

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: 373/2024/DS-PT
Ngày: 27 - 8 - 2024
“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 Chí Linh

Các Thẩm phán: Bà Phan Thị Hồng Dung
Ông Phạm Văn Bình

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Vũ Dương - 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: Ông Nguyễn Văn Phi - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 20 và 27 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 157/2024/TLPT-DS ngày 27 tháng 6 năm 2024 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2024/DS-ST ngày 12 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Phong Điền bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 284/2024/QĐ-PT ngày 04 tháng 7 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Tô Kim H, sinh năm 1956; cư trú tại: 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.

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

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Nguyễn Hồng Minh T1, năm sinh 1987; cư trú tại: Số H, tổ F, khu V, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ (Văn bản ủy quyền ngày 21/11/2023).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Anh Nguyễn Lê Hữu H1, sinh năm 2006; cư trú tại: Số A, ấp M, xã M, huyện P, thành phố Cần Thơ.

- Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị T là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên toà sơ thẩm, nguyên đơn là 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 H2 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 bà có uỷ quyền cho ông Nguyễn Ngọc T2 tham gia tố tụng với tư cách là nguyên đơn, nay bà không còn uỷ quyền cho ông T2 nữa. Bà trực tiếp tham gia tố tụng và đưa ra quyết định, chịu trách nhiệm với quyết định của bà.

** Quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn 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, tổ 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, số 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, số 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, số 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 bản án dân sự sơ thẩm số 19/2024/DSST ngày 12 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Phong Điền đã tuyên xử:

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.

Bản án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo của các bên theo luật định.

Tại đơn kháng cáo đề ngày 24 tháng 4 năm 2024, bị đơn yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn và bị đơn đã thoả thuận được toàn bộ các vấn đề tranh chấp. Cụ thể, bị đơn có nghĩa vụ hoàn trả cho nguyên đơn giá trị quyền sử dụng đất là 200.000.000 đồng. Các vấn đề khác giữ nguyên theo án sơ thẩm. Việc hoàn trả được các bên tiến hành giao nhận tiền tại phiên tòa.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tại phiên tòa: Người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án, thấy rằng, việc thoả thuận của các bên tại phiên tòa là tự nguyện, không trái pháp luật, đề nghị áp dụng Điều 300 Bộ luật tố tụng dân sự, công nhận sự thoả thuận của các đương sự tại phiên tòa, sửa bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Theo đơn khởi kiện và các chứng cứ đã thẩm tra cho thấy các bên tranh chấp quyền sử dụng đất. Tòa án nhân dân huyện Phong Điền đã thụ lý, giải quyết là đúng thẩm quyền và xác định đúng quan hệ tranh chấp theo quy định tại khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn và bị đơn đã thoả thuận việc giải quyết tranh chấp. Cụ thể, bị đơn đã giao cho nguyên đơn 200.000.000 đồng, coi như hoàn thành nghĩa vụ hoàn lại giá trị quyền sử dụng đất cho nguyên đơn. Bị đơn được quyền đăng ký quyền sử dụng đất đối với phần đất tranh chấp. Các vấn đề như nghĩa vụ chịu án phí, chi phí thẩm định, định giá tài sản được giữ nguyên như bản án sơ thẩm. Như vậy, nguyên đơn và bị đơn đã thoả thuận được toàn bộ việc giải quyết vụ án.

[3] Khoản 1 Điều 300 Bộ luật tố tụng dân sự quy định: “*Tại phiên tòa phúc thẩm, nếu các đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và thỏa thuận của họ là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội thì Hội đồng xét xử phúc thẩm ra bản án phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.*”. Căn cứ vào quy định này, Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 300 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự, sửa bản án sơ thẩm.

1. Bà Nguyễn Thị T có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Tô Kim H giá trị quyền sử dụng đất số tiền là 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng). Bà T đã thực hiện xong.

2. 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. (Vị trí, kích thước 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).

Bà T có quyền đăng ký quyền sử dụng đất theo bản án. Cơ quan quản lý đất đai có thẩm quyền có trách nhiệm thực hiện thủ tục cấp, thu hồi, điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất liên quan theo biến động đất đai nêu trên.

3. Chi phí thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá: Bị đơn có nghĩa vụ hoàn lại cho nguyên đơn 7.000.000 đồng.

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.

5. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà T được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

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

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND.TPCT;

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

- TAND huyện Phong Điền;
- THADS huyện Phong Điền;
- Lưu hồ sơ vụ án.

(Đã ký)

Nguyễn Chế Linh