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: 456/2024/DS-PT
Ngày: 30-10-2024
"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 Chế Linh

Các Thẩm phán: Bà Hồ Thị Tuyết Phương

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: Bà Nguyễn Thị Thuỷ - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 10 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 320/2023/TLPT-DS ngày 11 tháng 10 năm 2023 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2023/DS-ST ngày 28 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Phong Điền bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 498/2023/TLPT-DS ngày 27 tháng 10 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Lê Văn K, sinh năm 1961; cư trú tại: Ấp M, xã M, huyện P, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Võ Hồ Thế P, sinh năm 1977; cư trú tại: G đường số A, khu dân cư D, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ (Văn bản uỷ quyền ngày 16/4/2024).

- *Bị đơn:*

1. Ông Nguyễn Minh L, sinh năm 1997; cư trú tại: Ấp M, xã M, huyện P, thành phố Cần Thơ.

2. Bà Nguyễn Trúc L1, sinh năm 1984; cư trú tại: Ấp M, xã M, huyện P, thành phố Cần Thơ (Chết ngày 12/11/2023).

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

1. Chị Nguyễn Ngọc Gia H, sinh năm 2000; cư trú tại: Ấp M, xã M, huyện P, thành phố Cần Thơ.

2. Ông Nguyễn Minh H1, sinh năm 1986; cư trú tại: Ấp M, xã M, huyện P, thành phố Cần Thơ.

3. Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1964; cư trú tại: Ấp M, xã M, huyện P, thành phố Cần Thơ.

4. Bà Nguyễn Thị H2, sinh năm 1953. cư trú tại: Ấp M, xã M, huyện P, thành phố Cần Thơ.

5. Bà Nguyễn Thị C1, sinh năm 1960; cư trú tại: Tổ B, ấp M, xã M, huyện P, thành phố Cần Thơ.

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

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

Ông Lê Văn K được công nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 280, tờ bản đồ số 5, diện tích 417m^2, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS05648 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 03/4/2019 cho Nguyễn Minh H1, ông H1 đã chuyển nhượng lại cho ông K theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Khi ông K nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì trên đất có tất cả 03 căn nhà kiên cố gồm nhà của bà Nguyễn Trúc L1, nhà của ông Nguyễn Minh L và nhà của ông Nguyễn Minh H1, ông H1 cam kết sẽ giao hết 03 căn nhà cho ông K nhưng phía bà L1 và ông L không giao nhà và đất cho ông K, bà L1 còn đập phá căn nhà của ông H1. Nay ông K yêu cầu ông L và bà L1 phải di dời ra khỏi hai căn nhà còn lại, giao đất và nhà cho ông K sử dụng. Đối với phần khu mộ diện tích 31.5 m^2 được đánh dấu là điểm C theo bản trích đo địa chính ngày 29/3/2023 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C và ngôi mộ của bà Nguyễn Thị N thuộc phạm vi vị trí A theo bản trích đo địa chính ngày 29/3/2023 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C thì nguyên đơn không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này mà sẽ thỏa thuận với những người có thân nhân chôn cất trên đất của nguyên đơn, khi không thỏa thuận được thì sẽ yêu cầu giải quyết thành vụ kiện khác.

** Theo bị đơn - ông Nguyễn Minh L trình bày:*

Phần đất mà ông L cất nhà đã được cha ông là ông Nguyễn Văn Đ cho trước khi ông H1 chuyển nhượng cho ông K, ông L đã cất nhà sinh sống từ năm 2018 cho đến nay. Nay ông K yêu cầu ông L di dời để giao nhà cho ông K thì ông L không đồng ý di dời. Tại vị trí ghi nhận là khu mộ được đánh dấu điểm C theo bản trích đo địa chính ngày 29/3/2023 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C có ngôi mộ của ông Nguyễn Văn H3 (ông nội ông L), bà Nguyễn Thị N1 (bà nội ông L), ông Nguyễn Văn Đ (cha ông Lập) và có hai tháp

cốt của ông Nguyễn Văn H4 (anh ông L) và ông Trần Văn Đ1 (chồng của bà Nguyễn Thị H2).

** Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn - bà Nguyễn Trúc L1 trình bày:*

Bà L1 không đồng ý giao đất và nhà theo yêu cầu của ông K, phần đất mà bà L1 cất nhà là do cha của bà tên Nguyễn Văn Đ cho và có làm giấy tay. Hiện tại trong nhà của bà L1 có ngôi mộ của bà Nguyễn Thị N (em của bà Nguyễn Thị C1), bà N là vợ sau của ông Đ (cha bà L1 và ông L).

** Theo người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Nguyễn Ngọc Gia H trình bày:*

Bà H là vợ của ông L, căn nhà mà nguyên đơn yêu cầu ông L giao là nhà của bà H và ông L xây dựng từ năm 2018 và sinh sống cho đến nay. Bà H thống nhất với ý kiến trình bày của ông L là không đồng ý di dời và giao nhà cho ông K như yêu cầu khởi kiện của ông K.

** Theo người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Lê Văn L2 trình bày:* ông L2 là chồng của bà L1, ông L2 thống nhất với ý kiến trình bày của bà L1 là không đồng ý giao nhà cho ông K.

** Theo người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Nguyễn Thị H2 trình bày:*

Bà H2 là vợ của ông Trần Văn Đ1, ông Đ1 chết và được chôn cất tại phần đất được đánh dấu điểm C theo bản trích đo địa chính ngày 29/3/2023 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C. Ngoài ra, tại vị trí C còn có ngôi mộ của ông Nguyễn Văn H3 (ông nội ông L), bà Nguyễn Thị N1 (bà nội ông L), ông Nguyễn Văn Đ (cha ông Lập) và có hai tháp cốt của ông Nguyễn Văn H4 (anh ông L). Mộ ông Trần Văn Đ1 (chồng của bà Nguyễn Thị H2) hiện do bà H2 đang quản lý, bà H2 không đồng ý di dời mộ.

** Theo người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Nguyễn Thị C1 trình bày:*

Bà C1 là chị của bà Nguyễn Thị N, bà N chết và được chôn cất tại phần đất được đánh dấu là điểm A theo bản trích đo địa chính ngày 29/3/2023 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C, có nhà của bà L1 bao quanh mộ của bà N, bà C1 đồng ý di dời mộ của bà N nếu ông K hỗ trợ chi phí di dời, về chi phí di dời thì bà và ông K sẽ thỏa thuận sau.

- Tại bản án dân sự sơ thẩm số 32/2023/DSST ngày 28 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Phong Điền đã tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Lê Văn K về việc yêu cầu bị đơn Nguyễn Minh L giao trả nhà trên phần đất diện tích 59.6 m^2 tại vị trí B theo Bản trích đo địa chính số 256 ngày 29/3/2023 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C. (Kèm theo Bản trích đo địa chính số 256 ngày 29/3/2023 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C).

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Lê Văn K về việc buộc người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Trúc L1 giao trả nhà trên phần đất diện tích 84.9 m^2 tại vị trí A theo Bản trích đo địa chính số 256 ngày 29/3/2023 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C. (Kèm theo Bản trích đo địa chính số 256 ngày 29/3/2023 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C).

- Án phí dân sự sơ thẩm: nguyên đơn Lê Văn K phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Chuyển tiền tạm ứng án phí 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) theo phiếu thu số 017990 ngày 15/4/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ thành án phí.

Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc, định giá: Nguyên đơn Lê Văn K phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc, định giá là 7.960.000đ (bảy triệu chín trăm sáu mươi nghìn đồng). Nguyên đơn Lê Văn K đã nộp tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc, định giá là 8.000.000đ (tám triệu đồng) theo phiếu thu ngày 15/4/2021 tại Tòa án nhân dân huyện Phong Điền. Nguyên đơn Lê Văn K được nhận lại 40.000đ (bốn mươi nghìn đồng) tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc, định giá tại Tòa án nhân dân huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ.

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

Tại đơn kháng cáo đề ngày 10 tháng 7 năm 2023, nguyên đơn cho rằng bản án sơ thẩm vi phạm tố tụng và giải quyết không đúng về nội dung nên đề nghị huỷ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn thay đổi kháng cáo, đề nghị Toà án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Các đương sự không thoả thuận được việc giải quyết vụ án.

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 trong quá trình xét xử phúc thẩm, bà L1 đã chết nên cần huỷ bản án sơ thẩm để thu thập người thừa kế của bà L1 cũng như thẩm định lại phần đất tranh chấp.

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. Toà án nhân dân huyện Phong Điền đã thụ lý, giải quyết là đúng thẩm quyền và xác định đúng quan hệ tranh chấp 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. Trên phần đất có các căn nhà của ông L và bà L1. Theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, cần xác định bà L1 là bị đơn theo quy định tại Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Nguyên đơn được công nhận quyền sử dụng đất trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng ngày 16/4/2019 giữa nguyên

đơn và ông Nguyễn Minh H1. Nguyên đơn đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại thời điểm ông H1 ký kết hợp đồng chuyển nhượng cho ông K, trên đất đã có căn nhà của ông L và căn nhà của bà L1. Việc tồn tại hai căn nhà và các ngôi mộ của gia đình bị đơn trước thời điểm chuyển nhượng không phải là sự kiện pháp lý làm cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông K và ông H1 vô hiệu. Bởi lẽ, ông H1 là người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sự tồn tại của hai căn nhà và các ngôi mộ không phải là *"đối tượng không thể thực hiện được"* như bản án sơ thẩm đã xác định để tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu. Theo hồ sơ thể hiện thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H1 và ông K hoàn toàn đáp ứng đủ điều kiện theo quy định tại Điều 117 của Bộ luật dân sự năm 2015 nên có hiệu lực.

[3] Qua xem xét quá trình chuyển dịch quyền sử dụng đất cho thấy, ông H1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thông qua nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Công H5 và bà Nguyễn Thị L3 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số ngày 04/12/2018 được công chứng tại Văn phòng C2. Như vậy, quyền sử dụng đất không phải chuyển quyền từ ông Nguyễn Văn Đ (cha của ông H1, ông L, bà L1) sang ông H1.

[4] Ông L và bà L1 cho rằng, ông bà được cha của mình là ông Nguyễn Văn Đ cho đất cất nhà nhưng không có *tài liệu hợp pháp* để chứng minh. Bà L1 có xuất trình giấy tay để cho rằng cha mình cho đất nhưng tài liệu này không đủ tính hợp pháp để công nhận. Việc ông L, bà L1 xây nhà ở trên đất từ năm 2018 không phải căn cứ để được *xác lập quyền sử dụng đất* theo quy định của pháp luật. Trong khi, quyền sử dụng đất trên ông H1 nhận chuyển nhượng từ ông H5, bà L3. Ông K nhận chuyển nhượng hợp pháp từ ông H1.

[5] Từ những nhận định trên, cho thấy, ông Lê Văn K là người được công nhận sử dụng hợp pháp đối với phần đất đã nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Minh H1 nên ông có quyền yêu cầu gia đình ông L, bà L1 tháo dỡ nhà để trả lại đất theo các quy định tại khoản 1 Điều 168 Bộ luật dân sự và khoản 5 Điều 166 Luật đất đai năm 2013.

[6] Tuy nhiên, trong giai đoạn phúc thẩm, bà L1 chết nên cần xác minh chính xác người thừa kế của bà L1 để thực hiện nghĩa vụ của người chết để lại theo quy định của pháp luật. Chồng hợp pháp của bà L1 là ai (thu thập giấy đăng ký kết hôn), con bà L1 gồm những ai.

[7] Tài liệu quan trọng để giải quyết vụ án là Bản trích đo địa chính số 256/TTKTTNMT ngày 29/3/2023 của Trung tâm K thể hiện tổng diện tích thửa 280 là 340,3m^2 gồm các phần đất ký hiệu là A, B, C nhưng tổng diện tích các phần đất này cộng lại không phải là 340,3m^2. Mặt khác, theo lời khai của bị đơn thì hiện tại mộ của bà L1 cũng được chôn cất trên đất. Do vậy, cần thẩm định lại hiện trạng.

[8] Từ nhận định tại mục [6] và [7] nêu trên, Toà án cấp phúc thẩm cần huỷ bản án sơ thẩm để giải quyết lại vụ nhằm đảm bảo chế độ xét xử sơ thẩm, phúc

thẩm theo quy định tại Điều 17 Bộ luật tố tụng dân sự. Án phí và chi phí đo đạc, định giá sẽ được giải quyết khi Toà án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự.

1. Hủy Bản án sơ thẩm số 32/2023/DS-ST ngày 28 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Phong Điền. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Án phí, lệ phí dân sự sơ thẩm sẽ được xác định khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Lê Văn K được nhận lại 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0001528 ngày 10/7/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phong Điền.

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

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 Phong Điền;
- THADS huyện Phong Điền;
- Lưu hồ sơ vụ án.