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: 514/2023/DS-PT Ngày: 21 - 12 - 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: Ông Nguyễn Chế Linh

Các Thẩm phán: Bà Phan Thị Tuyết Mai

Bà Nguyễn Thị Trang Thư

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Vũ Đương - 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 Bùi Trung Nam - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 12 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 383/2023/TLPT-DS ngày 11 tháng 10 năm 2023 về Tranh chấp quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 89/2023/DSST ngày 25 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Thới Lai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 458/2023/QĐ-PT ngày 20 tháng 10 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*

1. Bà Nguyễn Thị T; cư trú tại: Ấp T, xã T, huyện T, thành phố Cần Thơ (có mặt).

2. Ông Nguyễn Văn B; cư trú tại: Ấp T, xã T, huyện T, thành phố Cần Thơ (có mặt).

- *Bị đơn*: Bà Lê Thị T1; cư trú tại: Ấp T, xã T, huyện T, thành phố Cần Thơ (có mặt).

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Thái V; cư trú tại số B đường N, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 08/11/2023) (có mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:

1. Bà Nguyễn Thị Bé B1; cư trú tại: Ấp T, xã T, huyện T, thành phố Cần Thơ.

2. Ông Lê Văn H; cư trú tại: Ấp T, xã T, huyện T, thành phố Cần Thơ (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị Bé B1: Bà Lê Thị T1; cư trú tại: Ấp T, xã T, huyện T, thành phố Cần Thơ là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 30/10/2023) (có mặt).

3. Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C.

Địa chỉ: Số I đường C, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ (vắng mặt).

- *Người kháng cáo: Bà Lê Thị T1 là bị đơn.*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 20/6/2022 và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Văn B thống nhất trình bày:

Vào khoảng năm 1991, cha ruột của bà T là ông Nguyễn Văn S, đồng thời cũng là cha vợ của ông Nguyễn Văn B có tặng cho phần đất khoảng hơn 5.000m^2 (toàn bộ phần đất này đã có giấy chứng nhận QSD trước khi tặng cho), tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, thành phố Cần Thơ. Trước đây bà T có cho ông D là cha của bà T1 mượn phần đất này để giâm mía trồng và sau đó bà tiếp tục cho bà T1 cất nhà ở đến năm 2016 thì bà T1 dỡ nhà đi. Khi cho ông D mượn và bà T1 ở nhờ thì bà T không có làm giấy tờ cho mượn. Đến năm 2016, bà T tách thửa đất gốc 319 thành nhiều thửa để chuyển nhượng cho người khác, trong đó có thửa 944, diện tích 212.6m^2, tờ bản đồ số 06 được tách ra nhưng không chuyển nhượng và đây cũng là thửa đất mà bà T đã cho bà T1 cất nhà ở nhờ. Thửa đất này đã được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 18/01/2017. Mặc dù, bà T1 đã dỡ nhà đi nhưng bà T1 không giao trả đất mà còn trồng nhiều loại cây trên đất, ngăn cản quyền sử dụng của bà và bà T1 còn cho rằng đây là phần đất của bà T1 được ông D tặng cho. Việc làm này đã ảnh hưởng đến quyền sử dụng đất của bà nên bà yêu cầu bà T1 phải trả lại đất và tự di dời những cây trồng trên đất. Đối với những cây trồng trên đất lâu năm không di dời được thì bà sẽ hỗ trợ bằng tiền.

Đối với với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa 944 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 18/01/2017 thì bà T không đồng ý, vì phần đất này bà T được tách ra từ giấy đất gốc của thửa 319.

Theo đơn phản tố ngày 24/10/2022 và quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà Lê Thị T1 trình bày:

Nguồn gốc phần đất tranh chấp là của cha bà là ông Lê Văn D1 và mẹ là bà Nguyễn Thị Bé B1 tặng cho vào năm 1996, khi tặng cho không có giấy tờ tặng cho. Sau khi được tặng cho thì bà và ông H có cất nhà ở cho đến cuối năm 2016 thì bà và ông H di dời nhà ra lộ Trường Thắng để ở. Trong thời gian bà cất

nhà ở đó thì bà có trồng dừa và cây trồng lâu năm khác. Từ khi được tặng cho đến nay bà chỉ quản lý sử dụng, chưa đăng ký ở địa phương. Khi bà đăng ký thì địa phương cho biết là đất ở bờ kênh nên chưa cho đăng ký.

Việc bà T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất mà bà đang quản lý sử dụng là không hợp pháp nên bà yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa 944 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp cho bà T ngày 18/01/2017 và không đồng ý giao phần đất này cho bà T.

Trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn H trình bày:

Ông thống nhất với ý kiến của bà T1, đồng thời ông có trình bày bổ sung: Nếu phần đất này của bà T và ông B thì tại sao mấy chục năm nay không sử dụng hay trồng cây gì trên đất.

Trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Bé B1 trình bày:

Nguồn gốc phần đất tranh chấp giữa bà T và bà T1 là của cha bà (là ông Nguyễn Văn S và cũng là cha của bà Nguyễn Thị T). Trước đây ông S gả bà cho ông D1 nhưng bắt rể và sống chung trong nhà. Khi ông S bệnh thì bà và ông D1 lo tiền chích thuốc cho ông S, sau đó ông Sáu t cho phần đất này để trừ tiền chích thuốc. Do cha con trong gia đình nên không có làm giấy tờ tặng cho, nhưng thực tế ông S đã giao đất này cho bà và ông D1 quản lý sử dụng, nhưng không đăng ký ở địa phương. Về thời điểm ông Sáu tặng cho thì bà không nhớ rõ năm nào nhưng tính đến này thì cũng khoảng 42 năm. Sau đó bà và ông D1 vừa bán vừa cho con là bà Lê Thị Thanh phần đất này với giá 05 chỉ vàng 24k và cũng không làm giấy tờ mua bán gì với con. Phần đất này từ khi bà được tặng cho đến khi bán lại cho con thì bà và ông D1 cũng không đăng ký quyền sử dụng đất ở địa phương, nhưng con bà là người quản lý sử dụng phần đất này hơn 30 năm nay. Vì vậy, bà không đồng ý với yêu cầu của bà T và ông B buộc con bà trả đất, bà thống nhất với yêu cầu của con bà là hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 944 đã cấp cho bà T.

Trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C có văn bản trình bày ý kiến:

Hộ bà Nguyễn Thị T được Ủy ban nhân dân huyện C (cũ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00246 ngày 12/12/2005, thửa đất số 319, tờ bản đồ số 6, diện tích đất 3.430m^2. Ngày 08/12/2014, UBND huyện T ban hành Quyết định 5269/QĐ-UBND thu hồi một phần diện tích đất trên, hộ bà Nguyễn Thị T thực hiện thủ tục biến động điều chỉnh diện tích đất và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký huyện T chỉnh lý ngày 30/6/2016 (bao gồm thửa 319 và thửa 922).

Năm 2017, hộ bà Nguyễn Thị T thực hiện tách thửa, chuyển nhượng một phần diện tích đất cho một số người sử dụng đất khác như ông Nguyễn Văn Đ, ông Nguyễn Thanh Đ1,… và được Sở T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG 824503 (số vào sổ cấp GCN: CS02486) đối với phần còn lại tại thửa 944 (được tách từ thửa 319) tờ bản đồ số 6, diện tích 212,6m^2. Ngày 14/11/2017, các thành viên trong hộ bà Nguyễn Thị T lập Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Văn B và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T xác nhận chỉnh lý trên trang 4 Giấy chứng nhận ngày 23/11/2017.

Việc Sở T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG 824503 (số vào sổ cấp GCN: CS02486) ngày 18/01/2017 cho hộ bà Nguyễn Thị T và việc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T xác nhận chỉnh lý tặng cho bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Văn B ngày 23/11/2017 được thực hiện đúng trình tự thủ tục theo Điều 79 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, Điều 17 Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014. Do đó, yêu cầu của bà Lê Thị T1 về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nêu trên là chưa có cơ sở pháp lý thực hiện.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 89/2023/DSST ngày 25 tháng 7 năm 2023, Tòa án nhân dân huyện Thới Lai đã tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG 824503 (số vào sổ cấp GCN: CS02486) ngày 18/01/2017.

1. Buộc bà Lê Thị T1 có trách nhiệm di dời 16 cây mít, 01 bụi tre gai và trả lại cho bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Văn B quyền sử dụng đất có diện tích 217.4m^2, thuộc thửa số 944, tờ bản đồ số 6, toạ lạc tại ấp T, xã T, huyện T, thành phố Cần Thơ (Kèm theo Bản trích đo địa chính số 436/TTKTTNMT ngày 04/5/2023 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C).

2. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị T và ông Nguyễn Văn B bồi thường giá trị cây trồng cho bà Lê Thị T1 là 13.731.000 đồng. Bà T và ông B được quyền sở hữu các cây trồng trên đất mà ông, bà bồi thường giá trị cho bà T1.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: 300.000 đồng, bà T1 phải chịu. Bà T1 được khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 005769 ngày 28/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ thành án phí.

4. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: 4.000.000 đồng, bà T1 phải chịu. Do bà T đã tạm ứng trước 4.000.000 đồng nên bà T1 phải trả lại cho bà T số tiền này.

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

Tại đơn kháng cáo đề ngày 08 tháng 8 năm 2023, bị đơn yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết theo hướng hủy bản án sơ thẩm do vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng và nội dung giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn vẫn giữ nguyên kháng cáo, các bên không thương lượng được việc giải quyết vụ án.

Bị đơn cho rằng, Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng và nội dung giải quyết vụ án khi không đưa những người làm chứng vào tham gia tố tụng để làm rõ nguồn gốc, quá trình sử dụng đất. Ngoài ra, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho nguyên đơn là không đúng quy định của pháp luật nên bị đơn có yêu cầu phản tố về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, yêu cầu phản tố của bị đơn thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân cấp tỉnh nhưng Tòa án nhân dân huyện Thới Lai không chuyển hồ sơ đến Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ để giải quyết theo thẩm quyền là vi phạm nghiêm trọng tố tụng. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Nguyên đơn cho rằng phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng hợp pháp của nguyên đơn. Việc bị đơn được ở trên phần đất là do nguyên đơn cho ở nhờ. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tại phiên tòa: Hoạt động tố tụng của người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đã tuân thủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án, qua phân tích các tình tiết, sự kiện của vụ án, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ cho rằng quá trình chuyển quyền sử dụng đất từ ông S sang bà T là hợp pháp vì có sự nhượng quyền thừa kế của bà B1. Vì vậy, nguyên đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đúng theo quy định của pháp luật. Do đó, kháng cáo của bị đơn là không có căn cứ để chấp nhận, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, giữ nguyên 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 Thới Lai đã thụ lý, giải quyết là đúng thẩm quyền và xác định đúng quan hệ tranh chấp theo các 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] Xét về quá trình chuyển dịch quyền sử dụng đất, ông Nguyễn Văn S được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 1991. Các bên đương sự đều xác định đất này là của ông S nên đủ cơ sở xác định quyền sử dụng đất ban đầu là của ông Nguyễn Văn S. Ông S chết năm 2003. Vào ngày 28/6/2005, bà Nguyễn Thị Bé B1 có Tờ nhượng quyền hưởng di sản thừa kế theo pháp luật (Bút lục 28). Văn bản này được Ủy ban nhân dân xã T lúc bấy giờ chứng thực. Theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự thì đây là tài liệu không phải chứng minh. Như vậy, việc bị đơn cho rằng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn cấp trái pháp luật là không có cơ sở.

[3] Về thời gian sử dụng đất, mặc dù bị đơn khai sinh sống trên đất hơn 40 năm nhưng đây không phải là căn cứ để xác lập quyền sử dụng đất cho bị đơn theo quy định tại Điều 100 và 101 của Luật đất đai. Bởi lẽ, bà B1 đã chuyển quyền sử dụng đất cho bà T bằng Tờ nhượng quyền hưởng di sản thừa kế vào năm 2005. Do vậy, việc bà T đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là hợp pháp về nội dung và thủ tục.

[4] Cho đến phiên tòa phúc thẩm, bị đơn cũng không chứng minh được việc ông Nguyễn Văn S đã tặng cho quyền sử dụng đất cho cha mẹ của mình là ông Lê Văn D1 và bà Nguyễn Thị Bé B1 vì không có tài liệu, văn bản chứng minh. Trong đơn kháng cáo, bị đơn cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm không triệu tập và xác minh những người hàng xóm, người sống lâu năm tại địa phương là vi phạm tố tụng. Thấy rằng, điều này là không cần thiết bởi các nhận định đã nêu tại mục 2 và mục 3 nêu trên.

[5] Từ những căn cứ trên cho thấy, kháng cáo của nguyên đơn là không có cơ sở chấp nhận. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm là đúng pháp luật.

[6] Vấn đề Tòa án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm: Tòa án cấp huyện không có thẩm quyền xét xử đối với yêu cầu hủy quyết định cá biệt nên không có quyền tuyên chấp nhận hoặc không chấp nhận đối với yêu cầu này. Trong trường hợp này, lẽ ra, khi bị đơn có yêu cầu hủy quyết định cá biệt thì cần hướng dẫn về thủ tục phản tố công nhận quyền sử dụng đất nhằm đảm bảo thủ tục tố tụng. Tòa án cấp phúc thẩm điều chỉnh đối với phần tuyên án này của bản án sơ thẩm.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu theo quy định tại Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

Buộc bà Lê Thị T1 có trách nhiệm trả lại cho bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Văn B quyền sử dụng đất có diện tích 217.4m^2, thuộc thửa số 944, tờ bản đồ số 6, toạ lạc tại ấp T, xã T, huyện T, thành phố Cần Thơ (Kèm theo Bản trích đo địa chính số 436/TTKTTNMT ngày 04 tháng 5 năm 2023 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C).

Buộc bà T1 phải di dời 16 cây mít loại C và 01 bụi tre gai. Ghi nhận sự tự nguyện bồi thường của bà Nguyễn Thị T cho bà Lê Thị T1 giá trị cây trồng trên đất là 13.731.000 đồng (mười ba triệu bảy trăm ba mươi mốt nghìn đồng) và bà T được quyền sở hữu các cây trồng trên đất.

2. Không đủ cơ sở xem xét yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG 824503 (số vào sổ cấp GCN: CS02486) ngày 18 tháng 01 năm 2017 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp cho hộ bà Nguyễn Thị T.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: 300.000 đồng, bà T1 phải chịu. Bà T1 được khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 005769 ngày 28 tháng 10 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ thành án phí.

4. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Bà T1 phải chịu 4.000.000 đồng. Do bà T đã tạm ứng trước 4.000.000 đồng (bốn triệu đồng) nên bà T1 phải trả lại cho bà T số tiền này.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn phải chịu 300.000 đồng, khấu trừ số tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0005281 ngày 08 tháng 8 năm 2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thới Lai, coi như bị đơn đã nộp xong.

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

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 6,7 và 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 Chế Linh

***Nơi nhận*:**
- Các đương sự;
- VKSND.TPCT;
- TAND huyện Thới Lai;
- THADS huyện Thới Lai;
- Lưu hồ sơ vụ án.