơ (cũ) về việc giải quyết khiếu nại của bà Nguyễn Thị G (mẹ của ông Tô Kim H), tại mục c Điều 1 có nội dung như sau: a) - Nhà nước tiếp tục quản lý phần diện tích đất của chính quyền chế độ cũ đã sử dụng để lại: Nhà bảo sanh (nay là Trạm y tế xã M) tọa lạc thửa đất số 04 và chợ

xã M, toạ lạc thửa số: 21 có diện tích chung: 262,58m²; b) - Công nhận diện tích đất còn lại thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị G ngụ ấp M, xã M là: 3.369,92m², trong đó: Nhà nước xét bồi hoàn phần diện tích nói rộng Trạm y tế xã và chợ xã M sau khi được cơ quan chuyên môn đo đạc diện tích cụ thể; c) - Các hộ ở trên đất của bà Nguyễn Thị G có trách nhiệm thoả thuận trả lại thành quả lao động (đất) cho bà G (Đính kèm danh sách các hộ và lược đồ giải thửa). Từ đó cho thấy, tại tờ bán đứt một căn nhà giữa bà Nguyễn Thị S và Nguyễn Thị T ngày 08/6/1973 ghi “Nguyên tôi có hải lý lịch chiếu thượng, tôi bằng lòng đứng lập tờ này bán đứt cho bà Nguyễn Thị T *một căn nhà lợp lá vách lá...*” được hiểu là bán một xác nhà chứ không có nói đến việc bán đất.

Trên phần đất của ông Tô Kim H có nhiều hộ dân đã và đang sinh sống nhiều năm dưới hình thức ở nhờ như Từ Văn B, bà Trần Thị Bé H2 cũng thỏa thuận xong về giá trị đất phải hoàn trả cho ông H. Bị đơn Nguyễn Thị T cũng ở nhờ nhưng không đồng ý trả giá trị quyền sử dụng đất cho ông H mà yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất cho bà T là không có căn cứ nên yêu cầu phản tố của bà T không được chấp nhận.

Tuy nhiên, gia đình bị đơn Nguyễn Thị T hiện đang sử dụng phần đất này, đã cất nhà ở trên đất và không có nơi ở khác để di dời nên cần ổn định chỗ ở cho gia đình bị đơn và nguyên đơn cũng đồng ý nên cần phải buộc bị đơn trả giá trị quyền sử dụng đất cho nguyên đơn để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn. Theo kết luận thẩm định giá của Công ty H3 thực hiện, giá trị quyền sử dụng đất: 61m² x 6.830.000 đồng/m² = 416.630.000 đồng. Do đó, bà Nguyễn Thị T có trách nhiệm hoàn trả lại giá trị quyền sử dụng đất cho ông Tô Kim H là 416.630.000 đồng.

[5] Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn không phải chịu án phí do yêu cầu được Tòa án chấp nhận. Bị đơn phải chịu án phí 5% tương ứng nghĩa vụ phải thực hiện nhưng được miễn án phí do thuộc diện người cao tuổi và được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp. Chi phí đo đạc định giá hết 7.000.000 đồng. Nguyên đơn đã nộp xong, bị đơn phải hoàn trả cho nguyên đơn.

[6] Đối với ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nêu là phù hợp nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 688, Điều 689 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 166, Điều 189, Điều 280 của Bộ luật dân sự 2015; khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự; Khoản 1 Điều 26, Điều 166 và khoản 1 Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 26, Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về việc quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên án:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Tô Kim H.
2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị T.

Công nhận cho bà Nguyễn Thị T quyền sử dụng phần đất diện tích 61m² (ONT) thuộc một phần thửa 212, tờ bản đồ số 11, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00461 ngày 19/12/2006 do Ủy ban nhân dân huyện P, thành phố Cần Thơ cấp cho ông Tô Kim H. Đất tọa lạc tại ấp M, xã M, huyện P, thành phố Cần Thơ. (Kèm theo Mảnh trích đo địa chính số 1216/TTKTTNMT ngày 11/10/2023 của Trung tâm K, Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C).

Buộc bà Nguyễn Thị T có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Tô Kim H giá trị quyền sử dụng đất số tiền là 416.630.000 đồng (Bốn trăm mười sáu triệu, sáu trăm ba chục ngàn đồng chẵn).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

Sau khi bà Nguyễn Thị T đã thực hiện xong nghĩa vụ trả tiền cho ông Tô Kim H thì được quyền liên hệ Cơ quan có thẩm quyền để điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo bản án của Tòa án.

3. Chi phí thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá là 7.000.000 đồng. Nguyên đơn đã nộp 7.000.000 đồng, bị đơn phải hoàn trả cho nguyên đơn.

4. Án phí dân sự sơ thẩm: Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch cho bà Nguyễn Thị T. Bà T được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí tại phiếu thu số 0007876 ngày 12/4/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Phong Điền.

Các đương sự được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết.

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 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND huyện Phong Điền;
- Chi cục THA.DS huyện Phong Điền;
- TAND Tp. Cần Thơ;
- Lưu HS (2b).

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Tiến Thịnh

Hội thẩm nhân dân		Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa
Nguyễn Chí Dũng	Nguyễn Thanh Hải	Nguyễn Tiến Thịnh