

**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: 274/2025/DS-PT

Ngày 23/5/2025

“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 Võ Bảo Anh

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Chế Linh

Bà Võ Bích Hải

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Phong Lan – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ: Ông Lâm Thành Them - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 14 và 23 tháng 5 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 643/2024/TLPT-DS ngày 30 tháng 12 năm 2024 về tranh chấp *“quyền sử dụng đất”*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 188/2024/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Thới Lai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 643/2025/QĐ-PT ngày 09 tháng 4 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 643/QĐPT-DS ngày 29 tháng 4 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Phạm Hoàng N, sinh năm 1987

Địa chỉ: Số A, ấp T, xã T, huyện T, thành phố Cần Thơ.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông N: Luật sư Bùi Ngọc T - Văn phòng Luật sư Bùi Ngọc T, Đoàn Luật sư thành phố C.

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Lý T1, sinh năm 1982.

Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện T, thành phố Cần Thơ.

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

3.1. Ông Phạm Văn M, sinh năm 1926 (chết ngày 03/7/2024)

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng:

Ông Phạm Văn L, sinh năm 1968

Ông Phạm Văn M1, sinh năm 1966

Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện T, thành phố Cần Thơ.

3.2. Bà **Phạm Thị Hương X**, sinh năm 1988.

Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện T, thành phố Cần Thơ.

4. *Người làm chứng:*

4.1. Bà **Trần Thị Huỳnh H**, sinh năm 1960

4.2. Bà **Nguyễn Thị Bé S**, sinh năm 1967

Cùng địa chỉ: ấp T, xã T, huyện T, thành phố Cần Thơ.

* Người kháng cáo: Nguyên đơn là ông Phạm Hoàng N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn có người đại diện theo ủy quyền là bà Trần Thị M2 (ở giai đoạn sơ thẩm) trình bày và yêu cầu:

Vào năm 2021, ông nội của ông Phạm Hoàng N là ông Phạm Văn M có chuyển nhượng cho bà Nguyễn Lý T1 phần đất diện tích 335m² trong tổng số 512m², thuộc thửa 1003, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, thành phố Cần Thơ, với giá 268.000.000 đồng. Khi bà T1 mua phần đất này thì đã có căn nhà của ông N được ông M cho từ năm 2013 và ông cùng vợ con xây nhà kiên cố trên đất để ở với chiều ngang 8m, chiều dài 20m, nhưng phải chừa chiều ngang 2m để làm lối đi vào phần đất phía sau, có khu mộ của gia đình. Vì thế giữa ông M, bà T1 và ông N có thỏa thuận là chỉ sang nhượng phần diện tích đất phía sau, còn phía trước ông M đã cho ông N nên để ở và làm lối đi chung ra phần đất phía sau. Hiện tại, bà T1 còn thiếu ông M số tiền 10.000.000 đồng chưa trả đủ nên ông cứ nghĩ rằng, sau khi trả hết tiền cho ông M thì bà T1 mới làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất. Nhưng bà T1 lợi dụng việc ông M già cả để đi làm thủ tục sang tên cho bà T1 toàn bộ thửa đất, bao trùm cả phần đất có căn nhà của ông. Sau khi biết được sự việc, ông N đã nhiều lần đến gặp, yêu cầu bà T1 đi tách thửa phần đất đã được cho nhưng bà T1 cứ hứa hẹn hết lần này đến lần khác nhưng không thực hiện.

Nay nguyên đơn yêu cầu bà T1 làm thủ tục tách quyền sử dụng đất để ông đứng tên quyền sử dụng tại phần đất diện tích 160,8m² thuộc một phần thửa 1003, tờ bản đồ số 13, đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, thành phố Cần Thơ, tại vị trí B của Bản trích đo địa chính số 208/VPĐKĐĐ ngày 13/6/2024 của Văn phòng Đăng ký đất đai – Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C.

- Tại đơn phản tố, quá trình giải quyết vụ án, bị đơn trình bày và yêu cầu:

Vào khoảng tháng 3/2021, bà có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa 1003, diện tích 512,2m², tờ bản đồ số 13, đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, thành phố Cần Thơ, giá thỏa thuận chuyển nhượng là “*ba trăm mấy chục triệu đồng*”, do thời gian đã lâu nên không nhớ chính xác số tiền. Bà đưa tiền cho ông M 02 lần, lần đầu “*hai trăm mấy chục triệu*” (không nhớ chính xác, không làm biên nhận giao tiền), lần thứ hai bà giao 130.000.000 đồng vào ngày

30/11/2021, có làm biên nhận tiền. Bà và ông M có đến Ủy ban nhân dân xã T để làm hợp đồng chuyển nhượng. Ngoài ra, bà và ông M không có làm hợp đồng giấy tay hay văn bản thỏa thuận nào khác. Khi thỏa thuận chuyển nhượng phần đất này, bà có phát hiện căn nhà của ông Phạm Hoàng N trên đất, bà có hỏi thì ông M nói cho cháu nội là N ở nhờ. Do việc thỏa thuận chuyển nhượng là giữa bà và ông M, ông N không liên quan gì. Bà không còn nợ ông M 10.000.000 đồng như ông N trình bày. Hiện tại ông N chỉ sử dụng phần đất có căn nhà của ông N, tại một phần của vị trí B trên Bản trích đo địa chính số 208/VPĐKĐĐ ngày 13/6/2024, chứ không sử dụng toàn bộ diện tích 157,2m² tại vị trí B. Ông N cũng không sử dụng phần đất diện tích 43,5m² tại vị trí A. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông N, bà không đồng ý. Bà yêu cầu ông N tháo dỡ căn nhà chính diện tích 52,44m² và căn nhà phụ diện tích 13,8m² để giao trả phần đất này cho bà. Lúc bà thỏa thuận chuyển nhượng với ông M thì ông còn minh mẫn nên không có việc bà lợi dụng ông M già cả đi làm giấy đất như nguyên đơn trình bày.

- Bà Phạm Thị Hương X là vợ của ông Phạm Hoàng N thống nhất theo lời trình bày của của ông N.

- Tại biên bản ghi lời khai ngày 04/9/2024, ông Phạm Văn M1 trình bày: Ông là con của ông Phạm Văn M (chết năm 2024), bà Đinh Thị T2 (chết năm 2007). Cha mẹ ông có 02 người con là ông Phạm Văn M1, ông Phạm Văn L. Ngoài ra cha mẹ ông không có con riêng, con nuôi. Vào năm 2013, cha ông có cho cháu ông là Phạm Hoàng N phần đất chiều ngang 8m, chiều dài 20m, thuộc thửa 1003, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, thành phố Cần Thơ, để cất nhà, có làm giấy tay ngày 19/6/2013, ông có ký tên người chứng kiến, là Tờ cho đất đề ngày 19/6/2013 mà Thẩm phán đưa ông xem. Cháu N đã sử dụng đất và cất nhà trên phần đất này từ năm 2013 đến nay. Việc cha ông chuyển nhượng thửa 1003 cho bà Nguyễn Lý T1, ông, gia đình và các hộ lân cận không ai biết. Đến năm 2023, khi bà T1 cầm cố giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Y (không biết rõ họ tên) có địa chỉ tại ấp T, xã T, huyện T, thành phố Cần Thơ, thì gia đình ông mới biết. Ông đề nghị Tòa án công nhận phần đất chiều ngang 8m, chiều dài 20m, thuộc thửa 1003, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, thành phố Cần Thơ, cho Phạm Hoàng N.

- Tại biên bản ghi lời khai ngày 17/9/2024, ông Phạm Văn L trình bày:

Ông là con của ông Phạm Văn M (chết năm 2024), bà Đinh Thị T2 (chết năm 2007). Cha ông có 02 người con là ông Phạm Văn M1, Phạm Văn L và không có con riêng, con nuôi. Vào năm 2013, cha ông có cho con trai ông là Phạm Hoàng N phần đất chiều ngang 8m, chiều dài 20m, thuộc thửa 1003, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, thành phố Cần Thơ, để cất nhà, có làm giấy viết tay ngày 19/6/2013. Việc cho đất có sự đồng ý của những người thân trong gia đình. Ông không biết việc ông M sang nhượng đất tại thửa 1003 cho bà Nguyễn Lý T1, đến khoảng năm 2022, 2023 thì gia đình ông mới biết việc này. Ông N đã cất nhà và ở tại phần đất được cho từ năm 2013 đến nay. Ông đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông N, không đồng ý theo yêu cầu phản tố của bà T1.

- *Tại biên bản ghi lời khai ngày 04/9/2024 (bút lục 95), người làm chứng bà Trần Thị Huỳnh H trình bày:*

Bà là người sử dụng phần đất giáp ranh với thửa 1003, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, thành phố Cần Thơ. Bà không biết việc ông Phạm Văn M chuyển nhượng cho bà Nguyễn Lý T1 phần đất thuộc thửa 1003, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, thành phố Cần Thơ. Vào năm 2023, bà T1 ra nói phần đất này là của bà T1, ông N có gửi đơn tranh chấp với bà T1 phần đất thuộc thửa 1003 thì bà mới biết. Vào năm 2013, ông Phạm Văn M có cho cháu nội là Phạm Hoàng N phần đất chiều ngang 8m, chiều dài 20m, thuộc thửa 1003, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, thành phố Cần Thơ để cất nhà ở, có làm giấy viết tay ngày 19/6/2013, bà có ký tên người chứng kiến. Lúc đó, ông M cho ông N phần đất từ lộ giới vào có chiều dài 20m. Ông N đã sử dụng đất và cất nhà trên phần đất này từ năm 2013 đến nay.

- *Tại biên bản ghi lời khai ngày 04/9/2024 (bút lục 93), người làm chứng bà Nguyễn Thị Bé S trình bày:*

Bà là Trưởng ban N1, xã T, huyện T. Bà không biết việc chuyển nhượng đất giữa ông Phạm Văn M với bà Nguyễn Lý T1 nhưng vào năm 2023, khi ông N có gửi đơn tranh chấp đất với bà T1 thuộc thửa 1003, lúc đó bà đại diện cho B nhân dân ấp có mời bà T1 02 lần vào tháng 07 để giải quyết nhưng bà T1 không đến. Bà và cán bộ Mặt trận ấp T có đến nhà bà T1 gặp bà hỏi lý do vì sao bà T1 không đến, bà T1 trả lời:

“Bà không có làm gì dính líu đến ông Phạm Hoàng N mà ông N khởi kiện bà (Tròn). Bà có nói ông M đã cho ông N cái nền nhà ngang 08m, dài 20m từ năm 2013. Bà hỏi bà T1 việc ông M chuyển nhượng đất cho bà T1 là như thế nào. Bà T1 nói cái nền nhà của ông N thì còn đó, lúc ông M bán có nói đã cho ông N cái nền nhà ngang 06m, dài 20m. Khi nào ông N muốn lên thổ cư thì bỏ tiền ra mà lên.”

Ông M chết năm 2024, có 02 người con là ông Phạm Văn M1 và Phạm Văn L. Vợ ông M là bà Đinh Thị T2 chết năm 2007. Bà không biết ông M có con nuôi, con riêng nào.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 188/2024/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Thới Lai, đã quyết định:

- 1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Hoàng N.*
- 2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Lý T1.*
- 3. Buộc ông Phạm Hoàng N di dời nhà, vật kiến trúc để giao trả cho bà Nguyễn Lý T1 phần đất diện tích 157,2m², thuộc thửa 1003, tờ bản đồ số 13, đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, thành phố Cần Thơ, tại vị trí B trên Bản trích đo địa chính số 208/VPĐKĐĐ ngày 13/6/2024 của Văn phòng Đăng ký đất đai – Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C.*
- 4. Về chi phí tố tụng: Ông Phạm Hoàng N phải chịu 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng) tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá. Ông Phạm Hoàng N đã nộp và chi xong.*

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Phạm Hoàng N phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Chuyển 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm ông N đã nộp theo biên lai thu số 0007460 ngày 19/01/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ, thành án phí nên ông N không phải nộp thêm.

Ông Phạm Hoàng N được nhận lại 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0004339 ngày 30/8/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ.

Bà Nguyễn Lý T1 được nhận 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo biên lai thu số 0007669 ngày 03/5/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định.

Ngày 07/10/2024, nguyên đơn ông Phạm Hoàng N kháng cáo, đề nghị cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án theo hướng sửa bản án sơ thẩm, ổn định cho ông N được sử dụng phần đất chiều ngang 08m, chiều dài 01 cạnh 20,4m, chiều dài cạnh còn lại 19,8m, diện tích 160,8m², thuộc một phần thửa 1003, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, thành phố Cần Thơ. Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông phần đất yêu cầu được sử dụng như nêu trên.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên kháng cáo, còn bị đơn vắng mặt.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn phát biểu quan điểm tranh luận:

Khi bà T1 mua đất của ông Phạm Văn M thì bà có đến xem đất, có căn nhà của ông N đang tồn tại trên đất. Khi hòa giải ở cơ sở, bà T1 thừa nhận chỉ mua phần đất 335m² và hứa sẽ tách giấy trả lại nền đất cho ông N đang ở. Khi Ủy ban nhân dân xã H1, bà T1 cũng xác định có làm giấy sang nhượng lại cho ông M phần đất ngang 06m x dài 20m, khi nào ông M cung cấp được giấy mua bán đất này thì bà sẽ tách trả lại cho ông M. Nguyên đơn cung cấp được tờ giấy mua bán đất (bản photo) giữa bà T1 và ông M lập ngày 25/5/2021, có chữ ký của ông M và bà T1. Nội dung của tờ giấy này là phù hợp với lời khai của bà T1 khi hòa giải tại Ủy ban nhân dân xã nêu trên.

Hoàn cảnh gia đình của nguyên đơn rất là khó khăn, làm thuê để sinh sống và chỉ có phần đất mà ông nội của nguyên đơn là ông M tặng cho để cất nhà ở từ năm 2013 và đang có tranh chấp. Hiện tại, vợ chồng của nguyên đơn và các con đang sinh sống tại đây, ngoài ra thì không có đất nào khác để di dời. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét cho nguyên đơn được sử dụng đất tranh chấp do được ông M tặng cho để ổn định cuộc sống.

** Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến:*

- Về hình thức kháng cáo: Nguyên đơn kháng cáo còn trong thời hạn và đóng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo quy định nên hợp lệ về mặt hình thức.

- Xét nội dung kháng cáo: Kiểm sát viên phân tích các tình tiết, tài liệu, chứng cứ xác định:

Nguồn gốc thửa đất 1003 do ông M đứng tên giấy chứng nhận ngày 24/02/2020, diện tích 512,2m², loại đất trồng cây lâu năm. Ngày 26/4/2021, ông M ký hợp đồng chuyển nhượng cho bị đơn toàn bộ thửa đất 1003, bị đơn được cấp giấy chứng nhận ngày 14/5/2021. Nguyên đơn cho rằng, vào năm 2013, ông M tặng cho diện tích đất chiều ngang 08m, chiều dài 20m để nguyên đơn xây dựng nhà sinh sống nên khởi kiện, yêu cầu ổn định diện tích đất đang sử dụng, xét thấy:

Theo nội dung giấy tay lập ngày 19/6/2013 thể hiện, ông M cho nguyên đơn diện tích đất chiều ngang 08m, chiều dài 20m nhưng xây dựng nhà 06m, còn lại 02m làm lối đi chung. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và người làm chứng gồm ông L, ông M1, bà Bé S (Trưởng ấp), bà H (ký tên chứng kiến trong giấy cho đất) đều xác định, ông M tặng cho nguyên đơn diện tích đất chiều ngang 08, chiều dài 20m và nguyên đơn xây dựng nhà sinh sống từ năm 2013 đến nay. Như vậy, có cơ sở để xác định, diện tích nguyên đơn đang sử dụng do ông M tặng cho vào năm 2013.

Mặc dù bị đơn nhận chuyển nhượng quyền sử dụng và đã được cấp giấy chứng nhận. Tuy nhiên, thời điểm nhận chuyển nhượng, nguyên đơn đang sinh sống trên đất nhưng không thể hiện ý kiến của nguyên đơn liên quan đến việc ông M chuyển nhượng toàn bộ thửa đất cho bị đơn. Bị đơn cũng không xác định chính xác số tiền nhận chuyển nhượng mà chỉ xác định lần cuối cùng giao cho ông M số tiền 130.000.000 đồng.

Mặt khác, tại biên bản hòa giải ngày 07/12/2023 của Ủy ban nhân dân xã T, ông M trình bày là ông chuyển nhượng cho bị đơn diện tích đất 335m² thuộc thửa 1003, phần đất nguyên đơn đang sử dụng thì không chuyển nhượng, do phần đất nguyên đơn sử dụng không đủ điều kiện tách thửa nên ông đồng ý chuyển nhượng hết thửa 1003 cho bị đơn, bị đơn làm giấy lại cho ông. Bị đơn trình bày là nhận chuyển nhượng thửa đất 1003 của ông M, sau đó chuyển nhượng lại cho ông M diện tích đất chiều ngang 06m, chiều dài 20m và có làm giấy chuyển nhượng viết tay, có xác nhận của trưởng ấp, thời điểm chuyển nhượng lại cho ông M cũng trong năm 2021. Bị đơn yêu cầu ông M giao giấy chuyển nhượng từ bị đơn sang ông M thì bị đơn đồng ý chuyển nhượng lại cho ông M.

Theo nội dung “tờ buôn bán” lập ngày 25/5/2021 thể hiện, bị đơn chuyển nhượng cho ông M diện tích đất chiều ngang 06m, chiều dài 20m nằm trong thửa 1003. Tại biên bản ghi lời khai ngày 04/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Thới Lai, bà Bé S (Trưởng ấp) trình bày, bà và cán bộ mặt trận ấp T đến gặp bị đơn để hỏi vì sao không đến hòa giải thì bị đơn trả lời là bị đơn không liên quan đến nguyên đơn, nên nhà của nguyên đơn còn đó, lúc ông M chuyển nhượng có nói “đã cho nguyên đơn nền nhà ngang 06m, dài 20m, khi nào nguyên đơn muốn lên

thổ cư thì xuất tiền ra lên thổ cư”.

Như vậy, có cơ sở để xác định, phần đất ông M chuyển nhượng cho bị đơn không bao gồm diện tích đất đã tặng cho nguyên đơn, nên sau khi được cấp giấy chứng nhận, bị đơn ký giấy chuyển nhượng lại cho ông M với diện tích đất tương đương diện tích đất nguyên đơn đang trực tiếp sử dụng. Thực tế, nguyên đơn xây dựng nhà sinh sống trên đất cùng vợ và 03 người con (lớn nhất sinh năm 2009, nhỏ nhất sinh năm 2022) từ năm 2013 đến nay, đây là chỗ ở duy nhất của nguyên đơn, chính quyền địa phương xác nhận nguyên đơn có hoàn cảnh khó khăn. Do đó, để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các bên đương sự, cần ổn định cho nguyên đơn được sử dụng diện tích đất gắn liền với căn nhà có chiều ngang 06m, chiều ngang 02m còn lại dùng làm lối đi chung ra phần đất phía sau của bị đơn. Đồng thời, diện tích sử dụng của các bên không đủ điều kiện tách thửa theo quy định tại Điều 3 Quyết định số 20/2024/QĐ-UBND ngày 11/10/2024 của Ủy ban nhân dân thành phố C quy định điều kiện tách thửa, hợp thửa và diện tích tối thiểu tách thửa đất đối với từng loại đất, nên các đương sự được quyền đứng tên đồng sở hữu theo phần tương đương diện tích đất sử dụng là phù hợp.

Từ những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa Bản án số 188/2024/DS-ST ngày 30/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Thới Lai, công nhận nguyên đơn được quyền sử dụng diện tích đất chiều ngang 06m, chiều ngang 02m

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục: Bị đơn bà Nguyễn Lý T1 đã được Tòa án triệu tập họp lệ tham gia phiên tòa đến lần thứ 2 nhưng vắng mặt không rõ lý do. Căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vụ án vắng mặt bị đơn.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Ngày 19/6/2013, ông Phạm Văn M (chết ngày 03/7/2024 là ông nội của nguyên đơn Phạm Hoàng N) làm giấy viết tay tặng cho ông N nền đất chiều ngang 08m, dài 20m để cất nhà ở. Ông N xây nhà trên đất chiều ngang 06m và chừa lại 02m còn lại để làm lối đi chung ra phía sau khu mộ gia đình. Giấy cho đất này, ông M ký tên cùng với 02 người làm chứng là bà Trần Thị Huỳnh H (người sinh sống ở lân cận) và ông Phạm Văn M1 là con của ông M. Bà H, ông M1 và khi ông M còn sống, đều xác định việc ông M có làm giấy cho đất ông N để ở. Cũng trong năm 2013, ông N tiến hành xây dựng căn nhà trên đất được cho (nền gạch men, vách tole, khung gỗ tạp, mái tole). Kết quả xem xét, thẩm định tại Bản trích đo địa chính số 208/VPĐKĐĐ ngày 13/6/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C thì phần đất gia đình ông N đang ở thuộc một phần thửa 1003 do bà Nguyễn Lý T1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[3] Khi giải quyết ở cấp sơ thẩm, bị đơn cho rằng, phần đất mà ông N đang ở do bà nhận chuyển nhượng của ông M nên bà có đơn phản tố, buộc ông N phải đi dời nhà trả lại đất. Qua các tài liệu chứng cứ được thu thập, nhận thấy rằng:

Ông M lập hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 1003 cho bà T1 là vào tháng 4/2021, nhưng trước đó vào năm 2013, ông N được ông M tặng cho một phần đất có vị trí tiếp giáp với lộ giao thông trở vào trong để ở. Thực tế, ông N cũng đã xây nhà trên đất này từ năm 2013. Khi nhận chuyển nhượng đất của ông M thì bà T1 cũng biết có căn nhà của ông N đang tồn tại trên đất nhưng không có văn bản thỏa thuận nào về việc gia đình ông N phải di dời nhà để giao trả đất cho bà T1 sử dụng khi ông M chuyển nhượng đất cho bà.

Khi ông N làm đơn yêu cầu Tổ hòa giải giải quyết về việc buộc bà T1 phải tách giấy, trả lại phần đất mà ông M cho ông cất nhà ở thì bà T1 không đến tham dự. Bà Nguyễn Thị Bé S (là Trưởng Ban N1) và cán bộ Tổ hòa giải đi đến nhà của bà T1 để hỏi bà về việc có sang nhượng đất nền nhà của ông N ở hay không, bà T1 xác định là không có, bà chỉ nhận chuyển nhượng 335m² đất ở phía sau nhà của ông N, bà hứa sẽ tách giấy đất ra cho ông N nhưng không thực hiện. Sau đó, cán bộ Tổ hòa giải ghi lại nội dung nêu trên tại Biên bản hòa giải ở cơ sở ngày 21/7/2023 (bút lục 06 – 07). Quá trình tố tụng ở cấp sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm, bà Bé S vẫn xác định lại nội dung mà bà T1 trình bày như nêu trên. Bà Bé S là cán bộ công tác tại địa phương, trực tiếp tham gia giải quyết vụ việc, không có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn nên lời khai của bà được xác định là khách quan, cần phải được tôn trọng.

[4] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa bên chuyển nhượng là ông Phạm Văn M với bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Lý T1, được Ủy ban nhân dân xã T, huyện T chứng thực ngày 26/4/2021, số chứng thực 30/2021, quyền số 01/2020-SCT/HĐGD thì thấy rằng:

Giá chuyển nhượng thửa đất 1003, diện tích 512,2m² (loại trồng cây lâu năm) ghi trên hợp đồng là 48.000.000 đồng, nhưng giá trị chuyển nhượng thực tế bao nhiêu thì không được bà T1 xác định rõ ràng. Bà T1 có lời khai ở cấp sơ thẩm, giá đất chuyển nhượng thực tế là “*ba trăm mấy chục triệu*” nhưng không có giấy tờ gì xác nhận việc này. Lời khai của nguyên đơn về việc bà T1 chỉ nhận chuyển nhượng diện tích đất 335m² và thanh toán cho phần đất này cũng phù hợp với lời trình bày của bà S – Trưởng Ban N1 và nội dung Biên bản hòa giải ở cơ sở ngày 21/7/2023 về việc bà T1 thừa nhận, bà không nhận chuyển nhượng phần đất nền nhà của ông N đang ở (như nhận định ở mục [3]).

Mặt dù hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông M với bà T1 ghi diện tích 512,2m² nhưng trên thực tế, ông M đã cho ông N một phần cất nhà ở có chiều ngang 06m. Ý chí của bị đơn và ông M là không giao dịch chuyển nhượng phần đất của gia đình ông N đang ở. Bị đơn có lời xác nhận với Tổ hòa giải ở địa phương, phù hợp với lời khai của những người làm chứng, tình tiết, diễn biến của vụ án về việc ông N được ông M cho nền đất để xây nhà ở từ năm 2013. Do đó, việc bà T1 yêu cầu ông N phải tháo dỡ, di dời căn nhà để trả lại đất là không phù hợp.

Phần đất tranh chấp diện tích 157,2m² tại vị trí B theo Bản trích đo địa chính, ông N được sử dụng một phần (chiều ngang 06m giáp đường giao thông), phần

chiều ngang 02m còn lại, dùng làm lối đi chung ra phía sau thửa đất 1003 và khu mộ gia đình của nguyên đơn là phù hợp.

[5] Đất tranh chấp là loại trồng cây lâu năm, không đảm bảo về diện tích tối thiểu để được tách theo quy định tại Điều 3 của Quyết định số 20/2024/QĐ-UBND ngày 11/10/2024 của Ủy ban nhân dân thành phố C quy định về điều kiện tách thửa, hợp thửa và diện tích tối thiểu tách thửa đất đối với từng loại đất. Do vậy, nguyên đơn và bị đơn được đứng tên sử dụng chung thửa đất 1003 nhưng cần xác định cụ thể quyền của mỗi người.

[6] Bản trích đo số 208/VPĐKĐĐ ngày 13/6/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C ghi nhận phần đất tranh chấp tại vị trí A, diện tích 43,5m² thuộc một phần thửa 1003 do bà T1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng. Nhưng quá trình tố tụng, các bên nguyên đơn và bị đơn không có yêu cầu Tòa án giải quyết phần đất này nên cấp sơ thẩm, phúc thẩm không xem xét.

[7] Xét quan điểm tranh luận của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn và đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát phúc thẩm tại phiên tòa là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí thẩm định, định giá tài sản: Do kháng cáo của nguyên đơn có cơ sở chấp nhận một phần nên cần điều chỉnh lại phần án phí dân sự sơ thẩm và chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản. Theo đó bị đơn phải chịu án phí và chi phí tố tụng theo quy định tại các Điều 147, 157 và 165 Bộ luật tố tụng dân sự.

[9] Về án phí dân sự phúc thẩm: Yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn có căn cứ chấp nhận một phần nên không phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn. Sửa bản án sơ thẩm.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và một phần yêu cầu phản tố của bị đơn về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

1/. Xác định thửa đất 1003, diện tích 512,2m², loại trồng cây lâu năm, tờ bản đồ số 13 do bà Nguyễn Lý T1 đứng tên theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS02542 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 14/5/2021, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, thành phố Cần Thơ thuộc quyền sử dụng chung của ông Phạm Hoàng N và bà Nguyễn Lý T1. Trong đó, phần quyền sử dụng của mỗi người cụ thể như sau:

Ông Phạm Hoàng N được quyền sử dụng phần đất tại vị trí B, diện tích 117,8m² (có 42,7m² trong LG).

Ông N và bà Nguyễn Lý T1 được sử dụng chung phần đất tại vị trí C, diện tích 39,4m² để làm lối đi.

Trừ phần đất ông N được sử dụng và phần đất làm lối đi chung như nêu trên, phần còn lại thửa 1003 thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Lý T1.

Kèm Trích đo bản đồ địa chính số 24-2025 ngày 21/5/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C để xác định vị trí đất của các đương sự được quyền sử dụng.

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS02542 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 14/5/2021 để cấp lại cho các đồng chủ sử dụng đất là ông Phạm Hoàng N và bà Nguyễn Lý T1 theo diện tích đất như nêu trên.

2/. Về chi phí thẩm định, định giá tài sản:

Buộc bà Nguyễn Lý T1 phải chịu số tiền 2.500.000 đồng (hai triệu năm trăm ngàn đồng) để giao trả lại cho ông Phạm Hoàng N. Ông Phạm Hoàng N phải chịu 2.500.000 đồng, được khấu trừ vào tiền tạm ứng chi phí tổ tụng, ông N đã thực hiện xong.

3/. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Lý T1 phải chịu 300.000 đồng, được khấu trừ 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007669 ngày 03/5/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ vào án phí.

Ông Phạm Hoàng N phải chịu 300.000 đồng, được khấu trừ tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Thới Lai mà ông N đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007460 ngày 19/01/2024.

Ông N được nhận 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004339 ngày 30/8/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ.

4/. Về án phí dân sự phúc thẩm: Không ai phải chịu.

Ông N được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004427 ngày 07/10/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ.

5/. Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày được tuyên án.

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 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:

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

- Các đương sự;
- VKSND TP.Cần Thơ;
- Chi Cục THADS H Thới Lai;
- TAND H Thới Lai;
- Lưu hồ sơ vụ án.

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Võ Bảo Anh