

Bản án số: 343/2023/DS-PT
Ngày: 04 - 8 - 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 **Bùi Thanh Quốc**

Các Thẩm phán: Bà **Trương Thị Liên**

Bà **Phan Thị Hồng Dung**

- *Thư ký phiên tòa:* Ông **Huỳnh Minh Đức** - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa:* Bà **Huỳnh Hồng Phil** - Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 8 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 125/2023/TLPT-DS ngày 09 tháng 06 năm 2023 về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2022/DSST ngày 8 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 316/2023/QĐ-PT ngày 09 tháng 6 năm 2023, giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn:*

1. Ông **Lê Trung P** – sinh năm: 1955.(Chết ngày 01/02/2023)

Hàng thừa kế ông **P1**: Bà **Nguyễn Thị Đ**, **Lê Hồng C**, **Lê Huy T**, **Lê Thị Kim T1**, **Lê Thị Hồng T2**

2. Bà **Nguyễn Thị Đ** – sinh năm: 1956;

3. Bà **Lê Hồng C** – sinh năm: 1978;

4. Ông **Lê Huy T** – sinh năm: 1981;

5. Bà **Lê Thị Kim T1** – sinh năm: 1982;

6. Bà **Lê Thị Hồng T2** – sinh năm: 1985.

Cùng địa chỉ: khu V, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.

Bà **Lê Thị Diệp P2** – sinh năm: 1976.

Địa chỉ: khu V, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.

Tất cả ủy quyền cho ông **Lê Huy T** tham gia tố tụng tại tòa, theo văn bản ủy quyền số 97, quyền số 01/2023, ngày 7/4/2023 được chứng thực tại **Văn phòng C1**,

địa chỉ: C -1 đường N, KDC E, khu T, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ.. (có mặt tại phiên tòa)

* Bị đơn: Bà **Thái Thị T3** – sinh năm: 1957.

Địa chỉ: khu V, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.

Đại diện theo ủy quyền: Bà **Nguyễn Kim S** – sinh năm: 1992, theo văn bản ủy quyền số 1470, quyền số 02/2023/TP/CC – SCC/HĐGD được chứng thực tại Văn phòng C2 ngày 02/8/2023. (có mặt tại phiên tòa)

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- **Ngân hàng thương mại cổ phần K1**

Trụ sở chính: số 40 - 42 – D P, phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang.

Đại diện theo pháp luật: Bà **Trần Tuấn A** – Tổng giám đốc.

- **Phòng G**; Địa chỉ: khu vực P, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.

Đại diện theo ủy quyền: ông **Võ Minh T4** – Tổ phó tín dụng PGD Thốt Nốt. Theo văn bản ủy quyền số 15/UQ-NHKL ngày 01/11/2021 của Giám đốc phòng G.(Vắng mặt).

Địa chỉ: D, tổ B, khu vực P, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp nguyên đơn luật sư **Đặng Trong T5** – Văn phòng L, thuộc đoàn luật sư thành phố C. (Có mặt tại phiên tòa)

Người kháng cáo kháng: Nguyên đơn kháng cáo

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 18/01/2019, tại bản tự khai, biên bản hòa giải đại diện nguyên đơn ông **Lê Trung P** trình bày: Vào năm 1969 ông **Thái Văn T6** cha ruột bà **Thái Thị T3** chuyển nhượng cho bà **Đỗ Thị K** mẹ ruột ông **Lê Trung P** một phần diện tích 0ha 0609 (tính ra diện tích hiện tại là 609m²), hai bên có làm tờ chiết bán đất thổ và được chính quyền chế độ củ xác nhận vào ngày 11/8/1969, sau khi hoàn thành giấy tờ mua bán thì ông **T6** chỉ cắm ranh giao cho bà **K** một vuông đất hiện gia đình nguyên đơn đang sử dụng, phần đất còn lại như hợp đồng ông **T6** hứa sẽ giao tiếp từ từ cho mẹ ông đến khi đủ và đến ngày giải phóng 30/4/1975 ông **T6** vẫn không giao đủ đất mặc dù bà **K** đã nhiều lần yêu cầu ông **T6**. Đến năm 1990 nhà nước có chính sách cấp giấy chứng nhận cho dân đang sử dụng đất nên nguyên đơn đã kê khai và được ủy ban nhân dân huyện T trước đây cấp giấy chứng nhận số 2674/GCNRĐ.TH (giấy trắng) ngày 14/9/1990 diện tích 450m² đến năm 2003 nguyên đơn xin cấp đổi lại giấy đỏ và được Ủy ban nhân dân huyện T trước đây cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00206, ngày 31/3/2003, thửa 813, tờ bản đồ số 03, diện tích 450m² (300m² đất ODT và 150m² CLN) cho ông **Lê Trung P** đại diện hộ đứng tên, nhưng thực tế hiện nguyên đơn chỉ sử dụng 327,2m². Theo đơn khởi kiện nguyên đơn yêu cầu bị đơn có trách nhiệm trả lại diện tích 150m² loại đất cây lâu năm được thể hiện tại bản trích đo địa chính số 78/TTKTTNMT lập ngày 16/8/2019, tại biên bản ghi lời khai 17/02/2022 nguyên đơn rút lại một phần yêu cầu khởi kiện chỉ yêu cầu bị đơn có trách nhiệm trả lại 122.8m² loại đất cây lâu năm theo bản trích đo số 17/TTKTTNMT lập ngày 21/3/2022. Nay nguyên đơn yêu cầu bị đơn giao trả diện tích đất 122,8m² loại đất CLN để cho đủ 450m² mà nguyên đơn được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất, hiện phần đất tranh chấp thuộc một phần thửa đất 298, tờ bản đồ số 03, do bà **Thái Thị T3** đứng tên theo giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01966, được Ủy ban nhân dân quận T cấp ngày 09/12/2014.

- Đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Nguyễn Kim S trình bày: Thừa nhận trước đây vào khoảng năm 1969 giữa ông Thái Văn T6 cha ruột bà T3 với bà Đỗ Thị K mẹ ruột ông P có thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất hai bên có làm tờ chiết bán đất thổ được chính quyền chế độ cũ xác nhận vào ngày 11/8/1969, sau khi thỏa thuận mua bán xong thì ông T6 đã giao đủ đất cho bà K và sử dụng ổn định cho đến ngày hôm nay, bà cũng đã làm hàng rào dây kẽm gay, đến năm 1990 ông P đi kê khai để được cấp giấy đất đã xây dựng hàng rào kiên cố. Vào giữa năm 2018 giữa hai bên có thỏa thuận mua bán chiều ngang hết nhà ông P và chiều dài thêm 06m tính từ hàng rào sau nhà ông P kéo ra nhưng việc thỏa thuận không thành nên hai bên phát sinh tranh chấp. Nguyên đơn nại ra lý do ông T6 giao đất không đủ nhưng từ thời điểm năm 1990 ông đi kê khai để được cấp giấy đất hai bên không phát sinh tranh chấp và ông cũng đã xây dựng hàng rào kiên cố để sử dụng, kể cả bà K từ khi nhận chuyển nhượng đất từ ông T6 năm 1969 cũng kéo hàng rào dây thép gai đúng vị trí hiện tại nguyên đơn đang sử dụng. Ngoài ra, chữ ký giáp ranh Thái Thị T3 tại biên bản thẩm tra xác minh ngày 14/3/2001 không phải chữ ký của bà. Nay qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bị đơn không đồng ý giao thêm phần diện tích đất 122,8m² loại đất CLN thuộc một phần thửa đất 298, tờ bản đồ số 03, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01966, ngày 09/12/2014 do bà Thái Thị T3 đứng tên sử dụng.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày: Bà Thái Thị T3 có ký kết với Ngân hàng thương mại cổ phần K1 hợp đồng tín dụng số 444/21/HĐTD/0403 – 5893, ngày 29/5/2021, để vay số tiền 1.450.000.000 đồng và bà T3 có thế chấp 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong đó có giấy chứng nhận thửa 298, tờ bản đồ số 03, hiện các đương sự đang tranh chấp. Quá trình giải quyết vụ án Ngân hàng có ý kiến không yêu cầu Tòa án giải quyết do hồ sơ vay vốn của bà T3 chưa đến hạn thanh toán và Ngân hàng cũng có ý kiến trong trường hợp Tòa án đưa vụ án ra xét xử mà bên nào thắng kiện thì bà T3 phải tất toán nợ xong cho Ngân hàng thì Ngân hàng mới trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã thế chấp. Ngày 25/3/2022 Ngân hàng có công văn số 03/CV-PGDTN về việc không tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan do bà Thái Thị T3 đã tất toán xong cho Ngân hàng.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số:24/2022/DSST ngày 8 tháng 4 năm 2022, Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt đã tuyên xử:

Tuyên xử:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bà Thái Thị T3 giao trả phần diện tích đất 122.8m² loại đất cây lâu năm theo bản trích đo địa chính số 17/TTKTTNMT ngày 21/3/2022 do Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C do vẽ .

1. Giữ nguyên hiện trạng thực tế sử dụng đất đối với thửa 813, tờ bản đồ số 03, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00206, được Ủy ban nhân dân huyện T trước đây nay là quận T cấp ngày 31/3/2003 cho ông Lê Trung P đại diện hộ đứng tên và thửa 298, tờ bản đồ số 03, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

số CH01966, được Ủy ban nhân dân quận T, cấp ngày 09.12.2014 cho bà Thái Thị T3 đứng tên.

Hộ ông Lê Trung P có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục điều chỉnh lại hình thể và diện tích đất theo như hiện trạng thực tế sử dụng và phải thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với phần đất được quyền sử dụng nêu trên theo quy định.

Vị trí, kích thước các cạnh được xác định căn cứ theo Bản trích đo địa chính số 17/TTKTTNMT do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C, lập ngày 21/3/2022.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm, quyền kháng cáo, quyền yêu cầu thi hành án theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm nguyên đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án cụ thể như sau:

Nguyên đơn được quyền sử dụng phần đất có diện tích 42,8 m² loại đất CLN tại vị trí ký hiệu B theo bản trích đo địa chính số: 781/TTKTTNMT của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C, lập ngày 01/8/2023.

Bị đơn bà được quyền sử dụng phần đất có diện tích 107,2 m² loại đất CLN tại vị trí ký hiệu A theo bản trích đo địa chính số: 781/TTKTTNMT của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C, lập ngày 01/ 8/2023

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tại phiên tòa:

Tại phiên tòa nguyên đơn và bị đơn thống nhất thỏa thuận:

Nguyên đơn được sử dụng phần đất diện tích 42,8m² loại đất CLN tại vị trí B, bị đơn được sử dụng phần đất diện tích 107,2m² loại đất CLN tại vị trí B theo Bản trích đo địa chính số 781/TTKTTNMT do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C lập ngày 01/8/2023. Việc thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, không trái với quy định pháp luật và đạo đức xã hội, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm số 24/2022/DS-ST ngày 08/4/2022 của Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt theo hướng công nhận sự thỏa thuận của các đương sự. Nguyên đơn và bị đơn được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để điều chỉnh cấp giấy chứng nhận theo diện tích được công nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa.

[2] Nhận định của Hội đồng xét xử: Tại phiên tòa các đương sự đã thỏa thuận được toàn bộ các vấn đề tranh chấp trong vụ án. Việc thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa là hoàn toàn tự nguyện, không trái pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Do vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự với các nội dung nêu trên.

[3] Xét quan điểm của đại diện Viện kiểm là phù hợp với nhận định trên của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[4] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: nguyên đơn phải nộp 6.274.000đồng (công nhận đương sự đã nộp xong). Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản cấp phúc thẩm: nguyên đơn phải nộp 15.286.900đồng, nguyên đơn đã nộp xong.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn phải chịu án phí theo quy định pháp luật.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn kháng cáo được chấp nhận một phần nên bị đơn không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 300 và khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn: Ông **Lê Trung P** (Chết). Hàng thừa kế ông **P**: (Bà **Nguyễn Thị Đ**, **Lê Hồng C**, **Lê Huy T**, **Lê Thị Kim T1**, **Lê Thị Hồng T2**); Bà **Nguyễn Thị Đ**; Bà **Lê Hồng C**; Ông **Lê Huy T**; Bà **Lê Thị Kim T1**; Bà **Lê Thị Hồng T2**; Bà **Lê Thị Diệp P2**. Sửa bản án sơ thẩm. Công nhận sự thỏa thuận các đương sự như sau:

Nguyên đơn được quyền sử dụng phần đất có diện tích 42,8 m² loại đất CLN tại vị trí ký hiệu B theo bản trích đo địa chính số: 781/TTKTTNMT của **Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C**, lập ngày 01/8/2023.

Bị đơn bà được quyền sử dụng phần đất có diện tích 107,2 m² loại đất CLN tại vị trí ký hiệu A theo bản trích đo địa chính số: 781/TTKTTNMT của **Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C**, lập ngày 01/ 8/2023

Vị trí, kích thước các cạnh phần đất nêu trên được xác định Bản trích đo địa chính số:781/TTKTTNMT của **Trung tâm K**, lập ngày 01/8/2023 (*Đính kèm*).

Kiến nghị cơ quan chuyên môn có thẩm quyền điều chỉnh giấy chứng nhận theo diện tích được công nhận trên cho nguyên đơn và bị đơn khi bản án có hiệu lực pháp luật.

2. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản cấp sơ thẩm: Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: nguyên đơn phải nộp 6.274.000đồng (công nhận đương sự đã nộp xong). Về chi phí xem xét thẩm định

tại chỗ và định giá tài sản cấp phúc thẩm: nguyên đơn phải nộp 15.286.900đồng, nguyên đơn đã nộp xong.

Về án phí sơ thẩm dân sự: Nguyên đơn phải nộp 300.000đồng, nhưng được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đồng theo phiếu thu số AA/2016 004654, ngày 10/4/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Thốt. Nguyên đơn đã nộp xong.

4/ Về án phí phúc thẩm: Nguyên đơn không phải chịu án phí phúc thẩm. Nguyên đơn được nhận lại số tiền 300.000đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo phiếu thu 0004421 ngày 22/4/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự **quận T**.

5/ Về quyền và nghĩa vụ thi hành án: 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 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 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;
- TAND quận Cái Răng;
- THADS quận Cái Răng;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Bùi Thanh Quốc