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: 70/2019/DS-PT
Ngày: 13/5/2019
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 Trần Trí Dũng

Các Thẩm phán: Ông Phạm Hoàng Dũng

Ông Trường Hoài Bình

- Thư ký phiên tòa: Ông Phan Văn Khải - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ: Bà Nguyễn Thị Mỹ Hương- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 13 tháng 5 năm 2019, tại trụ sở tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 27/2019/TLPT-DS ngày 15 Tháng 02 năm 2019, về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 77/2018/DS-ST ngày 24 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 108/2019/QĐ-PT ngày 02 tháng 4 năm 2019, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn*: Ông Huỳnh Trọng K

Bà Nguyễn Thị L1

Đại diện theo ủy quyền: Ông Tô Thanh H

Cùng địa chỉ: Khu vực P, phường T, quận T, TP.Cần Thơ.

(Được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 11/5/2019)

2. *Bị đơn*: Bà Huỳnh Thị L

Địa chỉ: Khu vực P, phường T, quận T, TP.Cần Thơ.

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

Bà Lê Thị M, ông Lê Văn N, bà Phan Thị Cẩm N, ông Phan Minh T, bà Nguyễn Thị Ngọc H.

Cùng địa chỉ: Khu vực P, phường T, quận T, TP.Cần Thơ.

Bà Huỳnh Thị Đ

Địa chỉ: Khu vực P, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.

4. *Người kháng cáo:* Ông Huỳnh Trọng K.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ thì nội dung vụ án như sau*:*

***Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, ông Nguyễn Hoài D trình bày**:*

Nguyên đơn đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 00433, thửa 480, tờ bản đồ 08 do Ủy ban nhân dân huyện T (cũ) cấp ngày 26.12.2005. Đất tọa lạc tại khu vực P, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ. Vào năm 2012 bà Huỳnh Thị L đến hỏi gia đình nguyên đơn xây dựng căn nhà tạm với diện tích 48m^2, qua đo đạc thực tế có diện tích 55.8m^2 và hứa khi nào Hội từ thiện cất xong nhà cho bà thì bà sẽ dời đi chỗ khác. Nhưng sau khi bà L cất nhà xong thì không chịu di dời. Vào năm 2014 bị đơn cất nhà kiên cố thì nguyên đơn không hay biết và cũng không hỏi ý kiến nguyên đơn mà tự ý cất nhà.

Nay nguyên đơn yêu cầu bị đơn bà Huỳnh Thị L có trách nhiệm tháo dỡ nhà trả lại diện tích đất qua đo đạc thực tế diện tích 55.8m^2, tại thửa 480, tờ bản đồ 08, đất tọa lạc tại khu vực P, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ do ông Huỳnh Trọng K và bà Nguyễn Thị L1 đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Không đồng ý thương lượng với bị đơn trả giá trị đất để được sử dụng đất.

Bị đơn, bà Huỳnh Thị L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thống nhất trình bày:

Về nguồn gốc đất: Thống nhất với nguyên đơn về nguồn gốc đất mà bị đơn đang ở là của ông Huỳnh Trọng K và bà Nguyễn Thị L1 đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên vào năm 2006 bị đơn hỏi ông K, bà L1 cất nhà tạm, đến năm 2014 thì cất lại nhà kiên cố nhưng phía nguyên đơn cũng không có ý kiến hay khiếu nại gì.

Nay bà L và bà M không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì ngoài diện tích đất đang ở thì không còn diện tích nào khác mà muốn thương lượng với nguyên đơn trả giá trị đất theo giá Nhà nước để được sử dụng đất.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

***Bà Phan Thị Cẩm N, ông Phan Minh T, bà Nguyễn Thị Ngọc H trình bày**:* Thống nhất theo lời trình bày của bà L, bà M thừa nhận phần diện tích đất hiện đang tranh chấp với nguyên đơn là thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn, tuy nhiên khi cất nhà ở có hỏi nguyên đơn, nay do hoàn cảnh kinh tế gia đình khó khăn,

không có diện tích đất nào khác để di dời, nên muốn thương lượng với nguyên đơn trả lại giá trị đất theo giá Nhà nước để được sử dụng ổn định.

Bà Huỳnh Thị Đ trình bày: Thửa đất 482, tờ bản đồ số 08 nguồn gốc là của ông, bà để lại hiện bà Lê Thị X đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, theo di chúc khi bà X mất để lại thửa đất này cho bà M sử dụng nên bà cũng thống nhất để lại cho bà M sử dụng không tranh chấp. Riêng về phần diện tích đất ông K, bà L1 cho rằng bà L cất nhà lấn sang thửa đất 480 của ông, bà thì do ông K, bà L1 và bà L tự giải quyết bà không có ý kiến.

Ông Lê Văn N trình bày: Vào ngày 25.8.2017 ông có đơn yêu cầu độc lập yêu cầu ông K, bà L1 có trách nhiệm tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích 96m^2 để ông làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên nay ông đã thỏa thuận xong với ông K, bà L1 nên ông không yêu cầu Tòa án giải quyết và yêu cầu được miễn tham gia hòa giải và xét xử.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 77/2018/DS-ST ngày 24/11/2018 của Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt tuyên xử như sau:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Trọng K bà Nguyễn Thị L1 về việc tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất cho ở nhờ đối với hộ bà Huỳnh Thị L và những người trong hộ gồm: bà Lê Thị Mến, bà Phan Thị Cẩm Nhung, ông Phan Minh Trí, bà Nguyễn Thị Ngọc Huyền - đất tọa lạc tại khu vực Phúc Lộc 2, phường Thạnh Hòa, quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ.

Hộ Huỳnh Thị Lến có nghĩa vụ thối hoàn giá trị đất theo giá thị trường cho ông Huỳnh Trọng K, bà Nguyễn Thị L1 số tiền: 44.640.000 đồng;

Ổn định phần đất diện tích 55.8 m^2 thửa đất ODT cho hộ bà Huỳnh Thị L đứng tên quyền sử dụng.

Vị trí, diện tích đất cụ thể được xác định căn cứ theo "Bản trích đo địa chính" số 30/TTKTTNMT ngày 20/4/2017, do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ đo vẽ.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về chi phí đo đạc, định giá; án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 03/12/2018 ông Huỳnh Trọng K kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Tại phiên tòa phúc thẩm: Người kháng cáo yêu cầu ổn định đất cho bị đơn sử dụng và bị đơn có trách nhiệm trả lại giá trị đất 50.000.000 đồng. Bị đơn bà L đồng ý trả giá trị đất cho nguyên đơn 50.000.000 đồng theo yêu cầu.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ phát biểu ý kiến như sau:

- Về thủ tục tố tụng: Đương sự và Tòa án các cấp thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự;

- Về nội dung giải quyết vụ án: Tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn và bị đơn đã tự nguyện thỏa thuận ổn định đất cho bị đơn sử dụng. Bị đơn có trách nhiệm trả giá trị đất cho nguyên đơn 50.000.000 đồng.

Với sự thỏa thuận trên là tự nguyện đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận sự thảo thuận của các đương sự.

Với những ý kiến nêu trên Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự sửa bản án sơ thẩm.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Nguyên đơn ông Huỳnh Trọng K, bà Nguyễn Thị L1 khởi kiện và khởi kiện bổ sung yêu cầu bị đơn bị Huỳnh Thị L và những người ở trong hộ bà L phải tháo dỡ toàn bộ nhà cửa và giao trả lại diện tích đất 55,8m^2 mà trước đây nguyên đơn cho ở nhờ.

Cấp sơ thẩm thụ lý, xét xử theo quan hệ pháp luật tranh chấp quyền sử dụng đất là có cơ sở.

[1] Qua xem xét yêu cầu kháng cáo của ông Huỳnh Trọng K, Hội đồng xét xử xét thấy; ông K đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 00433, thửa 480, tờ bản đồ 08, diện tích 840m^2, do Ủy ban nhân dân huyện Thốt Nốt (cũ) cấp ngày 26.12.2005. Đất tọa lạc tại khu vực Phúc Lộc 2, phường Trung Nhứt, quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ. Năm 2006 bà L (cháu ruột ông K) có hỏi ông xin ở nhờ trên thửa đất 480 với diện tích 55,8m^2. Đến năm 2014 bà L cất lại căn nhà kiên cố để ở cùng các con của bà cho đến nay.

Bà L và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ở cùng trong hộ với bà L thừa nhận gia đình bà có ở nhờ trên phần đất của ông K. Tuy nhiên hoàn cảnh của gia đình bà quá khó khăn không có chỗ ở nào khác nên bà có nguyện vọng xin được ở sử dụng hợp pháp phần đất và đồng ý trả lại giá trị đất cho ông K.

[2] Nguyên đơn kiện đòi hộ gia đình của bị đơn trả lại đất là có căn cứ bởi lẽ; bị đơn và những người trong hộ đều thừa nhận quyền sử dụng đất là của nguyên đơn. Tuy nhiên xét về thực tế gia đình bị đơn rất khó khăn, nhiều người ở trong căn nhà trên diện tích 55,8m^2, bà L cũng không còn diện tích đất ở nào khác, trong gia đình còn có bà M bệnh không có khả năng chăm sóc cho bản thân. Do đó để tạo điều kiện ổn định cuộc sống cho gia đình bị đơn nghĩ nên ổn định công nhận quyền sử dụng dụng đất 55,8m^2 cho hộ gia đình bà L là phù hợp. Đồng thời bảo đảm quyền lợi hợp pháp cho nguyên đơn thì hộ gia đình bị đơn phải có trách nhiệm trả lại giá trị quyền sử dụng đất cho nguyên đơn theo giá thị trường như án sơ thẩm tuyên là phù hợp. Tuy nhiên tại phiên tòa hôm nay giữa nguyên đơn và bị đơn đã tự nguyện thỏa thuận như sau: Nguyên đơn đồng ý ổn định 55,8m^2 đất cho gia đình bị đơn sử dụng và bị đơn phải có trách nhiệm trả lại giá trị đất là

50.000.000 đồng. Bị đơn cũng đồng ý theo yêu cầu của nguyên đơn. Với sự thỏa thuận trên của các bên đương sự không trái pháp luật nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Nội dung án sơ thẩm tuyên không đầy đủ sẽ làm ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của người được công nhận quyền sử dụng đất. Do đó cần thiết phải điều chỉnh câu từ để bảo đảm việc thi hành án.

Căn cứ đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ là có cơ sở chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Tuyên xử: Sửa bản án sơ thẩm.

Bà Huỳnh Thị L và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: Bà Lê Thị M, bà Phan Thị Cẩm N, ông Phan Minh T, bà Nguyễn Thị Ngọc H được quyền sử dụng và khai đăng ký để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 55,8m^2, một phần thửa 480, tờ bản đồ số 08, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 00433, cấp ngày 26/12/2005 do ông Huỳnh Trọng K và bà Nguyễn Thị L1 đang đứng tên.

Vị trí, diện tích đất cụ thể được xác định căn cứ theo "Bản trích đo địa chính" số 30/TTKTTNMT ngày 20/4/2017, do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ đo vẽ.

Buộc bà Huỳnh Thị L và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: bà Lê Thị M, bà Phan Thị Cẩm N, ông Phan Minh T, bà Nguyễn Thị Ngọc H có nghĩa vụ thối hoàn giá trị đất cho ông Huỳnh Trọng K, bà Nguyễn Thị L1 số tiền: 50.000.000 đồng (*Năm mươi triệu đồng*).

Về chi phí thẩm định, định giá: Bà Huỳnh Thị L và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: Bà Lê Thị M, bà Phan Thị Cẩm N, ông Phan Minh T, bà Nguyễn Thị Ngọc H phải chịu số tiền 6.947.945đ đồng *(sáu triệu, chín trăm bốn mươi bảy ngàn, chín trăm bốn mươi lăm đồng),* nguyên đơn đã tạm nộp trước nên bà L, M, N, H, ông T phải có trách nhiệm nộp trả lại cho nguyên đơn.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Huỳnh Thị L và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: Bà Lê Thị M, bà Phan Thị Cẩm N, ông Phan Minh T, bà Nguyễn Thị Ngọc H phải chịu 2.232.000đồng.

Nguyên đơn được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp 200.000đồng theo biên lai số 002875 ngày 10.5.2016 và 300.000 đồng theo biên lai số 003914 ngày 02.4.2018 của Chi cục thi hành án dân sự quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ.

Án phí phúc thẩm: Ông Huỳnh Trọng K phải chịu 300.000 đồng nhưng được trừ tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp 300.000 đồng theo biên lai số 004336

ngày 10/12/2018 của Chi cục thi hành án dân sự quận Thốt Nốt. Ông K đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo 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 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:
- Các đương sự;
- VKSND.TPCT;
- TAND Q.Thốt Nốt;
- Chi cục THADS. Q. Thốt Nốt;
- Lưu (HS – 2b).

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

(Đã ký)

Trần Trí Dũng