

Bản án số: 234/2024/DS-PT

Ngày: 30 - 5 - 2024

“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 Ché Linh

Các Thẩm phán: Ông Võ Bảo Anh

Bà Nguyễn Thị Tuyết Loan

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Vũ Dương - 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 Nguyễn Văn Phi - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 5 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 21/2024/TLPT-DS ngày 05 tháng 3 năm 2024 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 75/2023/DS-ST ngày 05 tháng 12 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Thạnh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 139/2024/QĐ-PT ngày 25 tháng 3 năm 2024 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Lê Văn X, sinh năm 1948; cư trú tại: Ấp Q, xã T, huyện V, thành phố Cần Thơ.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Trần Hùng D thuộc Công ty L1 thuộc Đoàn Luật sư thành phố C.

- **Bị đơn:** Bà Lê Thị C, sinh năm 1958; cư trú tại: Ấp Q, xã T, huyện V, thành phố Cần Thơ.

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

1. Bà Phạm Thị C1, sinh năm 1955.

2. Ông Lê Minh C2, sinh năm 1976.

3. Ông Phạm Văn H, sinh năm 1947.

Cùng cư trú tại: Ấp Q, xã T, huyện V, thành phố Cần Thơ.

4. Ông **Lê Thanh T**, sinh năm 1980; cư trú tại: **Ấp N, xã N, huyện C, tỉnh An Giang**.

5. Ông **Phạm Hoàng S**, sinh năm 1968; cư trú tại: **Ấp A, xã H, huyện C, tỉnh An Giang**.

6. Ủy ban nhân dân huyện V.

Địa chỉ: **Ấp V, thị trấn V, huyện V, thành phố Cần Thơ**.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Nguyễn Văn Đ**, chức vụ: Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường **huyện V**.

- Người làm chứng:

1. Ông **Nguyễn Văn C3**, sinh năm 1948.

2. Ông **Nguyễn Văn D1**, sinh năm 1949.

3. Ông **Trương Văn N**, sinh năm 1948.

4. Ông **Phan Văn D2**, sinh năm 1957.

Cùng cư trú tại: **Ấp Q, xã T, huyện V, thành phố Cần Thơ**.

- Người kháng cáo: Ông **Lê Văn X** là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Căn cứ vào đơn khởi kiện, tài liệu, chứng cứ mà Tòa án thu thập được cũng như kết quả tranh tụng tại phiên tòa, nguyên đơn **Lê Văn X** trình bày và yêu cầu giải quyết như sau:

Từ khi cha mẹ ông **X** là ông **Lê Văn T1** {đã chết ngày 07 tháng 6 năm Giáp Tý (ngày 05-7-1984)} và bà **Nguyễn Thị K** (đã chết ngày 17-4-2002) sống ly thân vào năm 1970 cho đến năm 1984 thì thửa đất 883 chỉ có ông **T1** và bà **Lê Thị C** quản lý sử dụng. Ông **X** và gia đình đang sử dụng một phần đất tại thửa 883 từ năm 2009 đến nay, đất thuộc tờ bản đồ số 13, **ấp Q, xã T, huyện V, TP .**, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là giấy CNQSDĐ) số: 00565, cấp ngày 25-7-2002 do bà **Lê Thị C** đứng tên. Phần đất ông đang quản lý sử dụng và có tranh chấp có kích thước: Bề ngang trước nhà 11,02m, ngang sau 11,05m, bề sâu giáp thửa 146 là 60,32m và bề sâu còn lại là 60,1m, có diện tích 662m², loại đất CLN. Hiện nay chỉ có ông **X**, bà **Phạm Thị C1** (vợ ông **X**) và anh **Lê Minh C2** (con ông **X**) đang cùng quản lý sử dụng diện tích đất đang có tranh chấp.

Ông đang quản lý sử dụng và ở trên 662m² đất có tranh chấp là do ông **T1** và bà **K** đã cho ông diện tích đất trên. Lúc cha mẹ cho đất không có làm giấy tờ gì nhưng ông và gia đình về quản lý sử dụng đất từ năm 2009 đến nay. Phần đất ở phía trước nhà thì ông đã xây dựng nhà tường kiên cố, còn phần đất phía sau nhà thì ông đã trồng 10 cây dừa và 01 cây xoài nhưng hiện nay chỉ còn 09 cây dừa (đã chết 01 cây dừa và xoài). Quá trình quản lý sử dụng đất đã phát sinh tranh chấp nên ông **X** đã yêu cầu chính quyền địa phương giải quyết. Khi hòa giải ở địa phương, bà **C** đã tự nguyện đồng ý cho đất và còn cam kết tách thửa, sang tên cho ông **X** đứng tên giấy CNQSDĐ đối với phần đất ông **X** đang sử dụng có kích

thước ngang 11m và bề sâu hết thửa đất 883. Còn bà B (em ông X) cũng đồng ý cho đất ông X 06m ngang tại thửa 146 và bề sâu hết thửa đất. Việc bà C và bà B đồng ý cho đất ông đã được thể hiện trong Biên bản về việc hòa giải về tranh chấp đất đai giữa ông X với bà C và bà B ngày 29-9-2011 và Tờ cam kết lập ngày 12-11-2011, do đó bà C và B đã đồng ý ký tên và ghi đầy đủ họ tên trong đó. Tờ cam kết nói trên có nội dung: Sau khi được Hội đồng hòa giải xã và ý kiến đóng góp của các bác tham gia. Bà B đồng ý cho đất ông X bề ngang 06m, dài hết thửa đất 146 và đồng ý tách giấy CNQSDĐ cho ông X. Còn bà C thì cũng đồng ý cho đất ông X bề ngang 116m, dài hết thửa đất 883 và đồng ý tách giấy CNQSDĐ cho ông X. Bà B và bà C còn cam kết nếu không thực hiện đúng lời cam kết hay trái lại với lời cam kết này thì hai bà hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật, trên cơ sở bà C và bà B đồng ý cho đất ông X nên ông Trương Văn N là thành viên Tổ hòa giải ấp Q cùng ông Nguyễn Văn C3 và ông Phan Văn D2 đã đến thửa đất 883 và 146 để đo đất và cắm trụ ranh phần đất bà C và B đồng ý cho ông X. Chính vì vậy, khi ông X đã phá bỏ nhà cũ để xây dựng nhà tường kiên cố trên đất đang tranh chấp thì Ủy ban nhân dân xã và bà C không có ý kiến gì.

Mặc dù bà C đồng ý cho đất nhưng không chịu làm thủ tục tách thửa, sang tên nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án xem xét công nhận quyền sử dụng 662m² đất CLN cho ông X, để ông X có căn cứ pháp lý xin tách thửa, đăng ký quyền sử dụng và xin cấp giấy CNQSDĐ. Đất tranh chấp thuộc một phần thửa 883, tờ bản đồ số 13, ấp Q, xã T, huyện V, TP .. Giấy CNQSDĐ: 00565 ngày 25-7-2002, do bà C đứng tên.

Luật sư Trần Hùng D bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Vì yêu cầu khởi kiện của ông X là chính đáng và có căn cứ để xem xét chấp nhận.

** Bị đơn Lê Thị C trình bày:*

Hiện nay bà C đang đứng tên quyền sử dụng thửa đất 883, tờ bản đồ số 13, ấp Q, xã T, huyện V, TP .., giấy CNQSDĐ số: 00565 ngày 25-7-2002. Thửa đất trên được chế độ cũ cấp cho ông T1 và bà K vào khoảng 1962 hay 1964. Sau đó do mâu thuẫn nên bà K và ông T1 sống ly thân từ năm 1970 cho đến khi qua đời. Do đó, chỉ còn ông T1 và bà Chính trực t quản lý sử dụng đất từ năm 1970 cho đến khi ông T1 chết vào ngày 07 tháng 6 năm Giáp Tý (ngày 05-7-1984) nhưng gia đình không khai tử nên không có giấy chứng tử; còn bà K thì về quê ngoại sinh sống cho đến khi qua đời vào ngày 17-4-2002. Sau ngày ông T1 chết thì chỉ còn một mình bà C quản lý sử dụng thửa đất 883. Khi có chủ trương cấp giấy chứng nhận, bà C đã kê khai và được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng ruộng đất (viết tắt là giấy CNQSDRĐ) số: 3517 ngày 27-4-1990 nên thửa đất 883 là tài sản riêng của bà C, không phải là tài sản chung của bà với ông T1, cũng không phải là tài sản chung của bà với cha mẹ hay của bà với cha mẹ và anh chị em trong gia đình, bởi vì cha mẹ bà đã sống ly thân từ năm 1970, còn các anh chị đã lớn nên đã lập gia đình và ra ở riêng, trừ trường hợp ông X thì sống chung với bà K tại ấp N, xã N, huyện C, tỉnh An Giang từ sau ngày 30-4-1975 vì trước

ngày 30-4-1975, ông X đi quân dịch. Khi có chủ trương thì bà C xin đổi và đã được Nhà nước cấp giấy CNQSDĐ số: 00565 ngày 25-7-2002 công nhận quyền sử dụng thửa đất 883 cho bà C. Do đó, ông X chỉ về ở trên thửa đất 883 được khoảng trên 10 năm nay vì trước đây ông X và gia đình sống ở nhiều nơi. Sau đó, bà C mới cho ông X về ở nhờ trên thửa đất 883, thời gian đầu ông X làm nhà ở phía sau nhà cũ của bà C.

Bà C còn thừa nhận vào ngày 29-9-2011, bà và bà B có tham gia buổi hòa giải do xã T tổ chức. Tại buổi hòa giải, bà đồng ý cho đất ông X ngang 11m và bề sâu hết thửa đất 883; còn bà B cũng đồng ý cho đất ông X như ông X đã trình bày ở trên. Vào ngày 12-11-2011, sau khi hòa giải tranh chấp đất giữa ông X với bà C và bà Lê Thị B1 (đã chết), thì bà C và bà B1 (chị bà C, em ông X) mỗi người cũng đồng ý cho ông X một phần đất. Cụ thể là cũng giống lần hòa giải trước, bà C đồng ý cho ông X một phần đất có bề ngang mỗi đầu là 11m, bề sâu hết thửa đất 883. Khi đó có lập Tờ cam kết ngày 12-11-2011 như ông X đã trình bày nên bà C và bà B1 có ký tên và ghi đầy đủ họ tên trong đó, và còn được Ủy ban nhân dân xã T chứng thực. Sau hai lần hòa giải, bà C đều nói chuyện và trao đổi nhưng các con bà đều không đồng ý, phản đối việc bà đồng ý cho đất ông X. Do đó, bà C đều đổi ý nên không đồng ý cho đất ông X nữa.

Qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà C không đồng ý với yêu cầu của ông X. Bởi vì thửa đất 883 là tài sản của cá nhân bà C nhưng bà C đồng ý cho ông X quản lý sử dụng ổn định, lâu dài phần đất tranh chấp có kích thước ngang 11m, bề sâu hết thửa đất khoảng hơn 60m, loại đất CLN, yêu cầu vợ chồng ông X chịu trách nhiệm trả lại giá trị đất cho bà C 100.000.000 đồng thì bà C đồng ý ký tên để tách thửa và sang tên cho bên ông X cho rõ ràng, rành mạch. Tại phiên tòa, bà C đồng ý cho ông X mượn diện tích đất đang tranh chấp để ở nhờ cho đến hết đời ông X, sau đó thì phải trả lại đất cho bà C. Bà C không yêu cầu vợ chồng ông X chịu trách nhiệm trả lại giá trị đất cho bà C 100.000.000 đồng. Bà C còn thừa nhận, khi ông X phá bỏ nhà cũ để xây dựng nhà tường kiên cố như hiện nay, thì bà C không có ý kiến gì và cũng không báo chính quyền.

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

- Bà Phạm Thị C1 là vợ ông X, còn anh Lê Minh C2 là con ông X. Bà C1 và anh C2 thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của ông X.

- Anh Lê Thanh T là con bà Lê Thị T2. Bà T2 là con ông T1 và bà K. Theo anh T thì khi bà K còn sống có kể cho anh nghe là bà K đã chia đất cho bà Lê Thị B1, ông X và bà C mỗi người một phần. Phần đất ông X được chia nằm ở giữa đất bà B1 và bà C được chia. Qua đơn khởi kiện của ông X, anh T đề nghị Tòa án xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông X, công nhận quyền sử dụng 662m² đất có tranh chấp tại thửa 883 cho ông X. Còn anh không có yêu cầu gì cho cá nhân vì khi bà K còn sống đã cho đất ông X và bà C rồi.

- Anh Phạm Hoàng S là con bà Lê Thị Thanh L. Bà L là con ông T1 và bà K. Theo anh S thì khi bà K còn sống đã chia đất cho bà Lê Thị B1 một phần; phần đất ở giữa thì cho ông X 18m ngang; và phần đất còn lại thì chia cho bà C 18m ngang. Qua đơn khởi kiện của ông X, anh S cũng đề nghị Tòa án xem xét chấp

nhận yêu cầu khởi kiện của ông X, công nhận quyền sử dụng 662m² đất có tranh chấp tại thửa 883 cho ông X. Còn anh không có yêu cầu gì cho cá nhân vì khi bà K còn sống đã phân chia đất cho ông X và bà C rồi. Ông X đã về ở trên đất từ trước năm 1990 nhưng sau này do cuộc sống khó khăn, đi làm ăn ở xa nên ông X và gia đình thường xuyên vắng nhà.

- Ông Phạm Văn H là chồng bà Lê Thị B1. Bà B1 đã chết ngày 09-11-2012. Thửa đất 883 do ông T1 và bà K khai mở từ trước ngày 30-4-1975. Ông X ở trên đất tranh chấp từ khoảng năm 2000 là do bà C cho ở nhờ (đậu). Thời điểm đó ông X chỉ làm nhà tạm. Sau này ông X mới xây dựng nhà tường kiên cố như hiện nay. Thửa đất 883 là tài sản của bà C nên ông X chỉ ở nhờ phần đất đang có tranh chấp.

- Ủy ban nhân dân huyện V trình bày: Thửa đất 883, tờ bản đồ số 13, tọa lạc ấp Q, xã T, huyện V do bà Lê Thị C kê khai, đăng ký trên sổ Mục kê đất đai lập năm 1989- 1990. Ngày 24-4-1990, Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng ruộng đất số: 3517 cho bà C. Do có đơn xin đổi giấy đất nên ngày 25-7-2002, Nhà nước đã cấp giấy CNQSDĐ số: 00565 cho bà C, công nhận quyền sử dụng thửa đất 883 cho bà C là đúng trình tự và thủ tục theo quy định của pháp luật.

** Người làm chứng trình bày:*

- Ông Trương Văn N ở gần nhà bà C và ông X. Trước đây ông N có công tác trong Tổ hòa giải ấp Q, xã T. Theo ông N thì đất có tranh chấp giữa ông X với bà C, trước ngày 30-4-1975 là của ông T1 và bà K. Sau năm 1975 khoảng từ 03 đến 05 năm thì ông X về ở trên đất đang có tranh chấp là do ông T1 đã cho ông X nên gia đình ông X mới về ở. Quá trình quản lý sử dụng đất, ông X có có san lấp thêm mới có mặt bằng như hôm nay. Khi xảy ra tranh chấp, Ủy ban nhân dân xã T và Ban nhân ấp Q có tổ chức hòa giải. Tại buổi hòa giải, bà C đã đồng ý cho ông X phần đất có kích thước là ngang 11m, bề sâu hết thửa đất 883; còn bà B1 cũng đồng ý cho ông X đất có bề ngang 6m, bề sâu hết thửa đất 146. Khi tổ chức hòa giải tại nhà ông N thì có lập Biên bản ngày 29-9-2011 và Tờ cam kết ngày 12-11-2011, bà C và B1 có ký tên và ghi đầy đủ họ tên trong đó đồng ý cho đất ông X như ông đã trình bày ở trên. Trên cơ sở bà C đồng ý cho đất ông X nên ông N cùng ông Nguyễn Văn C3 và ông Phan Văn D2 có đến thửa đất 883 để đo đất và cắm trụ ranh phần đất bà C đồng ý cho ông X. Do đó, ông X đã phá bỏ nhà cũ và xây dựng nhà tường kiên cố trên đất như hiện nay.

- Ông Nguyễn Văn C3 cũng ở gần nhà bà C và ông X. Theo ông C3 thì trước ngày 30-4-1975, ông X sinh sống với ông bà ngoại tại thửa đất 146 liền kề với thửa đất 883. Còn bà C sống chung với ông T1 tại thửa đất 883 là do ông T1 và bà K mâu thuẫn nên bà K về An Giang sinh sống. Khi lập gia đình, ông X sinh sống ở chỗ khác sau đó mới về sinh sống tại thửa đất 883 đã được khoảng trên 12 năm. Ông X và gia đình về ở trên đất là do ông X khiếu nại. Nên Ủy ban nhân dân xã T và Tổ hòa giải ấp Q đã tổ chức hòa giải. Tại buổi hòa giải, bà C đã đồng ý cho ông X phần đất có kích thước: ngang 11m và bề sâu hết thửa đất 883. Buổi hòa giải tại nhà ông N có lập Biên bản ngày 29-9-2011 và Tờ cam kết ngày 12-11-2011, bà C có ký tên và ghi đầy đủ họ tên trong đó đồng ý cho đất ông X như

ông N đã trình bày ở trên. Từ cơ sở bà C đã cho đất ông X nên ông C3, ông N và ông Phan Văn D2 có đến thửa đất 883 để đo đất và cắm trụ ranh phần đất bà C đồng ý cho ông X. Vì vậy, ông X đã phá bỏ nhà cũ và xây dựng nhà tường kiên cố trên đất tranh chấp.

- Ông Phan Văn D2 cũng là hàng xóm của bà C và ông X. Trước ngày 30-4-1975, thửa đất 883 là của ông T1 và bà K. Do mâu thuẫn nên bà K về An Giang sinh sống, còn ông T1 và bà C sinh sống tại thửa đất 883. Do mâu thuẫn, phát sinh tranh chấp nên ông X đã khiếu nại, do đó ông X và gia đình đã về làm nhà và ở trên phần đất tranh chấp tại thửa 883 đã được khoảng trên 12 năm nên Ủy ban nhân dân xã T và Tổ hòa giải ấp Q có tổ chức hòa giải. Tại buổi hòa giải, bà C đã đồng ý cho ông X phần đất có kích thước: ngang 11m, bề sâu hết thửa đất 883 và đồng ý tách thửa sang tên cho ông X. Khi tổ chức hòa giải có lập Biên bản ngày 29-9-2011 và Tờ cam kết ngày 12-11-2011, bà C có ký tên và ghi đầy đủ họ tên trong đó đồng ý cho đất ông X như ông đã trình bày ở trên. Do đó, ông D2 cùng ông C3 và ông N cùng đến thửa đất 883 để đo đất và cắm trụ ranh phần đất bà C đồng ý cho ông X nên ông X đã phá bỏ nhà cũ và xây dựng nhà tường kiên cố trên đất tranh chấp.

- Ông Nguyễn Văn D1 là hàng xóm của bà C và ông X. Trước ngày 30-4-1975, thửa đất 883 là của ông T1 và bà K. Do mâu thuẫn nên bà K về An Giang sinh sống, còn ông T1 và bà C sinh sống tại thửa đất 883. Ông X sống tại thửa đất 883 đã được khoảng trên 10 năm. Ban đầu ông X chỉ làm nhà tạm. Do phát sinh tranh chấp nên ông X về ở trên đất là do ông X khiếu nại. Nên địa phương có tổ chức hòa giải. Tại buổi hòa giải, bà C đã đồng ý cho ông X phần đất có kích thước: ngang 11m, bề sâu hết thửa đất 883 và đồng ý tách thửa sang tên cho ông X.

- Tại bản án dân sự sơ thẩm số 75/2023/DS-ST ngày 05 tháng 12 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Thạnh đã tuyên xử:

* Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn X.

Công nhận quyền sử dụng 393,4m² đất CLN (tại vị trí A theo trích đo địa chính số: 1397/TTKTTNMT ngày 29-11-2023 của Trung tâm K1) thuộc thửa đất số 883 là của ông Lê Văn X. Buộc bà Lê Thị C chịu trách nhiệm trả lại quyền sử dụng 393,4m² đất CLN nói trên cho ông Lê Văn X.

* Bác một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn X về việc yêu cầu bà Lê Thị C chịu trách nhiệm trả cho ông X quyền sử dụng 268,6m² đất CLN (tại vị trí B theo trích đo địa chính số: 1397/TTKTTNMT ngày 29-11-2023 nói trên) thuộc thửa đất số 883. Vì không có căn cứ.

Thửa đất 883 nói trên thuộc tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại ấp Q, xã T, huyện V, TP . Đất do bà Lê Thị C đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 00565 ngày 25-7-2002.

(Căn cứ vào Biên bản định giá tài sản ngày 22-01-2018 của Hội đồng định giá, các Bản trích đo địa chính số: 149/TTKTTNMT ngày 15-10-2018 và số: 1397/-TTKTTNMT ngày 29-11-2023 của Trung tâm K1 để xác định vị trí, kích

thước, diện tích phần đất tranh chấp, được xem xét chấp nhận cũng như bị bác yêu cầu)

* Đề nghị Ủy ban nhân dân huyện V, thành phố Cần Thơ xem xét thu hồi lại giấy CNQSDĐ số: 00565, cấp ngày 25-7-2002 cho bà Lê Thị C (hiện nay bà Lê Thị C đang giữ). Các đương sự có trách nhiệm đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký, xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho phù hợp với bản án và thực tế sử dụng đất của mình theo quy định của pháp luật. Đề nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho đương sự theo quy định của pháp luật và phù hợp với bản án.

* Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Miễn án phí dân sự sơ thẩm (phần khởi kiện được chấp nhận) cho bà Lê Thị C (do là người cao tuổi).

- Miễn án phí dân sự sơ thẩm (phần khởi kiện bị bác yêu cầu) cho ông Lê Văn X (do là người cao tuổi).

* Về chi phí định giá và phí đo đạc đất có tranh chấp: Công nhận ông Lê Văn X tự nguyện chịu 3.044.240 đồng; ông X đã nộp và chi xong số tiền này.

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

Tại đơn kháng cáo đề ngày 18 tháng 12 năm 2023, nguyên đơn yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn đối với phần diện tích 268,6m².

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vắng mặt, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tại phiên tòa: Người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án, sau khi phân tích các tình tiết của vụ án, các quy định pháp luật liên quan, đại diện Viện kiểm sát cho rằng, theo nội dung Tờ cam kết ngày 12/11/2011 thể hiện bà C đồng ý cho đất ông X bề ngang 11m, dài hết thửa đất 883 và đồng ý tách giấy CNQSDĐ cho ông X. Đồng thời, bà C còn cam kết nếu không thực hiện đúng cam kết hay trái lại với lời cam kết này thì bà C hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật. Tờ cam kết này có xác nhận của UBND xã và bà C cũng đã thừa nhận nội dung cam kết nêu trên. Do đó, xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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 Vĩnh Thạnh đã thụ lý, giải quyết

là đúng thẩm quyền theo 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] Nguyên đơn là ông **Nguyễn Văn X1** đang sử dụng phần đất có diện tích 662m² trên cơ sở Biên bản hoà giải tranh chấp đất đai của **Ủy ban nhân dân xã T** ngày 29/9/2011 và Tờ cam kết của bà **C** và bà **B1** ngày 12/11/2011 (có xác nhận của chính quyền địa phương **xã T**). Tờ cam kết này được xem là hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà **Lê Thị C** và ông **Lê Văn X**.

[3] Thực hiện hợp đồng tặng cho, ông **X** đã tháo dỡ nhà cũ, xây nhà tường kiên cố, trồng cây, chôn cất người thân trên đất. Như vậy, việc giao đất đã được thực hiện về mặt thực tế. Theo quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự thì trường hợp này, Toà án công nhận giao dịch dân sự.

[4] Nội dung Tờ cam kết nêu trên thể hiện: “Sau khi được Hội đồng hoà giải xã và ý kiến đóng góp của các bác tham gia. Bà **C** đồng ý cho đất ông **X** bề ngang 11m, dài hết thửa đất 883 và đồng ý tách giấy CNQSDĐ cho ông **X**”. Đồng thời, bà **C** còn cam kết nếu không thực hiện đúng cam kết hay trái lại với lời cam kết này thì bà **C** hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật. Nội dung việc tặng cho thể hiện rõ bà **C** tặng cho phần đất ngang 11 mét, dài hết thửa đất 883. Ông **X** đã nhận đất diện tích đất này để sử dụng. Việc bà **C** thay đổi ý chí tặng cho vì lý do các con của bà không đồng ý. Đây không phải là lý do hợp pháp để chấm dứt việc tặng cho. Bởi lẽ, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho bà **C** thì bà **C** được toàn quyền định đoạt việc tặng cho mà không thuộc quyền của các con của bà. Do vậy, Toà án cấp sơ thẩm chỉ chấp nhận một phần yêu cầu, giao cho nguyên đơn một phần của phần đất mà bà **C** đã tặng cho là không đúng với thoả thuận trong Tờ cam kết giữa các bên. Kháng cáo của nguyên đơn là có căn cứ để chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm, dân sự phúc thẩm, các bên đương sự là người cao tuổi nên được miễn án phí theo quy định tại Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Sửa bản án sơ thẩm.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông **Lê Văn X**.

Công nhận cho ông **Lê Văn X** được quyền sử dụng phần đất có diện tích 662m² tại thửa 883¹ của Bản trích đo địa chính số: 149/TTKTTNMT ngày 15/10/2018 của **Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố K1**.

Các bên đương sự được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để đăng ký biến động đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm, dân sự phúc thẩm: Các bên được miễn án phí.

3. Về chi phí thẩm định, định giá: Ông **Lê Văn X** tự nguyện chịu 3.044.240 đồng và đã nộp xong.

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

Trường hợp bản án 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:

- Các đương sự;
- VKSND.TPCT;
- TAND huyện Vĩnh Thạnh;
- THADS huyện Vĩnh Thạnh;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Nguyễn Chế Linh