**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: 161/2020/DS-PT
Ngày 30/12/2020
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất
yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất

# NHÂN DANH
# NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

## TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ

***Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:***

- Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Hải
- Các thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Thùy Trang
  Bà Võ Bích Hải

***- Thư ký phiên tòa:*** Ông Trương Vũ Linh - 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 Đỗ Thị Hồng Nhi - Kiểm sát viên.

Trong ngày 30/12/2020 tại Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 100/2020/TLPT-DS ngày 24/4/2020 về việc: "Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất". Do bản án dân sự sơ thẩm số 35/2019 ngày 19/12/2019 của Tòa án nhân dân huyện Phong Điền bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 280/2020QĐPT – DS ngày 16/11/2020, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông P, sinh năm: 1968;
  Bà **N**, sinh năm: 1971.

Cùng cư trú: 344, ấp Nhơn Hưng, xã N, huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ.

- *Bị đơn:* Bà **P**, sinh năm: 1962;
  Ông **L,** sinh năm: 1951;

Cùng cư trú: 345 ấp Nhơn Hưng, xã N, huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ.

- *Người có quyền và nghĩa vụ liên quan:*

1. **Ngân hàng N.** (vắng mặt). Trụ sở chính: 02 Láng Hạ, phường T, quận

Ba Đình, thành phố Hà Nội. Chi nhánh: ấp Nhơn Lộc 2, thị trấn Phong Điền, huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ.

2. Anh **L**, sinh năm: 1989;

3. Chị **L**, sinh năm: 1996;

Cùng cư trú: 345, ấp Nhơn Hưng, xã N, huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ.

4. Bà **T**, sinh năm: 1929;

Cùng cư trú: 344, ấp Nhơn Hưng, xã N, huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ. Bà Hai mất ngày 07/12/2020.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà Hai gồm:

Ông **Phan**, sinh năm: 1954. Cư trú: ấp Tân Hòa, huyện Châu Thành A, tỉnh Hậu Giang.(xin xét xử vắng mặt)

Ông **Phan Lâm** (chết, không vợ con)

Ông **P** (nguyên đơn trong vụ kiện), **Phan Thân, Phan Thị** (bị đơn trong vụ kiện).

- *Người làm chứng:* **Phan Thân**, sinh năm: 1966. (vắng mặt).

Cư trú: ấp Nhơn Hưng, xã N, huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ.

- *Người kháng cáo:* **Ông P, bà N.**

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Theo nguyên đơn ông P trình bày:* Ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (gọi là giấy đất) số H00751 đối với thửa 347, tờ bản đồ số 10. Năm 2006 bị đơn cất nhà trên phần đất của ông. Ông Khởi kiện yêu cầu bà P, ông L phải di dời nhà, giao trả cho ông phần đất có diện tích ngang 4,5m x dài 9,5m.

Bà N (vợ ông E) thống nhất với lời trình bày của ông.

*Bị đơn bà P ông L trình bày*: Ông bà được mẹ là bà Trần Thị H cho phần đất có diện tích ngang 4,5m x dài 9,5m (có tờ cho đất bằng giấy tay). Năm 2007 ông P làm thủ tục chuyển tên quyền sử dụng đất bao trùm nền nhà ông bà đang sử dụng. Ông bà yêu cầu ông P tách thửa quyền sử dụng đất diện tích 99m $^2$ cho ông bà.

*Người có quyền và nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị H (lúc còn sống) trình bày:* Năm 2004 bà tặng cho con gái là P 01 phần nền nhà có chiều ngang 5 x dài 10m, năm 2006 bà có lăn tay vào tờ cho đất có con là Phan Thân ký tên. Bà không biết chữ nên không biết con trai P làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất thửa 347.

Anh L, chị L thống nhất ý kiến của bị đơn.

Ngân hàng N: Ông P có vay của Ngân hàng số tiền 300.000.000 đồng có thế chấp quyền sử dụng đất để đảm bảo khoản vay. Ngân hàng có yêu cầu ông P trả nợ vốn và lãi đến ngày 21/5/2018 là 300.863.014 đồng. Đồng thời, ngân hàng yêu cầu xét xử vắng mặt.

Do không thống nhất được cách giải quyết nên vụ kiện được đưa ra xét xử công khai. Tại bản án dân sự sơ thẩm số 35/2019 ngày 19/12/2019 của Tòa án nhân dân huyện Phong Điền đã tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn.

Buộc ông P, bà N giao cho bà P ông L quyền sử dụng đất 46,92m $^2$ (vị trí có căn nhà của bà Dần, ông Tử kích thước ngang 4,6m x dài 10,2m ) thuộc một phần thửa 347, tờ bản đồ số 10, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00751 ngày 17/5/2007 của Ủy ban nhân dân huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ (kèm theo Bản trích đo địa chính số 08/TTKTTNMT ngày 05/02/2018 của Trung tâm Kỉ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ).

Chi phí đo đạc, định giá nguyên đơn và bị đơn nộp 2.500.000 đồng đã chi xong.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, quyền khang cáo của các đương sự.

Không đồng ý với bản án của Tòa án nhân dân huyện Phong Điền tuyên xử nguyên đơn đã kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu. Bị đơn và người có quyền và nghĩa vụ liên quan anh L đồng ý với bản án dân sự sơ thẩm đã tuyên. Phía những người có quyền và nghĩa vụ liên quan khác vắng mặt.

Vị đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm: Quá trình thụ lý và giải quyết, thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Về nội dung: Bị đơn được bà H tặng cho quyền sử dụng đất trước khi chuyển tên toàn bộ diện tích đất nguyên đơn. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử công nhận phần diện tích đất có căn nhà cho bị đơn, chấp nhận một phần phản tố của bị đơn. Viện kiểm sát đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại quyền sử dủ dụng đất. Bị đơn có phản tố yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất nên quan hệ pháp luật là: “Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu công nhận

quyền sử dụng đất" theo quy định tại Điều 26 Bộ luật Tố tụng Dân sự. Tòa án nhân dân huyện Phong Điền thụ lý và giải quyết là đúng thẩm quyền.

[2] Xét đơn kháng cáo của nguyên đơn: Nguyên đơn kháng cáo trong hạn luật định có nộp tạm ứng án phí kháng cáo đúng hạn nên hợp lệ về mặt thời gian.

Về các đương sự trong vụ kiện thì thể hiện: Bà H là người có quyền và nghĩa vụ liên quan. Trong quá trình chuẩn bị xét xử phúc thì bà H mất, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà H gồm: Ông Phan Lâm(xin xét xử vắng mặt), Ông P (chết, không vợ con), Ông Phan Thân A, bà P (bị đơn), ông P (nguyên đơn). Những người có quyền và nghĩa vụ liên quan khác mặc dù đã triệu tập hợp lệ hoặc có đơn xin xét xử vắng mặt nên xét xử vắng mặt theo Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Xét đơn khởi kiện, đơn kháng cáo của nguyên đơn, đơn phản tố của bị đơn thì thể hiện: Phần đất tranh chấp có nguồn gốc của bà H. Năm 2006 ông T bà P được chính quyền địa phương xem xét cất cho căn nhà tình nghĩa (có xác nhận của chính quyền địa phương) và theo quyết định cấp nhà ngày 24/01/2006. Lúc này, bà H còn đứng tên quyền sử dụng đất. Năm 2007 bà H tặng cho ông P toàn bộ thửa 347, diện tích 790m$^2$ và ông P được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00751 ngày 17/5/2007. Như vậy, chứng tỏ căn nhà của P, ông L đã có trước khi ông P đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và điều này cũng phù hợp với lời khai của bà H khi còn sống là tặng cho bà P, ông L một phần đất để cất nhà. Việc ông P được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã bao trùm luôn phần đất nhà của bị đơn nên nguyên đơn khởi kiện đòi là không có cơ sở.

[4] Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn: Nền nhà bị đơn được tặng cho và thực tế đã xây cất có diện tích ngang 4,6m x dài 09m, nối liền là nhà vệ sinh có diện tích 2,16m$^2$. Theo tờ cho đất ngày 20/12/2006 không nêu cụ thể diện tích đất được tặng cho, chỉ ghi bà H cho bà P một nền nhà để cất nhà tình nghĩa. Tại biên bản ghi khai ngày 07/3/2017 (bút lục 55) bà H xác định phần đất ngang 5m x dài 10m. Nay, bị đơn phản tố yêu cầu 99m$^2$ bao gồm căn nhà và phần diện tích dự mở thêm là không có cơ sở. Tòa án cấp sơ thẩm công nhận diện tích cho bị đơn ngang 4,6m x dài 10,2m = 46,92m$^2$ . Bị đơn không kháng cáo. Bản án sơ thẩm tuyên cho bị đơn ổn định diện tích căn nhà là có cơ sở.

Đối với quyền lợi của Ngân hàng N: Tòa án cấp sơ thẩm có đưa Ngân hàng vào tham gia vụ kiện với tư cách người có quyền và nghĩa vụ liên quan, vì ông P đã thế chấp toàn bộ thửa đất này để vay tiền của Ngân hàng. Ngân hàng không

có ý kiến về căn nhà của bà P, ông L trên đất cũng như không có yêu cầu độc lập. Án sơ thẩm tuyên ngân hàng không kháng cáo nên cấp phúc thẩm không thể xem xét quyền lợi của ngân hàng.

[5] Về án phí dân sự: cấp sơ thẩm thì nguyên đơn chịu án phí không có giá ngạch là 300.000 đồng. Bị đơn được nhận lại tiền dự phí vụ kiện. Cấp phúc thẩm thì nguyên đơn phải chịu 300.000 đồng.

[6] Về chi phí thẩm định, định giá đo đạc: Nguyên đơn và bị đơn mỗi bên chịu 2.500.000 đồng đã chi xong. Chi phí đo đạc, định giá phúc thẩm: Nguyên đơn chịu, đã chi xong.

Vì các lẽ trên;

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 37, Điều 91, Điều 92, Điều 93, Điều 147, Điều 148, Khoản 1, Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015. Điều 688, Điều 689, Điều 722 Bộ luật Dân sự 2005. Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về việc quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án và danh mục án phí, lệ phí Tòa án.

***Tuyên xử***:

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông P, bà N.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 31/2020/DSST ngày 18/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ.

Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn.

Buộc ông P và bà N giao cho bà P và ông L quyền sử dụng đất diện tích 46,92m$^2$ (vị trí đất có căn nhà của bà P ông Tử kích thước ngang 4,6m x dài 10,2m ) thuộc một phần thửa 347, tờ bản đồ số 10, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00751 được Ủy ban nhân dân huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ cấp cho ông P ngày 17/5/2007. Đất tọa lạc tại ấp Nhơn Hưng, xã Nhơn Nghĩa, huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ.

*(Kèm theo bản trích đo địa chính số 08/TTKTTNMT ngày 05/02/2018 của Trung tâm Kỉ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ.*

Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện Phong Điền tách quyền sử dụng đất cho bị đơn theo diện tích trên. Lệ phí (nếu có) các bên chịu theo quy định pháp luật.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn nộp 300.000 đồng, khấu trừ 200.000 đồng theo phiếu thu số 004763 ngày 14/02/2017 tại Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Phong Điền, nguyên đơn phải nộp thêm 100.000 đồng. Bị đơn được nhận lại 300.000 đồng theo biên lai thu số 005079 ngày 30/10/2017 tại Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn chịu 300.000 đồng, chuyển tiền tạm ứng án phí theo biên lai số 017258 ngày 23/12/2019 tại Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ thành án phí phúc thẩm.

Về chi phí đo đạc, định giá: Ở cấp sơ thẩm nguyên đơn, bị đơn mỗi bên chịu 2.500.000 đồng, đã chi xong, ở cấp phúc thẩm là 2.842.000 đồng nguyên đơn chịu, đã chi xong.

Bản án này là phúc thẩm có hiệu lực pháp luật thi hành ngay.

Trong trường hợp bản án được thi hành theo qui 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 qui định tại các Điều 6, Điều 7a, Điều 7b và Điều 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự"./.

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

Đã ký

**Nguyễn Văn Hải**

***Nơi nhận*:**
- Các đương sự;
- VKSND.TPCT;
- Tòa án H. Phong Điền;
- THA.DS. H. Phong Điền;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**CÁC THẨM PHÁN**

**Nguyễn Thị Thùy Trang Võ Bích Hải**

**THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TÒA**

**Nguyễn Văn Hải**