

**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 371/2023/DS-PT

Ngày 24-8-2023

“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 Võ Bảo Anh

Các Thẩm phán: Ông Trần Tuấn Quốc

Bà Hà Thị Phương Thanh

- 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: Bà Nguyễn Thị Thủy - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 22 và 24 tháng 8 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 244/2023/TLPT-DS ngày 20 tháng 7 năm 2023 về tranh chấp *“Quyền sử dụng đất”*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 41/2023/DS-ST ngày 01 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 405/2023/QĐ - PT ngày 02 tháng 8 năm 2023, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông **Nguyễn Ngọc C**, sinh năm 1946 (có mặt)

2. *Bị đơn:* Bà **Lê Thị Kim L**, sinh năm 1959 (có mặt)

Cùng địa chỉ: khu vực Q, phường T, quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ.

3. *Người làm chứng:*

3.1. Ông **Trương Mạnh R**, sinh năm 1964 (có mặt)

Địa chỉ: KV C, phường T, quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ.

3.2. Ông **Lê Văn U**, sinh năm 1966

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

3.3. Ông **Nguyễn Quang H**, sinh năm 1956

Địa chỉ: khu vực T, phường T, quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ

3.4. Ông **Đặng Thành T**, sinh năm 1962

3.5. Anh **Lê Văn N**, sinh năm 1989

3.6. Ông **Đàm Văn C1**, sinh năm 1967

3.7. Bà **Lê Thị Đ**

Cùng địa chỉ: khu vực Q, phường T, quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ.

* Người kháng cáo: Bị đơn bà Lê Thị Kim L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, nguyên đơn trình bày và yêu cầu:

Thửa đất số 205, tờ bản đồ số 01, diện tích 257.7m²(ODT), đất tọa lạc khu vực Q, phường T, quận Thốt Nốt do ông Nguyễn Ngọc C đứng tên giấy chứng nhận QSD đất số CS04663 được sở tài nguyên và môi trường thành phố Cần Thơ cấp ngày 07/4/2017. Về nguồn gốc đất tranh chấp là do trước đây cha ông là ông Nguyễn Văn Ph mua lại của ông Nguyễn Văn T1 năm 1977 và ông Ph có cho lại gia đình ông Trương Ngọc X là em bà Trương Thị R1 (mẹ bà L), cùng năm 1977 ông X bán lại cho bà Lương Thị N1 cho đến năm 1981 bà N1 đã bán đất lại cho ông C có làm tờ nhượng đất và đến năm 1991 ông Nguyễn Văn Ph đã được cấp giấy chứng nhận QSD ruộng đất. Sau khi cha mẹ chết đến năm 2011 ông được thừa kế thửa đất 206 và một phần thửa 205, ngày 28/02/2017 được Sở tài nguyên và môi trường thành phố Cần Thơ cấp giấy chứng nhận QSD đất số CS04547 thửa 205 diện tích 707.6m². Sau đó ông có tách một phần thửa cho ông Đàm Văn C1, Nguyễn Văn T2 và Lê Văn N. Lý do, trước đây ông Đặng Thành T có chuyển nhượng đất cho ông C1, nhưng do đất ông T nhận chuyển nhượng từ đất của ông Ph chưa được tách giấy nên sau khi ông được đứng tên giấy chứng nhận thửa 205 ông và ông C1 có làm hợp đồng chuyển nhượng QSD đất để ông C1 được tách thửa, còn ông T2 và ông N thì nhận chuyển nhượng đất của ông.

Thời điểm nhận chuyển nhượng đất từ bà N1 thì bà L đã ở trên đất, do bà N1 cho bà R1 và bà L ở nhờ, đến gia đình ông mua đất vẫn cho bà L ở nhờ nhưng không có làm giấy tờ gì và cũng vì gia đình chưa có nhu cầu sử dụng đất, cho đến năm 2002 bà L đã xây ngôi mộ của bà Trương Thị R1, nên ông ngăn cản, đến năm 2018-2019 chôn cất thêm một ngôi mộ nhỏ của ông Lê Văn D, năm 2020 thì xây nhà mồ. Lúc bà L xây ngôi mộ của ông D và xây nhà mồ trên đất thì ông không hay, do không tới lui phần đất tranh chấp, đến lúc hay biết thì không ý kiến vì cũng đã làm xong.

Nguyên đơn thống nhất kết quả đo đạc do Tòa án thành lập hội đồng đo đạc thẩm định, định giá ngày 15/3/2021, ngày 10/5/2023 và bản trích đo địa chính số 66/TTKTTNMT ngày 02/4/2021 có xác nhận của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường thành phố Cần Thơ ngày 10/5/2021 để làm căn cứ giải quyết vụ án.

Nay yêu cầu bà L có trách nhiệm di dời toàn bộ tài sản, công trình xây dựng để trả lại cho nguyên đơn diện tích 142.6m² (ODT) vị trí 205¹ theo bản trích đo, đất tọa lạc tại khu vực Q, phường T, quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ. Đồng ý hỗ trợ di dời cho bà L số tiền 30.000.000đ. Các cây trồng trên đất do bà L trồng, đồng ý trả lại giá trị. Nguyên đơn đồng ý ổn định cho bà L diện tích ngang 04 m tính từ giáp ông Nguyễn Văn T2 chiều dài hết thửa không phải trả giá trị quyền sử dụng đất. Đất tranh chấp từ trước đến nay nguyên đơn không sử dụng vì cho bị đơn ở nhờ và hiện nay nguyên đơn không có cầm cố thế chấp cho bất kỳ cá nhân, tổ chức nào. Giấy chứng nhận QSD đất hiện do nguyên đơn quản lý.

- Bị đơn trình bày trong quá trình giải quyết vụ án:

Về nguồn gốc đất tranh chấp là do bà Trương Thị R1 (mẹ ruột) được ông bà cho lại để ở, sau đó bà R1 có cho lại ông Lê Văn Th (con ruột bà R1) một phần diện tích trên thửa 205 và có chuyển nhượng 1 phần thửa cho ông tư B vị trí giáp nhà của bà hiện nay (không biết diện tích bao nhiêu) sau khi ông Tư B chết thì ông T3 là cháu ông Tư B bán lại cho ông C, phần còn lại bà sử dụng cho đến nay. Thửa đất 205 có tổng diện tích là bao nhiêu bà không biết. Ông T3 bán đất cho ông C năm nào không biết, ông Tư B chết năm nào cũng không biết.

Do ông C nhận chuyển nhượng đất của ông T3 và khi làm giấy đất đã làm trùm luôn phần đất của bà. Lúc phát hiện cũng không có ý kiến vì không biết chữ nên không muốn đi đến chính quyền giải quyết.

Trên thửa đất tranh chấp bà có trồng cây và xây 02 ngôi mộ của cha mẹ (Lê Văn D và bà Trương Thị R1). Năm 2002 khi chôn cất mẹ bà tại phần đất tranh chấp thì ông C có ngăn cản cho đến khi bà làm thêm ngôi mộ của cha và nhà mồ thì ông C không ngăn cản. Đất tranh chấp từ trước đến nay ông C không có sử dụng. Quá trình sử dụng đất bà không có bồi đắp thêm. Mẹ bà không có bán đất cho bà N1, chỉ có ông Trương Ngọc X có bán đất cho bà N1 vị trí từ nhà của Lê Văn N trở về trường học để bà N1 làm lò đường nhưng sau đó không làm, còn vị trí nhà của bà không có bán, cũng không có giấy tờ gì chứng minh đất tranh chấp là của gia đình. Hiện nay chỉ có bà ở trên đất tranh chấp không còn ai khác.

Bị đơn thống nhất kết quả đo đạc do Tòa án thành lập hội đồng đo đạc thẩm định, định giá ngày 15/3/2021, ngày 10/5/2023 và bản trích đo địa chính số

66/TTKTTNMT ngày 02/4/2021 có xác nhận của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường thành phố Cần Thơ ngày 10/5/2021 để làm căn cứ giải quyết vụ án.

Qua yêu cầu của nguyên đơn bà không đồng ý. Đối với việc ông C đồng ý ổn định cho bà diện tích ngang 04m tính từ giáp ông Nguyễn Văn T2 chiều dài hết thửa không phải trả giá trị quyền sử dụng đất bà cũng không đồng ý. Vì đất này không phải của ông C cho ở nhờ. Ngoài diện tích đất mà bà đang ở thì không còn thửa đất nào khác.

- Người làm chứng trình bày:

+ Ông Trương Mạnh R trình bày tại biên bản lấy lời khai ngày 15/5/2023:

Là con ông Trương Ngọc X (đã chết), anh em họ với bà L. Trước đây, ông X có bán cho bà N1 phần đất thửa 205 từ vị trí nhà của ông C1 hiện nay trở về trường học còn nhà của ông N và bà L thì không có bán. Đề nghị vắng mặt trong các giai đoạn tố tụng tại các cấp Tòa án và đối chất (nếu có).

+ Ông Lê Văn U trình bày tại biên bản lấy lời khai ngày 15/5/2023:

Là em ruột của bà L. Đất tranh chấp có nguồn gốc là của bà ngoại để lại cho mẹ ông sử dụng có cất nhà ổn định. Mẹ ông không có bán cho bà N1. Từ trước đến nay phần đất tranh chấp bà R1, bà L chưa được đứng tên cấp giấy chứng nhận QSD đất. Năm 2017 ông C có làm giấy tờ đất và cán bộ địa chính có xuống đo đạc ông có biết và có ý kiến lúc đó ông C có hứa làm giấy tờ xong sẽ tách giấy cho bà L nhưng sau đó lại không tách nên phát sinh tranh chấp. Đề nghị vắng mặt trong các giai đoạn tố tụng tại các cấp Tòa án và đối chất (nếu có).

+ Ông Đàm Văn C1 trình bày tại biên bản lấy lời khai ngày 22/3/2021:

Bà L là chị họ của ông (chị em bạn dì ruột). Hiện ông đang sử dụng thửa đất số 2366 được tách ra từ thửa 205, trước đây ông mua đất của ông Đặng Thành T, nhưng không tách giấy chứng nhận được do ông C là người đứng tên nên ông với ông C đã lập hợp đồng chuyển nhượng QSD đất để hợp thức thủ tục cho ông được cấp giấy chứng nhận QSD đất, chứ không có mua lại từ ông C, còn về nguồn gốc đất là từ ông bà ngoại để lại cho cậu sáu là ông X vào thời gian nào không N. Sau đó ông X bán lại cho người khác. Còn ông C mua lại đất của ai và đứng tên giấy chứng nhận thì không biết. Đất bà L đang sử dụng là của bà Trương Thị R1 mua lại từ người khác để lại cho bà L sử dụng cho đến nay. Thời điểm bà L chôn cất cha mẹ trên đất thì ông C không có ngăn cản. Đề nghị vắng mặt trong tất cả giai đoạn tố tụng tại các cấp Tòa án và đối chất (nếu có).

+ Ông Lê Văn N trình bày tại biên bản lấy lời khai ngày 22/3/2021:

Bà L là cô ruột của ông N. Ông N hiện đang sử dụng thửa đất số 2365 được tách ra từ thửa 205, nguồn gốc đất này do bà nội là Trương Thị R1 cho lại sử dụng và gia đình anh cất nhà ở, sau đó ông C cho rằng đất của ông C nên có thỏa thuận với ông C để mua lại đất và hai bên có làm hợp đồng chuyển nhượng QSD đất vào năm 2017. Đất bà L đang sử dụng là của bà Trương Thị R1 để lại cho bà L sử dụng. Thời điểm bà L chôn cất cha mẹ trên đất thì ông C không có ngăn cản. Đề nghị vắng mặt trong tất cả giai đoạn tố tụng tại các cấp Tòa án và đối chất (nếu có).

+ Ông Nguyễn Quang H trình bày tại biên bản lấy lời khai ngày 05/5/2022:

Vào năm 1977 ông là Phó ban ấp Tân Phước, có ký tên chứng kiến trong tờ nhượng đất nền nhà ngày 16/8/1977, chứng kiến chữ ký của ông Nguyễn Văn Ph còn việc nhượng đất nền nhà thì ông không rõ. Nội dung tờ nhượng đất nền nhà như thế nào ông không rõ cũng không biết các bên mua bán như thế nào. Tại thời điểm mua bán đất của các bên có căn nhà của bà R1 cất trên đất hay chưa thì không N. Đề nghị vắng mặt trong các giai đoạn tố tụng tại các cấp Tòa án và đối chất (nếu có).

+ Ông Đặng Thành T trình bày tại biên bản lấy lời khai ngày 01/7/2021:

Trước đây, ông có mua một phần đất của ban ấp Tân Phước 1, xã Thuận Hưng nay là khu vực Qui Thạnh 2, phường Trung Kiên diện tích 216,6m². Đất ông mua chưa được tách thửa do ông C vẫn còn đứng tên. Do không có nhu cầu sử dụng nên đã bán lại cho ông Đàm Văn C1 bằng giấy tay sau đó nhờ ông C ký tên hợp đồng chuyển nhượng QSD đất để hợp thức hóa thủ tục. Từ trước đến nay thấy bà R1 và bà L ở trên đất tranh chấp, còn về nguồn gốc như thế nào thì không rõ. Ông biết bà N1 mua một phần diện tích đất trên thửa 205 và sau đó có bán lại cho ai không thì không biết. Gia đình bà R1 có chuyển nhượng toàn bộ thửa 205 cho bà N1 hay không thì không biết. Ông không nghe nói bà L được cho ở nhờ mà chỉ biết bà L ở trên đất của cha mẹ để lại. Khi bà L chôn cất cha mẹ trên đất tranh chấp thì không thấy ai ngăn cản. Đề nghị vắng mặt trong tất cả giai đoạn tố tụng tại các cấp Tòa án và đối chất (nếu có).

+ Bà Lê Thị Đ trình bày tại biên bản lấy lời khai ngày 15/3/2021:

Bà không có mối quan hệ thân tộc với nguyên đơn và bị đơn. Về nguồn gốc đất tranh chấp do bà R1 mua lại từ người khác, sau khi bà R1 chết để lại nhà và đất cho bà L sử dụng đến nay. Vào năm nào không N bà L chôn cất cha mẹ trên đất tranh chấp thì bị ông C ngăn cản. Đến nay bà không nghe nói đã bán đất tranh chấp cho ai, cũng không phải ở nhờ đất của ai. Đề nghị vắng mặt trong các giai đoạn tố tụng tại các cấp Tòa án và đối chất (nếu có).

Do các đương sự không thỏa thuận được việc giải quyết vụ án nên Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ đưa ra xét xử tại Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2023/DS -ST ngày 01 tháng 6 năm 2023, tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bị đơn bà Lê Thị Kim L được quyền sử dụng diện tích đất 142,6m² loại đất ODT vị trí 205¹ theo bản trích đo thuộc một phần thửa 205, do ông Nguyễn Ngọc C đứng tên giấy chứng nhận QSD đất số CS04663 được sở tài nguyên và môi trường thành phố Cần Thơ cấp ngày 07/4/2017. Đất tọa lạc khu vực Q, phường T, quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ. Buộc bị đơn bà Lê Thị Kim L có trách nhiệm bồi hoàn cho nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc C giá trị QSD đất với số tiền 256.680.000đ (hai trăm năm mươi sáu triệu, sáu trăm tám mươi nghìn đồng)

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người bị thi hành án chậm trả số tiền trên, còn phải chịu lãi theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Căn cứ vào biên bản xem xét thẩm định tài sản, biên bản định giá tài sản do Tòa án lập ngày 15/3/2021, 10/5/2023 và bản trích đo địa chính số 66/TTKTTNMT ngày 02/4/2021 có xác nhận của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường ngày 10/5/2021 để xác định vị trí, kích thước phần đất, tài sản tranh chấp, diện tích phần đất bị đơn được sử dụng.

Các đương sự có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được điều chỉnh, cấp giấy chứng nhận QSD đất theo quy định và có trách nhiệm nộp phí, lệ phí (nếu có), khi đã thực hiện xong nghĩa vụ theo nội dung đã tuyên. Trong quá trình cấp giấy nguyên đơn có trách nhiệm giao giấy chứng nhận QSD đất cho cơ quan có thẩm quyền để thực hiện quyền cho bị đơn.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí thẩm định, định giá tài sản và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định.

Sau khi tuyên án sơ thẩm, ngày 14/6/2023, bị đơn bà Lê Thị Kim L có đơn kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm thu thập chứng cứ là hồ sơ kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc C; yêu cầu ông C xuất trình chứng cứ chứng minh nguồn gốc đất tranh chấp diện tích 142,6m² thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn. Đề nghị sửa toàn bộ án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo của mình, còn nguyên đơn không đồng ý.

* Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa, Thư ký Tòa án và các đương sự tham gia phiên tòa chấp hành đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung kháng cáo:

Đất tranh chấp có nguồn gốc của ông Nguyễn Văn Ph. Tại thời điểm ông Ph được cấp giấy chứng nhận thì trên đất đã có nhà của mẹ bà L là bà Trương Thị R1 ở vào năm 1977, sau đó đến đời của bà L ở. Sau khi bà R1 và ông D là cha mẹ của bà L chết đều chôn cất trên phần đất này. Việc ông Ph được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng ruộng đất tạm thời thì bà R1 đang ở trên đất. Đến ngày 16/8/1977, anh chị em bà R1 làm tờ nhượng đất nền nhà lại cho bà Lương Thị N1 để bà N1 làm lò đường, có xác nhận của ông Ph. Như vậy, ông Ph đã xác nhận phần đất bà R1 đang ở là đất của bà R1, mặc dù ông đang đứng tên trên giấy chứng nhận ruộng đất. Sau này, bà R1 và các anh em khác đã chuyển nhượng phần đất cho bà Trương Thị Nhung, nhưng bà N1 không sử dụng hết phần đất nên nhà của bà R1 vẫn không di dời. Sau này đến ngày 18/7/1981, bà N1 chuyển nhượng lại toàn bộ phần đất đã mua của các anh em bà R1 cho ông Nguyễn Ngọc C. Năm 2017, ông C và các đồng thừa kế thực hiện thủ tục đăng ký biến động diện tích, tách thửa và phân chia thừa kế đối với phần diện tích còn lại thửa 205. Tại Công văn số 1107/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 11/4/2023 của Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ xác nhận: về trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Ngọc C tại thửa 205 là đúng quy định. Khi nguyên đơn nhận chuyển nhượng đất của bà Lương Thị N1, bị đơn đã được bà N1 cho ở nhờ, đến khi nguyên đơn cũng tiếp tục cho bị đơn ở nhờ do chưa có nhu cầu sử dụng đất. Như vậy, việc ông C được cấp giấy đất là do nhận chuyển nhượng từ bà N1, việc bà L cho rằng, phần đất này có nguồn gốc là của mẹ bà là bà R1 nhưng bà R1 đã chuyển nhượng cho bà N1 nên việc nguyên đơn đòi lại đất là có căn cứ. Tuy nhiên, do bà L không có chỗ ở khác và trên đất đã chôn cất người thân bị đơn nên cấp sơ thẩm ổn định và buộc trả giá trị đất cho ông C là có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Căn cứ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì đây là vụ án dân sự về “*tranh chấp quyền sử dụng đất*”, Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết là có căn cứ, đúng thẩm quyền.

[2] Về nội dung giải quyết:

Nguyên đơn cho rằng, phần đất tranh chấp diện tích 142,6m² thuộc một phần thửa 205, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại khu vực Qui Thạnh 2, phường Trung Kiên, quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ do nguyên đơn (Nguyễn Ngọc C) đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS04663, do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ cấp ngày 07/4/2017 có nguồn gốc do nguyên đơn mua của bà Lương Thị N1 (đã chết) từ năm 1977. Đất này, gia đình bị đơn đã sang bán cho bà N1 theo “*Tờ nhượng đất nền nhà*” lập ngày 16/8/1977, đến năm 1981, bà N1 bán đất lại cho nguyên đơn. Tại thời điểm mua bán đất, vì chưa có nhu cầu sử dụng nên bà N1 có thỏa thuận cho gia đình bị đơn tạm ở nhờ một phần diện tích đất đã sang bán mà hiện nay nguyên đơn tranh chấp. Đến thời điểm nguyên đơn mua lại đất do bà N1 bán, nguyên đơn vẫn tiếp tục cho gia đình bị đơn ở nhờ.

Còn bị đơn cho rằng, gia đình của bà chỉ bán phần đất cho bà N1 từ vị trí giáp ranh với nhà của ông Đàm Văn C1 trở về hướng trường học, còn đất tranh chấp không sang bán và đã ở từ trước năm 1975 cho đến nay. Việc ông Nguyễn Văn Ph (cha nguyên đơn) kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bao trùm đất của bị đơn sử dụng là không đúng. Tại thời điểm ông C mời cán bộ địa chính tiến hành đo đạc đất để làm thủ tục sang tên qua cho ông C thì bà có tranh cãi, vì đất của bà đang ở nhưng vì sao lại đo đạc cấp giấy cho ông C? khi đó, ông C có giải thích, sau khi ông được cấp giấy đất thì sẽ sang tên cho bà nên bà cũng không có ý kiến gì thêm.

Theo hồ sơ địa chính thể hiện: ông Nguyễn Văn Ph (cha của nguyên đơn) kê khai, đăng ký và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng ruộng đất số 418/GCNRD ngày 20/6/1991, trong đó có thửa 205, diện tích 3.400m² liên quan tranh chấp. Năm 2004 ông Ph chết, năm 2011 ông Nguyễn Ngọc C (nguyên đơn) khai nhận thừa kế một phần thửa đất 205. Đến năm 2016, các thừa kế của ông Ph làm thủ tục đăng ký biến động diện tích, tách thửa và thỏa thuận phân chia thừa kế đối với phần diện tích còn lại của thửa 205, trong đó có phần diện tích đất mà nguyên đơn, bị đơn đang tranh chấp.

[3] Qua lời trình bày của các đương sự nêu trên nhận thấy, khi gia đình bị đơn sang bán đất cho bà N1 và sau này bà N1 bán đất lại cho nguyên đơn thì có bao gồm diện tích đất mà bị đơn đang ở, tranh chấp hay không và đó cũng là mấu chốt của vụ án này.

Xét “*Tờ nhượng đất nền nhà*” lập ngày 16/8/1977, có xác nhận của Ban nhân dân ấp Tân Phước ngày 17/8/1977 và Ủy ban nhân dân xã Thuận Hưng ngày

13/9/1977 do nguyên đơn cung cấp (Bút lục 64), thì nội dung chính của văn bản này như sau:

“Chúng tôi đứng tên dưới đây là Trương Ngọc X, Trương Thị R1 (mẹ bị đơn), Trương Thị Ánh, Trương Thị Cảnh, Trương Thị Bảy, đồng ngụ tại ấp Tân Phước, xã Thuận Hưng, bằng lòng nhượng đứt miếng đất nền nhà của chúng tôi cho chị chúng tôi là Lương Thị N1 39 tuổi, ngụ tại ấp Tân Phước, xã Thuận Hưng để kinh doanh xí nghiệp lò đường và hưởng hoa lợi trên miếng đất nói trên. Sau này nếu có ai tranh cãi vụ đất nền nhà này, chúng tôi hoàn toàn chịu trách nhiệm...”

Mặt sau của tờ nhượng đất nền nhà còn có nội dung, ghi ngày 18/7/1981 như sau: *“Bà Lương Thị N1 mua đất của ông Trương Ngọc X, Trương Thị R1, Trương Thị Ánh, Trương Thị Cảnh, Trương Thị Bảy, không còn sử dụng nên nhượng lại cho ông Nguyễn Ngọc C làm chủ với số bạc là 3.000đ, có chữ ký tên của bên nhượng đất bà Lương Thị N1, bên được nhượng ông Nguyễn Ngọc C”*.

Như vậy, *“Tờ nhượng đất nền nhà”* nêu trên, không thể hiện rõ diện tích đất mà gia đình bà R1 sang nhượng cũng như mô tả ranh mốc, vị trí cụ thể. Đồng thời, khi bà N1 sang bán đất lại cho ông C vào năm 1981 cũng không ghi rõ diện tích đất, vị trí và phần đất bà R1 đang ở vào thời điểm đó sau này bà L tiếp tục ở là có bán cho ông C hay không. Vì mẹ của bị đơn và sau này là bị đơn vẫn ở trên phần đất tranh chấp ổn định, liên tục từ trước đến nay, nguyên đơn cũng không trực tiếp mua bán đất từ gia đình bị đơn nên trường hợp bà R1 và các thành viên trong gia đình sang bán luôn phần đất là nơi ở của mình cho bà N1 để làm *“xí nghiệp lò đường”* rồi mượn tạm lại một phần để ở như nguyên đơn trình bày thì phải ghi rõ nội dung này vào văn bản thỏa thuận mua bán đất. Và khi đó, mới có đủ căn cứ để xác định, gia đình bị đơn đã sang bán hết khu đất, trong đó có cả phần đất là nơi ở của gia đình bị đơn mà nguyên đơn đang tranh chấp.

[4] Xét thấy, gia đình của bị đơn đã ở trên phần đất tranh chấp từ trước năm 1975 ổn định, liên tục, lâu dài, không vi phạm pháp luật về đất đai là đối tượng được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 1991, ông Nguyễn Văn Ph là cha của nguyên đơn tự kê khai, đăng ký bao trùm qua phần đất của bị đơn đang ở, trong khi chưa có ý kiến của những người đang quản lý sử dụng đất là không phù hợp theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 12 của Nghị định số 30-HĐBT ngày 23 tháng 3 năm 1989 của Hội đồng Bộ trưởng về thi hành Luật Đất đai năm 1987 (đăng ký ban đầu cho người đang sử dụng đất hợp pháp và người mới được giao đất để sử dụng, trong khi ông Ph không phải là người đang sử dụng đất tranh chấp hoặc được Nhà nước giao). Sau khi ông Ph chết, ông C và các thành viên trong gia đình lập thủ tục thuận phân chia tài sản thừa kế, giao cho ông C thừa hưởng đất của ông Ph đứng

tên, trong đó có cả diện tích đất tranh chấp cũng là không đúng, vì đất này không phải là tài sản của ông Ph tạo lập.

[5] Mặt khác, năm 2002, khi gia đình của bị đơn xây kim tĩnh trên phần đất ở phía sau nhà, chuẩn bị an táng mẹ của bị đơn thì nguyên đơn đến tranh cãi. Lúc đó, ông Lê Văn Th là anh ruột của bị đơn làm “Tờ tường trình” ngày 20/3/2002, nhờ chính quyền địa phương can thiệp, giải quyết đối với hành vi cản trở của ông C (Bút lục 68). Đồng thời, mặt sau của tờ tường trình này, có lời xác nhận của ông Nguyễn Văn T1 (ông Thái hiện đã chết) như sau:

“Cô Hai R1 ở đất ông Cao Văn C2 hồi nào tới giờ trước khi ông Nguyễn Văn Ph về. Hiện giờ ông Nguyễn Ngọc C nói đất đó của ông C là không đúng sự thật, vì lúc trước tôi làm chủ phần đất đó và sau này tôi có sang cho ông Ph phần đất đó nhưng tôi không có sang phần đất cô Hai R1 cho ông Ph.”

Theo kết quả xác minh tại địa phương cho biết: việc thỏa thuận sang bán đất giữa bà Lương Thị N1 với gia đình bà Trương Thị R1 (mẹ bà L), cũng như mối quan hệ mua bán đất giữa bà N1 với ông Nguyễn Ngọc C như thế nào thì chính quyền địa phương không biết rõ. Căn nhà của bà L đang ở trên phần đất thuộc khu vực Qui Thạnh 2, phường Trung Kiên, quận Thốt Nốt (trước đây là ấp Tân Phước, xã Thuận Hưng, huyện Thốt Nốt) mà hiện tại ông C đang tranh chấp thì gia đình ông bà, cha mẹ của bà L ở trước đây, sau này bà L tiếp tục ở cho đến nay. Hoàn cảnh của bà L rất khó khăn, không có chồng, con, bà sống một mình. Trước đây, Hội Từ thiện ở địa phương hỗ trợ vật liệu (cây, tole) cất lại nhà cho bà L ở. Ông C cũng không tranh chấp gì ở thời điểm đó.

Như vậy, ngoài việc ông Ph tự kê khai, đăng ký phần đất bị đơn đang ở, sử dụng vào năm 1991, thì nguyên đơn cũng không có giấy tờ gì chứng minh đất tranh chấp do nguyên đơn mua của bà N1 rồi cho bị đơn tiếp tục ở nhờ như nguyên đơn trình bày (vì tờ sang nhượng đất nên nhà không thể hiện nội dung cho bị đơn ở nhờ). Cấp sơ thẩm quyết định giao đất tranh chấp cho bị đơn sử dụng nhưng buộc bị đơn phải trả giá trị cho nguyên đơn là không phù hợp quy định pháp luật. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm cần chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm là có cơ sở.

[6] Xét quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là chưa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận, lẽ ra phải chịu tiền án phí nhưng do nguyên đơn là người cao tuổi nên được miễn theo quy định.

[8] Về chi phí thẩm định, định giá tài sản:

Do yêu cầu khởi kiện không có căn cứ chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu theo quy định, công nhận đã nộp và chi xong.

[9] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn kháng cáo có căn cứ chấp nhận nên không phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;
- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định “về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án”.
- Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013

Tuyên xử:

Chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Lê Thị Kim L.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2023/DS-ST ngày 01 tháng 6 năm 2023 của Toà án nhân dân quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ.

1/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bà Lê Thị Kim L được quyền sử dụng diện tích đất 142,6m² loại ODT (vị trí 205¹ theo Bản trích đo địa chính) thuộc một phần thửa 205, do ông Nguyễn Ngọc C đứng tên giấy chứng nhận QSD đất số CS04663, được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ cấp ngày 07/4/2017, đất tọa lạc khu vực Q, phường T, quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ.

Bà L không phải chịu trách nhiệm bồi hoàn giá trị đất tranh chấp cho ông Nguyễn Ngọc C.

Căn cứ vào Biên bản xem xét, thẩm định tài sản, Biên bản định giá tài sản do Tòa án lập ngày 15/3/2021, 10/5/2023 và Bản trích đo địa chính số 66/TTKTTNMT ngày 02/4/2021 có xác nhận của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ ngày 10/5/2021 để xác định vị trí, kích thước diện tích phần đất mà bà L được sử dụng như nêu trên.

Bà L được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Trong quá trình cấp giấy, ông Nguyễn Ngọc C có trách nhiệm giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông đứng tên như nêu trên cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục cấp giấy đất cho bà L. Trường hợp ông C không giao nộp, cơ quan nhà nước có thẩm quyền được thu hồi điều chỉnh hoặc hủy bỏ theo quy định pháp luật về đất đai.

2/. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn được miễn do là người cao tuổi theo quy định.

3/. Về chi phí xem xét, thẩm định, định giá tài sản:

Nguyên đơn phải chịu 5.500.000đ (*năm triệu năm trăm nghìn đồng*), nguyên đơn đã nộp và chi xong.

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

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 được 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 điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; Điều 7a, 7b Luật sửa đổi bổ sung một số điều Luật thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND TP. Cần Thơ;
- Chi Cục THADS Q. Thốt Nốt;
- TAND Q. Thốt Nốt;
- Lưu hồ sơ vụ án.

(Đã ký)

Võ Bảo Anh