

Bản án số: 71/2023/DS-PT

Ngày: 08/3/2023

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất
yêu cầu hủy Quyết định cá biệt

**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: Bà Phan Thị Tuyết Mai

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Tuyết Loan

Bà Phan Thị Hồng Dung

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Kim Trang – 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 Nguyễn Thị Thủy - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 07 và 08 tháng 3 năm 2023 tại Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 360/2022/TLPT-DS ngày 21 tháng 12 năm 2022 về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy Quyết định cá biệt*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 87/2022/DS-ST ngày 15 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân quận B bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 34/2023/QĐ-PT ngày 16 tháng 01 năm 2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: - Ông Phan Văn Đ, sinh năm 1954 (chết ngày 04/11/2021)

- Bà Lê Thu P, sinh năm 1954;

Địa chỉ: Tổ 3, khu vực T, phường T, quận B, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Sỹ K, sinh năm 1952.

Địa chỉ: Số 12 đường T, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Đ:

1. Bà Lê Thu P, sinh năm 1954

Địa chỉ: Tổ 3, khu vực T, phường T, quận B, thành phố Cần Thơ

2. Bà Phan Thị Thu D, sinh năm 1989

3. Bà Phan Thị Thu H, sinh năm 1991
Cùng cư trú: Số 206/25, tổ 3, khu vực T, phường T, quận B, thành phố Cần Thơ.

4. Bà Phan Thị T, sinh năm 1978
Địa chỉ: ấp P, xã M, huyện C, tỉnh Kiên Giang.

5. Bà Phan Ngọc D1, sinh năm 1985
Địa chỉ: Đường K, khóm 7, phường S, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

6. Ông Phan Hữu Đ1, sinh năm 1983
Địa chỉ: ấp T, xã Đ, huyện C, thành phố Cần Thơ.

Bà P, bà T, bà D, bà H, ông Đ1, bà D1 ủy quyền cho ông H1 tham gia tố tụng theo Hợp đồng ủy quyền số công chứng 3017, quyền số 04/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/7/2022 tại Văn phòng Công chứng H, thành phố Cần Thơ.

7. Ông Phan Quý H1, sinh năm 1994.
Địa chỉ: Số 206/25, tổ 3, khu vực T, phường T, quận B, thành phố Cần Thơ.
Bị đơn: Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1976.

Địa chỉ: 203, tổ 8, khu vực T, phường T, quận B, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Huy K, sinh năm 1987.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Phan Thị T, sinh năm 1978.
Địa chỉ: ấp P, xã M, huyện C, tỉnh Kiên Giang.

2. Ông Phan Hữu Đ1, sinh năm 1983.
Địa chỉ: ấp T, xã Đ, huyện C, thành phố Cần Thơ

3. Bà Phan Ngọc D1, sinh năm 1985.
Địa chỉ: Đường K, khóm 7, phường S, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

4. Ông Phan Quý H1, sinh năm 1994.

5. Bà Phan Thị Thu D, sinh năm 1989

6. Bà Phan Thị Thu H, sinh năm 1991
Cùng cư trú tại: 206/25, tổ 3, khu vực T, phường T, quận B, thành phố Cần Thơ.

Bà P, bà T, bà D, bà H, ông Đ1, bà D1 ủy quyền cho ông H1 tham gia tố tụng theo Hợp đồng ủy quyền số công chứng 3017, quyền số 04/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/7/2022 tại Văn phòng Công chứng H, thành phố Cần Thơ.

7. Ủy ban nhân dân quận B, thành phố Cần Thơ.

Địa chỉ: khu dân cư N, đường P, phường B, quận B, thành phố Cần Thơ.

8. Bà Ngô Thị S, sinh năm 1937 và ông Nguyễn Văn Đ2 (ông Đ2 chết ngày 01/6/2015).

Địa chỉ: 203 tổ 8, khu vực T, phường T, quận B, thành phố Cần Thơ.

Người làm chứng:

1. Bà Nguyễn Thị D2, sinh năm 1963.

Địa chỉ: Tổ 4, khu vực T, phường T, quận B, thành phố Cần Thơ.

2. Ông Nguyễn Văn Th, sinh năm 1968.

Địa chỉ: Tổ 4, khu vực T, phường T, quận B, thành phố Cần Thơ.

3. Bà Nguyễn Thị Kim Ph, sinh năm 1977.

Địa chỉ: Tổ 4, khu vực T, phường T, quận B, thành phố Cần Thơ.

4. Bà Nguyễn Thị Ch, sinh năm 1969.

Địa chỉ: khu vực Bình Hòa A, phường Phước Thới, quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ.

5. Bà Nguyễn Thị U, sinh năm 1980.

Địa chỉ: khu vực B, phường B, quận M, thành phố Cần Thơ.

Bà Ch, bà Ph, bà U ủy quyền cho bà C theo Giấy ủy quyền số công chứng 1369, quyền số 07/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/7/2022 tại Văn phòng Công chứng T, thành phố Cần Thơ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 29/12/2014 và quá trình giải quyết – đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Sỹ K trình bày:

Trước đây nguyên đơn có vay của ông Đ2, bà S 02 chỉ vàng 24K lãi suất 5%/tháng, đóng lãi được 03 tháng thì không có khả năng đóng lãi nữa nên ông Đ2, bà S yêu cầu nguyên đơn cố phần đất cho vợ chồng ông Đ2, bà S canh tác thì không đóng lãi. Phần đất ruộng có diện tích trên giấy là 1.517m² (đo đạc thực tế là 1.686,6 m²) tại thửa 285 tờ bản đồ số 02, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00080 ngày 07/9/1993 của Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ cũ do ông Phan Văn Đ đứng tên cho vợ chồng ông Đ2, bà S canh tác. Khi nào trả nợ 02 chỉ vàng thì chuộc lại đất như đã giao kết. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính nguyên đơn giữ, không biết bằng cách nào mà ông Đ2, bà S làm được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất rồi chuyển tên cho con ruột là Nguyễn Thị C đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nay, nguyên đơn yêu cầu Tòa án buộc bị đơn bà Nguyễn Thị C phải trả lại phần đất diện tích đo đạc thực tế 1.686,6 m² tại thửa 285 tờ bản đồ số 02, GCNQSDĐ số 00080 ngày 07/9/1993 của Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ cũ cấp cho nguyên đơn, thay đổi từ yêu cầu Hủy thành kiến nghị Ủy ban nhân dân quận B thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất AI 320535 ngày 18/10/2007 do Ủy

ban nhân dân quận B cấp cho bị đơn bà Nguyễn Thị C. Nguyên đơn đồng ý hoàn trả lại 02 chỉ vàng 24K cho phía ông Đ2, bà S.

Đại diện bị đơn – ông Nguyễn Huy K trình bày:

Bị đơn không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn. Nguồn gốc đất do bà Ngô Thị S và ông Nguyễn Văn Đ2 (cha mẹ của bà C) nhận chuyển nhượng của ông Phan Văn Đ từ năm 1993, được UBND quận B cấp giấy chứng nhận ngày 13/6/2005, đến năm 2007 bà Ngô Thị S và ông Nguyễn Văn Đ2 tặng cho bà Nguyễn Thị C là đúng quy định pháp luật. Vì vậy việc khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu trả lại toàn bộ quyền sử dụng đất tại thửa 194 tờ bản đồ số 5 là không có cơ sở.

Ngày 27/4/2021 bị đơn có đơn phản tố yêu cầu Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00080.QSĐĐ ngày 07/9/1993 của Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ cũ cấp cho ông Phan Văn Đ.

Tại phiên tòa ông Khánh đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với việc đề nghị hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng của bị đơn do trong đơn khởi kiện ngày 29/12/2014 không có yêu cầu này do đó yêu cầu này vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu.

Đại diện người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà T, bà D, bà H, ông Đ1, bà D1 – ông Phan Quý H1 trình bày: Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A463091, số vào sổ cấp giấy CNQSĐĐ 00080.QSĐĐ do UBND thành phố Cần Thơ (cũ) cấp ngày 07/9/1993, được xác nhận chỉnh lý ngày 24/3/2017 và chỉnh lý sau cùng ngày 29/01/2018 do ông Phan Văn Đ đứng tên gồm 04 thửa: Thửa 285 diện tích 1.517m² 2L; thửa 346 diện tích 462m² 2L; thửa 347 diện tích 1.134m² Q-T; thửa 349 diện tích 288m² Db tất cả các thửa đều nằm trong tờ bản đồ số 02. Tổng cộng 3.401m² tọa lạc tại nay là khu vực T, phường T, quận B, thành phố Cần Thơ.

Vào năm 1994 ông Đ và bà P có vay của ông Đ2 và bà S 02 chỉ vàng 24K với lãi suất 5%/tháng, nguyên đơn đóng lãi được 03 tháng sau đó không có khả năng đóng tiếp nữa nên ông Đ2 bà S hỏi có một miếng đất ruộng cho ông bà canh tác thì hàng tháng khởi đóng lãi, có 02 chỉ vàng, chỉ nói miệng chứ không giấy tờ, thửa ruộng có tại thửa 285 diện tích 1.517m² (thực tế 1.686,6m²). Nhưng ông Đ2 đã làm giả giấy tờ tay “tờ nhượng đất ruộng vĩnh viễn” không ngày tháng năm để làm thủ tục đăng ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó ông Đ2, bà S tặng cho quyền sử dụng đất trên cho bà Nguyễn Thị C, trong khi đến nay giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính của ông Đ vẫn do ông Phan Văn Đ cất giữ.

Nay ông H1 đại diện những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Nguyễn Thị C giao trả lại thửa đất ruộng nêu trên cho gia đình nguyên đơn và tại phiên tòa ông H1 thay đổi từ đề nghị hủy thành kiến nghị Ủy ban nhân dân quận B thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01550/TAĐ do UBND quận B cấp ngày 18/10/2007 cho bà Nguyễn Thị C. Phía gia đình nguyên đơn đồng ý trả lại 02 chỉ vàng 24K cho ông Đ2, bà S.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 03/8/2022 của Tòa án nhân dân quận B đối với người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan - bà Ngô Thị S trình bày: Phần đất tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn bà S và ông Nguyễn Văn Đ2 đã tặng cho bà Nguyễn Thị C nên bà C có quyền quyết định. Phần đất này do ông Đ, bà P đã bán vĩnh viễn cho bà S và ông Đ2. Đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu của bà C. Bà S có đơn xin giải quyết, xét xử vắng mặt do tuổi cao, sức yếu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Ủy ban nhân dân quận B, thành phố Cần Thơ: Ý kiến đã thể hiện tại công văn số 3355/UBND-NCPC ngày 03/12/2019 về việc phúc đáp công văn số 364/CV.TA ngày 28/8/2019 của Tòa án nhân dân quận B, thành phố Cần Thơ nội dung phúc đáp trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và có ý kiến đối với việc một phần đất có hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bút lục số 188-189) và công văn số 2544/UBND-TCD ngày 07/7/2022. Đồng thời có yêu cầu được giải quyết vắng mặt (bút lục số 191).

Tại biên bản lấy lời khai ngày 02/8/2022 của Tòa án nhân dân quận B đối với người làm chứng là bà Nguyễn Thị D2 trình bày: Phần đất mà nguyên đơn và bị đơn tranh chấp do cha mẹ bà D2 đã cho bà C nên bà không yêu cầu hay liên quan gì. Bà đề nghị được vắng mặt trong các lần triệu tập tiếp theo.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 28/7/2022 của Tòa án nhân dân quận B đối với người làm chứng là ông Nguyễn Văn Th trình bày: Phần đất nguyên đơn và bị đơn tranh chấp bắt nguồn từ việc ông Đ, bà P đã bán vĩnh viễn cho cha mẹ ông là ông Đ2 và bà S, sau đó cha mẹ ông đã tặng cho bà Nguyễn Thị C – là em ruột ông nên bà C được toàn quyền định đoạt, ông không ý kiến hay yêu cầu gì. Đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu của bà C. Ông có đơn giải quyết, xét xử vắng mặt do đi làm không nghỉ phép được.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 26/7/2022 của Tòa án nhân dân quận B đối với người làm chứng là bà Nguyễn Thị Ch, bà Nguyễn Thị Kim Ph, bà Nguyễn Thị U trình bày: Phần đất mà nguyên đơn và bị đơn tranh chấp do cha mẹ các bà là ông Nguyễn Văn Đ2 và bà Ngô Thị S đã tặng cho bà C nên các bà Nguyễn Thị Ch, bà Nguyễn Thị Kim Ph, bà Nguyễn Thị U không yêu cầu hay ý kiến gì. Bà C được toàn quyền định đoạt. Đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu của bà C. Các bà ủy quyền cho bà Nguyễn Thị C. Đồng thời đề nghị được giải quyết, xét xử vắng mặt do đi làm xa.

Vụ việc được hòa giải nhưng không thành nên Tòa án nhân dân quận B đưa vụ án ra xét xử, tại bản án sơ thẩm số: 87/2022/DS-ST ngày 15 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân quận B đã tuyên như sau:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Văn Đ, bà Lê Thu P về việc yêu cầu bị đơn bà Nguyễn Thị C trả lại diện tích đất 1.686,6m² loại đất lúa.

2. Buộc bà Nguyễn Thị C giao trả lại cho ông Phan Văn Đ (có các đồng thừa kế ủy quyền cho ông Phan Quý H1) và bà Lê Thu P phần đất có diện tích 1.686,6m² – đất tọa lạc tại khu vực T, phường T, quận B, thành phố Cần Thơ

theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00080.QSDĐ thửa đất số 285, tờ bản đồ số 02 do Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ (cũ) cấp ngày 07/9/1993 mang tên ông Phan Văn Đ (hiện trạng đất theo bản trích đo địa chính số 26/TTKTTNMT ngày 12/4/2021 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ – Sở Tài Nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ).

Các đương sự được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền thực hiện các thủ tục đăng ký chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

3. Kiến nghị Ủy ban nhân dân quận B, thành phố Cần Thơ thu hồi, điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 01550/TAĐ do Ủy ban nhân dân quận B, thành phố Cần Thơ cấp ngày 18/10/2007 mang tên bà Nguyễn Thị C.

4. Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn trả lại cho ông Nguyễn Văn Đ2, bà Ngô Thị S 02 (hai) chỉ vàng 24K khi Bản án có hiệu lực pháp luật.

5. Bác yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị C về việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00080.QSDĐ do Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ (cũ) cấp ngày 07/9/1993 mang tên ông Phan Văn Đ.

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

Không đồng ý với bản án sơ thẩm, ngày 12/5/2022 bị đơn kháng cáo theo hướng sửa toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận kháng cáo của bị đơn theo hướng hủy Giấy chứng nhận QSD đất số: 00080 do UBND thành phố Cần Thơ của cấp cho ông Phan Văn Đ ngày 07/09/1993 và công nhận quyền sử dụng đất đang tranh chấp cho bà Nguyễn Thị C.

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Ông H1 thống nhất lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn.

- Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ:

Về thực hiện pháp luật: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý đến khi xét xử theo trình tự phúc thẩm. Các đương sự trong vụ án đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự đối với người tham gia tố tụng. Đơn và thời hạn nộp tạm ứng kháng cáo của bị đơn trong hạn luật định nên được xem là hợp lệ về mặt hình thức.

Về nội dung vụ án: Căn cứ vào các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và các lời khai của đương sự thể hiện phần đất tranh chấp bị đơn ông Đ2 đã sử dụng từ

năm 1993 đến nay, nhưng nguyên đơn không chuộc lại đất. Căn cứ vào tờ nhượng đất vĩnh viễn không ghi ngày tháng năm và tờ cam kết ghi ngày 20/8/1993 thể hiện ông Phạm Văn Tôi và bà Nguyễn Thị Ba là cha mẹ của ông Đ đã bán phần đất này vĩnh viễn cho ông Đ2 với giá 7,5 chỉ vàng 24k có người làm chứng là ông Nguyễn Văn Sáng và ông Đặng là trưởng ấp xác nhận có việc bán đất vĩnh viễn, thời điểm đó. Như vậy thực tế diễn biến của sự việc ban đầu là cầm cố đất về sau là chuyển nhượng vĩnh viễn nên căn cứ tờ chuyển nhượng này ông Đ2 và bà S được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tặng cho con là bà Nguyễn Thị C. Đến năm 2012 ông Đ mới khiếu nại việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Đ2 và bà C đã 19 năm. Hiện nay giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà C đã được giải quyết bằng bản án hành chính phúc thẩm số 02/2018/HC-PT ngày 13/7/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ hủy quyết định số 1141/QĐ-UBND ngày 17/4/2014 của UBND quận B về việc thu hồi và hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01550/TAD do Ủy ban nhân dân quận B cấp ngày 18/10/2007 cho bà Nguyễn Thị C, đất tọa lạc tại khu vực T, phường T, quận B, thành phố Cần Thơ. Như vậy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn Đ2 và bà Nguyễn Thị C chưa có văn bản nào của cơ quan có thẩm quyền thu hồi hoặc hủy bỏ. Việc nguyên đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1993 là cấp theo hình thức đại trà, nhưng thực tế thì phần đất tranh chấp đã chuyển nhượng cho ông Đ2 vào tháng 8/1993 mặc dù nguyên đơn không thừa nhận có việc chuyển nhượng nhưng nguyên đơn cũng không chứng minh được việc cầm cố đất. Do đó, căn cứ tiêu mục a.1 mục 2 Phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10 tháng 8 năm 2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao và việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập từ ngày 01/7/1980 (ngày Chính phủ ban hành Quyết định số 201/CP) đến trước ngày 15/10/1993 (ngày Luật Đất đai năm 1993 có hiệu lực). Nếu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được thực hiện thì Tòa án công nhận hợp đồng trong các trường hợp sau đây: Bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai". Từ những nhận định như trên xét thấy ông Đ2 và bà S đã được Ủy ban nhân dân quận B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo hình thức chuyển nhượng, nhưng không điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Đ đối với phần đất tranh chấp là một thiếu sót, dẫn đến một thửa đất được cấp cho hai người nên dẫn đến việc tranh chấp. Vấn đề này kiến nghị Ủy ban nhân dân quận B rút kinh nghiệm chung. Xét thấy kháng cáo của bà Nguyễn Thị C là có căn cứ chấp nhận, đề nghị sửa án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ đơn khởi kiện của nguyên đơn về việc đòi lại quyền sử dụng đất và công nhận phần đất tranh chấp cho ông Nguyễn Văn Đ2 tặng cho bà Nguyễn Thị C.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ đã được thẩm tra tại tòa phúc thẩm; Căn cứ vào kết quả tranh luận trên cơ sở xem xét đầy đủ toàn diện ý kiến của Kiểm sát viên; của luật sư và những người tham gia tố tụng khác

[1] Về quan hệ pháp luật: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn giao trả lại phần diện tích đất tranh chấp. Bị đơn phản tố yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất tranh chấp cho bị đơn và yêu cầu hủy GCNQSD đất đã cấp cho nguyên đơn nên cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật về *"Tranh chấp quyền sử dụng đất và hủy Quyết định cá biệt"* là phù hợp.

[2] Về vị trí thửa đất tranh chấp: các bên đương sự đều thừa nhận đất đang tranh chấp là quyền sử dụng đất tại thửa 285 tờ bản đồ số 02 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00080.QSDĐ ngày 07/9/1993 do UBND thành phố Cần Thơ (cũ) cấp mang tên ông Phan Văn Đ và theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 01550/TAĐ tại thửa 194 tờ bản đồ số 5 do UBND quận B, thành phố Cần Thơ cấp cho bà Nguyễn Thị C vào năm 2007. Tại bản trích đo địa chính số 26/TTKTTNMT ngày 12/4/2021 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường – Sở Tài Nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ thể hiện diện tích đất tại thửa 194 là 1686,60m² loại đất LUC. Do đó khẳng định hai bên đương sự tranh chấp cùng một thửa đất nhưng có hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[3] Về nội dung tranh chấp: phía nguyên đơn cho rằng vào cuối năm 1993 do có sự vay mượn của ông Nguyễn Văn Đ2 và bà Ngô Thị S 02 chỉ vàng 24K lãi suất 5%/tháng, đóng lãi được 03 tháng sau đó không có khả năng đóng nữa nên đầu năm 1994 nguyên đơn có giao cho ông Đ2 bà S một thửa đất khoảng trên một công đất ruộng để làm khi nào nguyên đơn có đủ vàng sẽ chuộc lại. Mọi giao dịch đều không có giấy tờ chỉ nói miệng với nhau. Ngược lại, phía bị đơn cung cấp tờ cam kết và tờ nhượng đất ruộng vĩnh viễn cho rằng phía nguyên đơn đã bán đứt phần đất cầm cố cho ông Đ2 với giá 7,5 chỉ vàng 24K nên phát sinh có giấy cam kết ngày 20/8/1993 và tờ nhượng đất ruộng vĩnh viễn. Bị đơn cho rằng ông Nguyễn Văn Đ2 và bà Ngô Thị S có cầm cố đất của vợ chồng ông Phan Văn Đ với số vàng 02 (hai) chỉ vàng 24K và ông Đ2 đã canh tác được một mùa sau đó ông Phan Văn Thôi và bà Nguyễn Thị Ba (ba mẹ của ông Đ) đứng ra ngăn cản đề nghị bán đứt cho vợ chồng ông Đ2 với số vàng 7,5 chỉ vàng 24K có làm tờ cam kết và tờ nhượng đất ruộng vĩnh viễn bằng giấy tay có vợ chồng ông Phan Văn Đ ký tên do đó bị đơn không đồng ý cho nguyên đơn chuộc lại đất.

[4] Xét kháng cáo của bị đơn về việc yêu cầu sửa toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm, hủy Giấy chứng nhận QSD đất cấp cho ông Phan Văn Đ ngày 07/09/1993. Hội đồng xét xử thấy rằng tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn cung cấp thêm các chứng cứ mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của bị đơn. Hội đồng xét xử xét thấy:

Thứ nhất, tại Công văn số 3355/UBND-NCPC ngày 03/12/2019 của Ủy ban nhân dân quận B, thành phố Cần Thơ cho rằng “Ông Phan Văn Đ được Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ (cũ) cấp chứng nhận quyền sử dụng đất số 00080 ngày 07/9/1993, thửa đất 285, tờ bản đồ số 02, tại ấp T, xã T nay là khu vực T, phường T, quận B theo Tờ trình số 106/TT.NN.93 ngày 30/8/1993 của Ban Nông

nghiệp, thành phố Cần Thơ (cũ) kèm theo Biên bản xét của Hội đồng xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xã T, danh sách 202 cá nhân đủ điều kiện cấp Giấy trong đó có ông Phan Văn Đ. Trình tự thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phan Văn Đ là phù hợp với quy định tại thời điểm cấp giấy (cấp đại trà)” (bút lục số 188-189).

Thứ hai, tại biên bản hòa giải ngày 28/6/2012 nguyên đơn Đức trình bày: *“vào năm 1993 vợ chồng tôi có hũ vàng 24K của vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ2 với số vàng vốn và lãi là 4 (bốn) chỉ vàng 24K, đến khoảng tháng 6/1993 vợ chồng tôi có giao 1 thửa đất khoảng trên 1 công đất ruộng cho vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ2 để làm khi nào tôi có 4 (bốn) chỉ vàng tôi sẽ chuộc lại.”*

Thứ ba, tại Biên bản làm việc ngày 11/9/2013 (bút lục 45) của Phòng Tài nguyên & Môi trường Ủy ban nhân dân quận B ông Nguyễn Văn Sáng trình bày rằng: *“Khi ông Phan Văn Thôi và bà Nguyễn Thị Ba làm tờ cam kết với ông Nguyễn Văn Đ2 và có nhận 01 chỉ vàng của ông Đ2, cam kết sẽ tách bộ cho ông Đ2 làm Giấy chứng nhận QSD đất khi mà ông Đ không thực hiện việc tách bộ, tờ cam kết này do ông Sáng viết (ngày 20/08/1993), lúc đó ông Thôi bệnh, con út của ông Thôi ký thế tên”*. Như vậy, Tờ cam kết viết ngày 20/8/1993 đã chứng minh có việc sang nhượng đất, bởi lẽ tại Tờ cam kết này có ghi nhận *“Nay tôi và vợ tôi có nhận 1 chỉ vàng 24 đủ 10 tuổi của 2 vợ chồng Anh 2 được. Số vàng này là của con tôi là Phan Văn Đ để sang đất vĩnh viễn cho Anh 2 được”*, điều này phù hợp với lời trình bày của nguyên đơn đã giao đất cho bị đơn vào tháng 6/1993, vào thời điểm giao đất cho bị đơn, phía nguyên đơn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, tờ nhượng đất vĩnh viễn không ghi ngày tháng năm nhưng chính người viết Tờ chuyển nhượng này đã xác định viết dùm cho các bên đương sự khi sự việc tranh chấp của các bên xảy ra vào năm 2013.

Từ những phân tích, có cơ sở khẳng định việc nguyên đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 07/9/1993 là cấp theo hình thức đại trà, nhưng thực tế thì phần đất tranh chấp đã chuyển nhượng cho ông Đ2 vào tháng 8/1993. Do đó, căn cứ tiểu mục a.1 mục 2 Phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10 tháng 8 năm 2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân gia đình quy định *“Nếu bên nhận chuyển nhượng đã nhận đất thì Tòa án công nhận hợp đồng, buộc các bên phải thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng và phải làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất”*. Bên cạnh đó, việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập từ ngày 01/7/1980 (ngày Chính phủ ban hành Quyết định số 201/CP) đến trước ngày 15/10/1993 (ngày Luật Đất đai năm 1993 có hiệu lực), nếu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được thực hiện thì Tòa án công nhận hợp đồng trong các trường hợp sau đây: Bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai”. Vì vậy, kháng cáo của bà Nguyễn Thị C là có căn cứ chấp nhận.

[5] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát về việc sửa bản án sơ thẩm là phù hợp nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6] Về án phí và chi phí tố tụng: Do yêu cầu kháng cáo của bị đơn được chấp nhận nên bị đơn không phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

Sửa bản án sơ thẩm.

Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Văn Đ, bà Lê Thu P về việc yêu cầu bị đơn bà Nguyễn Thị C trả lại diện tích đất 1.686,6m² loại đất lúa.

Công nhận cho bà Nguyễn Thị C được quyền sử dụng đất có diện tích 1.686,6m² – đất tọa lạc tại khu vực T, phường T, quận B, thành phố Cần Thơ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01550/TAĐ tại thửa 194 tờ bản đồ số 05 do UBND quận B, thành phố Cần Thơ cấp cho bà Nguyễn Thị C vào ngày 18/10/2007 (hiện trạng đất theo bản trích đo địa chính số 26/TTKTTNMT ngày 12/4/2021 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ – Sở Tài Nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ).

Kiến nghị Ủy ban nhân dân quận B, thành phố Cần Thơ thu hồi thửa đất số 285, tờ bản đồ số 02, diện tích 1.517m² thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00080.QSDĐ ngày 07/9/1993 do UBND thành phố Cần Thơ (cũ) cấp cho ông Phan Văn Đ. Đồng thời, điều chỉnh lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00080.QSDĐ ngày 07/9/1993 đã cấp cho ông Phan Văn Đ.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm, khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí nguyên đơn đã nộp 2.869.000 đồng (hai triệu tám trăm sáu mươi chín nghìn đồng) theo biên lai thu số 005733 ngày 12/02/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự quận B, thành phố Cần Thơ. Nguyên đơn được nhận lại số tiền 2.569.000 đồng (hai triệu năm trăm sáu mươi chín nghìn đồng) tại Chi cục Thi hành án dân sự quận B.

Bị đơn bà Nguyễn Thị C được nhận lại tiền tạm ứng án phí phản tố đã nộp 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 005153 ngày 27/4/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận B, thành phố Cần Thơ.

Về chi phí thẩm định, định giá tài sản và lệ phí trích đo địa chính: tổng cộng là 6.866.000 đồng, nguyên đơn đã nộp xong.

Về chi phí giám định chữ ký, chữ viết của ông Phan Văn Đ: là 5.000.000 đồng (năm triệu đồng), nguyên đơn đã nộp xong.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn được nhận lại 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0002680 ngày 26/9/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự quận B, thành phố Cần Thơ.

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 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. TP. Cần Thơ;
- TAND quận B;
- Chi cục THADS quận B;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Phan Thị Tuyết Mai

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Phan Thị Hồng Dung Nguyễn Thị Tuyết Loan

Phan Thị Tuyết Mai