

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: 274/2023/DS-PT

Ngày: 21.6.2023

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: Bà Hà Thị Phương Thanh

Các Thẩm phán: Ông Trần Tuấn Quốc

Ông Nguyễn Chế Linh

- *Thư ký phiên tòa:* bà Đinh Huỳnh Thái Ngọc – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ:* Bà Đỗ Thị Hồng Nhi – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Vào ngày 21 tháng 6 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 101/2023/TLPT-DS ngày 06 tháng 4 năm 2023 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 161/2022/DS-ST ngày 30/12/2022 của Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 251/2023/QĐPT-DS ngày 17 tháng 4 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1960 (có mặt)

1.2. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1953. Cùng địa chỉ: số C, khu V, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ (có mặt)

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1980. Địa chỉ: khu V, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ (vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp cho bị đơn: Bà Đặng Thị Phương N, sinh năm 1985. Địa chỉ: khu V, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ (Văn bản ủy quyền ngày 27/5/2021) (có mặt)

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

3.1. Bà Đoàn Thị Thu S1, sinh năm 1978. Địa chỉ: khu V, phường T, quận T, TP Cần Thơ (vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp cho bà S1: Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1947. Địa chỉ: khu V, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ (Văn bản ủy quyền ngày 03/6/2023) (có mặt)

3.2 Bà Nguyễn Thu H, sinh năm 1986. Địa chỉ: ấp B, xã A, huyện T, tỉnh Đồng Tháp (vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp cho bà Nguyễn Thu H: Bà Đặng Thị Phương N, sinh năm 1985. Địa chỉ: khu V, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ (Văn bản ủy quyền ngày 04/8/2022) (có mặt)

4. Người kháng cáo: ông Nguyễn Văn C là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà S, ông T trình bày yêu cầu khởi kiện như sau: Ông T, bà S được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 673, tờ bản đồ số 5, diện tích 639,4m², loại đất: ở đô thị, trồng cây lâu năm do Ủy ban nhân dân quận T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ00606 ngày 16/11/2010, đất tọa lạc khu vực T, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ. Nguồn gốc đất ông bà được cấp giấy là do cha bà S là ông Nguyễn Ngọc T1 (mất năm 2006) tặng cho cách đây khoảng 40 năm nhưng đến năm 2010 ông, bà đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên. Từ khi được cha mẹ tặng cho đất đến nay ông bà sử dụng đất ổn định không có phát sinh tranh chấp.

Vào thời điểm cuối năm 2010, do thấy cháu là ông Nguyễn Văn C không có chỗ ở vì thương tình nên ông bà có cho gia đình ông C xây dựng căn nhà nhỏ trên thửa đất 673 có diện tích chiều ngang 5m, chiều dài 8m để ở, nhưng do tin tưởng chỗ quan hệ con cháu nên việc cho ở nhờ không lập thành văn bản mà các bên chỉ thỏa thuận miệng với nhau đến khi nào ông C có đất ở mới thì ông C phải di dời nhà trả đất lại cho ông bà sử dụng thì ông C cũng đồng ý.

Đến năm 2014, gia đình ông C tìm được chỗ ở mới và đã xây dựng nhà ở kiên cố để sinh sống. Tại thời điểm năm 2014 ông C hứa sau khi hoàn tất việc xây dựng nhà mới này thì sẽ tháo dỡ căn nhà cũ (phần tranh chấp hiện nay) trả đất lại cho ông bà nên khi đó ông bà cũng đồng ý và không khiếu nại, tranh chấp. Tuy nhiên, sau khi chuyển vào căn nhà mới sinh sống từ năm 2014 cho đến nay mặc dù nhiều lần ông bà đã yêu cầu gia đình ông C tháo dỡ, di dời căn nhà cũ trên đất để giao trả đất lại cho ông bà nhưng ông C không đồng ý tháo dỡ nhà, ngược lại còn yêu cầu ông bà phải tìm chỗ ở khác cho ông C cất nhà và phải hỗ trợ tiền di dời cho ông C để ổn định cuộc sống, mặc dù thực tế hiện nay ông C đã có chỗ ở mới, vị trí căn nhà mới của ông C có một phần cũng nằm trên thửa đất số 673 của ông bà đứng tên.

Đối với ý kiến của bị đơn cho rằng vào thời điểm năm 2010 bà S có lập tờ biên nhận mua đất giấy tay đồng ý cho ông C được quyền sử dụng phần đất nền nhà đang tranh chấp thuộc thửa đất 673 diện tích khoảng 3m là không đúng. Bà S khẳng định không có ký tên vào tờ Biên nhận mua đất cất nhà ngày 19/3/2011 nên chữ ký và tên Nguyễn Thị S trong tờ Biên nhận mua đất cất nhà ngày 19/3/2011 không phải là chữ ký và chữ viết của bà.

Nay nguyên đơn ông T, bà S yêu cầu bị đơn ông C và người liên quan bà Đoàn Thị Thu S1 (vợ ông C) phải tháo dỡ, di dời các tài sản trên đất để giao trả lại cho nguyên đơn phần đất tranh chấp có diện tích 47,8m² thuộc thửa đất số 673, loại đất ODT + CLN, tờ bản đồ số 5 do Ủy ban nhân dân quận T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ00606 ngày 16/11/2010 cho ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị S đứng tên chủ sử dụng. Nguyên đơn đồng ý hỗ trợ tiền di dời tài sản trên phần đất tranh chấp nêu trên cho bị đơn số tiền là 5.000.000 đồng. Không đồng ý yêu cầu phản tố của bị đơn.

*Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn ông C có ý kiến và yêu cầu phản tố như sau: Ông C có quan hệ là cháu của bà Nguyễn Thị S, ông Nguyễn Văn T. Về nguồn gốc đất tranh chấp bị đơn ông C được sử dụng đất là do vào năm 2000 ông C mua lại của ông nội là ông Nguyễn Ngọc T1 (mất năm 2006) có chiều ngang 4.5m, chiều dài 8m với giá là 3 chỉ vàng 24k, sau đó ông C cất nhà ở trên đất từ năm 2000 cho đến nay, nhưng việc mua bán chỉ thỏa thuận miệng không lập thành văn bản để chứng minh.

Trước đây, toàn bộ phần đất này là của ông Nguyễn Ngọc T1 đứng tên sử dụng. Khi còn sống ông T1 có tặng cho các người con mỗi người đều có phần bằng nhau là chiều ngang 15m, chiều dài 45m để cất nhà ở, trong đó bà Nguyễn Thị S cũng được tặng cho một phần, sau này bà S đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như trên. Tại thời điểm năm 2010 khi bà S làm thủ tục cấp giấy sau khi đo đạc thể hiện nền nhà của ông C nằm trên thửa đất 673 của bà S là khoảng 3m, khi đó bà S có lập tờ giấy tay đồng ý cho ông C được quyền sử dụng phần diện tích 3m này, không tranh chấp.

Đến năm 2014, ông về cất nhà ở kiên cố trên phần đất đã mua của chú là ông Nguyễn Văn B1, nhưng tại thời điểm ông B1 bán đất cho ông C thì ông C không biết phần đất ông B1 bán thuộc thửa đất số 673 do ông T, bà S đứng tên chủ sử dụng đất. Sự việc ông B1 bán đất cho ông C thì các bên có lập tờ mua bán giấy tay hiện nay ông C đang cất giữ. Do hiện nay ông C đã cất nhà ở chỗ đất mới gắn với phần đất các bên tranh chấp từ năm 2014 đến nay nên đối với phần đất tranh chấp và căn nhà trên đất ông C đã cho lại em ông C là bà Nguyễn Thu H sử dụng, gia đình ông C không còn sinh sống trên phần đất tranh chấp từ năm 2014 cho đến nay.

Đến năm 2021, bà S thừa ông C đến chính quyền địa phương giải quyết buộc ông C tháo dỡ nhà trả lại đất diện tích khoảng 40m² cho bà S nhưng ông C không đồng ý vì đất này bà S đã tặng cho ông C nên hòa giải không thành.

Nay qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông T, bà S thì bị đơn ông C có ý kiến, nếu nguyên đơn đồng ý mua phần đất khác cho em ông C là bà Nguyễn Thu H ở thì bị đơn cũng đồng ý tháo dỡ, di dời tài sản trên đất trả đất cho nguyên đơn. Trường hợp nguyên đơn không đồng ý thì bị đơn cũng không đồng ý tháo dỡ, di dời tài sản để giao trả đất cho nguyên đơn, bởi vì phần đất tranh chấp 47,8m² đã được bà S đồng ý cho bị đơn sử dụng theo tờ Biên nhận mua đất cất nhà ngày 19/3/2011. Đồng thời, bị đơn có đơn yêu cầu phản tố yêu cầu Tòa án công nhận cho bị đơn được quyền sử dụng phần đất đang tranh chấp có diện tích 47,8m² tại thửa đất số 673 do ông T và bà S đứng tên chủ sử dụng.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan lần lượt trình bày:

- bà Đoàn Thị Thu S1 trình bày: Bà S1 là vợ của ông Nguyễn Văn C. Về nguồn gốc đất tranh chấp cũng như nội dung yêu cầu khởi kiện thì bà S1 thống nhất với ý kiến và yêu cầu của người đại diện bị đơn ông C đã trình bày. Bà không có ý kiến và cũng không có yêu cầu gì khác.

- bà Nguyễn Thu H trình bày: Bà H là em ruột của ông C và là cháu của bà S, ông T. Về nguồn gốc phần đất các bên đang tranh chấp trước đây là của ông nội bà là ông Nguyễn Ngọc T1 sử dụng, sau đó ông Thới t cho lại bà Nguyễn Thị S. Năm 2011, bà S tặng cho lại ông Nguyễn Văn C, đến năm 2014 do có chỗ ở khác nên ông C tặng lại nhà đất này cho bà nhưng do hiện nay bà đang sinh sống và làm việc tại thành phố Hồ Chí Minh nên đối với nhà đất ông C tặng cho thì bà chưa quản lý sử dụng đến và cũng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nay qua yêu cầu khởi kiện của bà S và ông T yêu cầu ông C có trách nhiệm tháo dỡ căn nhà giao trả lại phần đất diện tích 47,8m² tại thửa đất 673 cho ông bà là không đúng, bởi vì phần đất này bà S đã viết tờ giấy tay tặng cho lại ông C sử dụng nên đề nghị Tòa án xem xét giải quyết đảm bảo quyền lợi cho ông C. Đối với việc tặng cho nhà và đất giữa bà và ông C thì bà sẽ về tự thương lượng giải quyết với ông C, không yêu cầu giải quyết trong cùng vụ án.

*Vụ việc hòa giải không thành nên được đưa ra xét xử sơ thẩm công khai. Tại bản án dân sự sơ thẩm số 02/2023/DS-ST ngày 10/01/2023 của Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt đã xét xử và quyết định như sau:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn C về việc yêu cầu công nhận cho ông được quyền sử dụng phần đất có diện tích 47,8m² (ký hiệu 673¹) thuộc thửa số 673 do bà Nguyễn Thị S và ông Nguyễn Văn T đứng tên

chủ sử dụng vì chưa đủ cơ sở. Bị đơn ông Nguyễn Văn C và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đoàn Thị Thu S1 đang quản lý sử dụng phải có trách nhiệm tháo dỡ căn nhà có kết cấu: Khung gỗ tạp, mái tole tít lô, không trần, nền gạch men, vách gỗ tạp để giao trả cho nguyên đơn ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị S phần đất có diện tích 47,8m² (ký hiệu 673¹) thuộc thửa đất số 673, loại đất ODT, CLN, tờ bản đồ số 5 do ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị S đứng tên chủ sử dụng được Ủy ban nhân dân quận T, thành phố Cần Thơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ00606 ngày 16/11/2010, đất tọa lạc khu vực T, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.

3. Nguyên đơn ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị S phải có trách nhiệm hỗ trợ chi phí di dời tài sản cho bị đơn ông Nguyễn Văn C với số tiền 5.000.000đ (Năm triệu đồng).

Vị trí, kích thước các cạnh phần đất nêu trên được xác định theo Bản trích đo địa chính số 91/TTKTTNMT của Trung tâm K, lập ngày 24/6/2022 (Đính kèm).

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

*Ngày 17 tháng 01 năm 2023 bị đơn ông C kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận cho ông phần đất nêu trên, đồng thời giám định chữ ký bà S trong biên nhận 19/3/2011.

*Tại phiên tòa: các đương sự giữ nguyên yêu cầu và ý kiến.

*Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm:

-Về tố tụng: Người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

-Về nội dung: Qua tranh tụng tại phiên tòa cùng với các chứng cứ có trong hồ sơ, xét thấy, việc ông C ở nhờ là có thật, ông C không có chứng cứ chứng minh, tài sản của bà S, ông T thì một mình bà S nếu như có ký cho ông C cũng không hợp pháp, vì vậy, kháng cáo của bị đơn là không có cơ sở, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: việc vắng mặt bị đơn, người liên quan nhưng có người đại diện nên tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định.

[2] Về yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông C: Qua tranh tụng tại phiên tòa cũng như xem xét các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ xác định: phần đất tranh chấp tại vị trí thửa 673¹ có diện tích 47,8m² nằm trong thửa 673, tờ bản đồ số 05 do bà S, ông T đứng tên sử dụng 16/10/2011. Nguồn gốc thửa đất này do ông T1 là

cha bà Sáu t1 cho bà S. Phía bị đơn cho rằng trước đó có nhận chuyển nhượng từ ông T1 và trả 03 chỉ vàng nhưng bà S không thống nhất, ông T1 hiện đã mất nên không có cơ sở xác định bị đơn nhận chuyển nhượng từ ông T1 trước đó, tiếp theo, năm 2011 bị đơn cho rằng được bà S ký giấy tặng cho phần đất này, nhưng bà S không thừa nhận chữ ký trong tờ chuyển nhượng, trong quá trình chuẩn bị xét xử phúc thẩm và tại phiên tòa hôm nay phía bị đơn đề nghị giám định chữ ký bà S trong biên nhận này, thấy rằng, nếu như giám định là chữ ký bà S trong biên nhận thì việc tặng cho cũng chưa hoàn thành thủ tục về mặt pháp lý là chưa đăng ký với cơ quan có thẩm quyền nên chưa có hiệu lực, mặt khác, phía bà S có yêu cầu đòi lại phần đất này nghĩa là ý chí bà S đã không còn muốn cho ông C phần đất này nên không cần thiết phải giám định chữ ký bà S trong tờ biên nhận, ông T là chồng bà S, tuy đây là đất ông T1 cho bà S nhưng bà S và ông T có văn bản thỏa thuận là tài sản chung của vợ chồng thì việc bà S ký một mình cũng chưa đảm bảo hiệu lực. Tại biên bản hòa giải ở phường ngày 28/5/2021 (bút lục 42), ông C xác định đồng ý trả lại nếu bà S kiếm chỗ ở khác cho ông hoặc hỗ trợ di dời, qua đó cho thấy ý chí của ông C cũng xác định đất này của bà S cho ở, nếu đã nhận tặng cho thì tại sao không yêu cầu bà S lập thủ tục mà có ý kiến sẽ trả lại nếu bà S hỗ trợ. Đồng thời, từ năm 2014 thì ông C đã có nơi ở khác không sử dụng đất này nên yêu cầu kháng cáo của bị đơn yêu cầu công nhận phần đất này cho bị đơn là không có cơ sở chấp nhận.

[3] Từ những nhận định trên nên ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phúc thẩm đề nghị giữ nguyên án sơ thẩm là phù hợp quy định, cấp sơ thẩm đánh giá chứng cứ và chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là đúng nên giữ nguyên.

[4] Về chi phí thẩm định: giữ nguyên như quyết định án sơ thẩm.

[5] Về án phí:

[5.1] Dân sự sơ thẩm: giữ nguyên như quyết định án sơ thẩm.

[5.2] Dân sự phúc thẩm: Bị đơn không được chấp nhận kháng cáo nên phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

*Căn cứ: - Khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;
- Điều 166 Bộ luật dân sự;
- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

*Tuyên xử: - Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn C.
- Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 02/2023/DS-ST ngày 10 tháng 01 năm 2023 của Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt.

-Án phí dân sự phúc thẩm: Ông C phải chịu 300.000 đồng, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu tiền tạm

ứng án phí số 0004893 ngày 17/01/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Thốt Nốt.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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, Điều 7, Điều 7a, 7b và Điều 9; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát cùng cấp;
- TAND Q.Thốt Nốt;
- Các đương sự;
- Chi Cục THADS Q.Thốt Nốt;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHỤC THAM

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

(đã ký)

Hà Thị Phương Thanh