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: **422**/2023/DS-PT
Ngày: 21/9/2023
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 Trần Tuấn Quốc
Các Thẩm phán: 1/- Ông Nguyễn Văn Hải.
2/- Ông Võ Bảo Anh.

- ***Thư ký phiên tòa***: Ông Nguyễn Trí Khương - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa***: Bà Đỗ Thị Hồng Nhi - Kiểm sát viên.

Trong ngày 21 tháng 9 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 129/2023/TLPT-DS ngày 20/4/2023 về *"Tranh chấp quyền sử dụng đất"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 16/2023/DS-ST ngày 15/02/2023 của Toà án nhân dân quận Cái Răng bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 373/2023/QĐ-PT ngày 24/7/2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Hà Phương D**. sinh năm: 1978. Địa chỉ: A Tổ A, Khu V, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền: anh Nguyễn Văn T. sinh năm: 1983. Địa chỉ: 1 T, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ (*văn bản ủy quyền ngày 05/5/2023*).

2. Bị đơn: Bà **Hà Thị Tuyết .** sinh năm: 1968. Địa chỉ: I Tổ A, Khu V, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền: chị Nguyễn Ngọc H. sinh năm: 1989. Địa chỉ: B đường số D, KDC H, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ (*văn bản ủy quyền ngày 01/3/2021*).

Ông **Nguyễn Văn B**. sinh năm: 1963. Địa chỉ: I Tổ A, Khu V, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ.

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

- Bà **Nguyễn Thị S**. sinh năm: 1950. Địa chỉ: A Tổ A, Khu V, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ.

- Bà **Hà Thị T1**. sinh năm: 1962. Địa chỉ: I Tổ A, Khu V, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ; Ủy quyền tham gia tố tụng cho: chị Phạm Thị Trúc P.

sinh năm: 1983. Địa chỉ: 20x/4 Khu V, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ (*văn bản ủy quyền ngày 27/9/2022*).

- Anh **Võ Tuấn K**. sinh năm: 1982.
- Chị **Hồ Thị C**. sinh năm: 1982.

Cùng địa chỉ: E khu V, phường T, quận C, thành phố Cần Thơ.

- Anh **Ngô Văn T2**.
- Anh **Ngô Văn T3**. sinh năm: 1983.

Cùng địa chỉ bà T1.

- Chị **Nguyễn Bảo T4**. sinh năm: 1994. Địa chỉ: A ấp V, xã A, huyện B, tỉnh Tây Ninh.
- **Ủy ban nhân dân quận C**.

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn; chị Nguyễn Ngọc H đại diện ủy quyền của bị đơn; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Hà Thị T1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* *Nguyên đơn ông Hà Phương D thông qua người đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Nguồn gốc phần đất tranh chấp do nguyên đơn được mẹ là bà Nguyễn Thị Sàng t cho, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03324 ngày 26/5/2003. Năm 2012 đăng ký biến động và được cấp lại giấy chứng nhận số CH00674 ngày 26/01/2013, diện tích 1.630m^2. Khoảng năm 1997, bà S có cho vợ chồng bà Hà Thị T5, ông Nguyễn Văn B cất nhà ở tạm trên phần đất này diện tích 93,5m^2, khi nào cần bà T5 sẽ di dời trả lại đất. Đến năm 2003 bà S có tặng cho vợ chồng bà T5, ông B 60m^2 (T) tại vị trí giáp phần đất của ông, đã tách thửa ra cho ông B đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 3330 ngày 28/5/2003.

Nay nguyên đơn khởi kiện, yêu cầu bà T5, ông B phải di dời nhà, trả lại đất theo trích đo địa chính ngày 26/4/2021, diện tích 89,7m^2 (CLN), thuộc thửa số 9, tờ bản đồ số 21, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00674 ngày 26/01/2013 do nguyên đơn đứng tên. Nguyên đơn không đồng ý bồi thường giá trị nhà cho bị đơn, chỉ đồng ý hỗ trợ di dời 30.000.000đ

* *Bị đơn bà Hà Thị T5 có đơn phản tố và thông qua người đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Nguồn gốc đất tranh chấp là của ông bà nội là Hà Văn Đ (chết năm 1987) và bà Nguyễn Thị X (chết năm 2016) cho bà T5 từ năm 1987 cất nhà ở ổn định 40 năm nay. Tuy nhiên, thời điểm đó đất còn hoang sơ, ông bà nội phân chia đất cho con cháu nhưng chưa tách giấy. Ông bà nội cho riêng bà T5 trước khi kết hôn với ông B (năm 2014) nên đây là tài sản riêng của bà. Bà T5 không đồng ý yêu cầu của nguyên đơn, yêu cầu công nhận quyền sử dụng cho bà và hủy một phần giấy chứng nhận QSDĐ của ông D do cấp không đúng đối tượng.

Đối với phần diện tích đất 60m^2 (T), thửa số 17 (thửa 54 mới) do ông B đứng tên giấy chứng nhận số 03330 ngày 28/5/2003 thì ngày 19/6/2019 ông B đã làm thủ tục tặng cho bà T5. Về nguồn gốc thửa đất này theo hồ sơ trích lục tại địa chính năm 2003, bà S lập hợp đồng chuyển nhượng (tặng cho) cho ông B,

sau đó ông B lập hợp đồng tặng cho bà T5. Sau đó, bà T5 đã chuyển nhượng cho ông Võ Tuấn K. Tuy nhiên, hiện nay con của bà T5 là Nguyễn Bảo T4 đã nhận chuyển nhượng lại của ông K, hiện đang làm thủ tục đăng ký sang tên nhưng chưa được cấp giấy. Hiện tại phần đất này do bà Hà Thị T1 đang ở nên bà T5 không còn chỗ ở nào khác. Đối với thửa đất này, đề nghị công nhận cho chị T4. Nếu bà T1 có tranh chấp thì đề nghị Toà án giải quyết theo quy định pháp luật.

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

+ Chị Nguyễn Bảo T4 trình bày: phần đất diện tích 60m^2, thửa 54, mẹ chị là bà T5 cầm cố cho ông Võ Tuấn K nhưng ký hợp đồng chuyển nhượng nên ông K sang tên và đứng tên giấy. Nay chị đã chuộc lại với giá 350 triệu nên ông K đã ký hợp đồng chuyển nhượng lại cho chị. Tuy nhiên, hiện nay chưa làm thủ tục sang tên được. Yêu cầu giải quyết theo quy định pháp luật.

+ Bà Hà Thị T1 trình bày: Nguồn gốc phần đất gia đình bà đang ở là của cha mẹ bà là ông Hà Văn Đ và Nguyễn Thị X tặng cho, diện tích 150m^2. Năm 1987 cha bà chết, mẹ bà đi nước ngoài; gia đình bà vẫn ở trên đất này. Sau đó phía bà S có đưa cho gia đình bà giấy chứng nhận QSDĐ diện tích 90m^2 nói là giấy đất nền nhà bà đang ở, để cho con trai của bà là Ngô Văn T2 đang sống chung trong nhà đứng tên. Hiện tại giấy chứng nhận này đã sang tên lại cho Ngô Văn T3 là em của T2 đứng tên. Nay được biết căn nhà gia đình bà đang ở là thuộc thửa 54, diện tích 60m^2 do bà T5 đứng tên giấy đất, còn giấy đất của Ngô Văn T3 đứng tên là giáp ranh nhà bà. Bà yêu cầu công nhận cho bà 60m^2 (T) này, vì cha mẹ cho bà diện tích 150m^2, căn nhà bà đang ở diện tích 150m^2 nhưng con bà đứng tên quyền sử dụng đất diện tích 90m^2 nên phần diện tích 60m^2 này cũng là của bà. Đồng thời, bà yêu cầu huỷ giấy chứng nhận QSDĐ của bà T5 (đã chuyển nhượng cho ông K) diện tích 60m^2 để cấp lại cho bà đứng tên.

Vụ việc hòa giải không thành nên Tòa án nhân dân quận Cái Răng đưa ra xét xử; tại Bản án sơ thẩm số: 16/2023/DS-ST ngày 15/02/2023 đã tuyên:

1/- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc bà Hà Thị T5, ông Nguyễn Văn B di dời, trả lại cho ông Hà Phương D quyền sử dụng đất diện tích 89,7m^2 (CLN), thửa 09, tờ bản đồ số 21 tọa lạc tại Khu vực 1, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00674 ngày 26/01/2013 do ông Hà Phương D đứng tên. Vị trí, hình thể, kích thước các cạnh cụ thể theo Bản trích đo địa chính kèm theo.

Ông D được sở hữu nhà, vật kiến trúc của bà T5, ông B có trên thửa đất của ông D. Ông D phải bồi thường cho ông B, bà T5 giá trị nhà và vật kiến trúc của bà T5, ông B; tổng cộng số tiền: 271.839.600đ.

2/- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Hà Thị T5 về việc: Yêu cầu công nhận diện tích đất bà đã sử dụng 89,7m^2, thửa 09, tờ bản đồ 21 tọa lạc khu vực A, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ thuộc quyền sử dụng hợp pháp cho bà và yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00674 ngày 26/01/2013 ông Hà Phương D đứng tên.

3/- Đối với diện tích 60m^2 (T), thửa 54, tờ bản đồ số 21 tọa lạc tại khu vực 1, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ, nếu ai có tranh chấp thì có quyền khởi kiện giải quyết thành vụ kiện khác.

Ngoài ra bản án còn tuyên về việc chịu lãi chậm trả tiền, án phí, các chi phí tố tụng khác và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 27/02/2023 nguyên đơn ông Hà Phương D kháng cáo không chấp nhận bồi thường theo giá của cấp sơ thẩm, yêu cầu định giá lại và chỉ chấp nhận khi có giá hợp lý.

Ngày 28/02/2023 chị Nguyễn Ngọc H là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Hà Thị T5 kháng cáo yêu cầu phúc thẩm bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Ngày 28/02/2023 Tòa án cấp sơ thẩm nhận đơn kháng cáo qua đường bưu điện của người liên quan bà Hà Thị T1, yêu cầu hủy bản án sơ thẩm để xét xử lại có xem xét đến yêu cầu độc lập của bà trong cùng vụ án này.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người có kháng cáo xác định vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Đại diện nguyên đơn bổ sung lý do cấp sơ thẩm định giá không hợp lý là căn nhà của bị đơn là nhà không móng nhưng định giá theo loại nhà có móng và không khấu hao tỷ lệ nhà xuống cấp theo thời gian; Đại diện bị đơn bổ sung ý kiến cấp sơ thẩm chưa tính công sức tôn tạo, gìn giữ đất mấy chục năm nay khi buộc bị đơn trả đất là chưa phù hợp.

Kiểm sát viên phúc thẩm phát biểu ý kiến: về tố tụng người tiến hành và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định; về nội dung kháng cáo của nguyên đơn, của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn và của người liên quan không có căn cứ, đề nghị không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại diện tích đất 89,7m^2 (CLN), thửa số 9, tờ bản đồ 21 thuộc một phần trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn. Bị đơn phản tố cho rằng đất này được ông bà nội tặng cho từ năm 1987, đã cất nhà ở ổn định từ đó đến nay nên không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, yêu cầu công nhận thuộc quyền sử dụng hợp pháp cho bị đơn. Cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật "*Tranh chấp quyền sử dụng đất*" theo khoản 9 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự là có căn cứ.

Những người liên quan vắng mặt. Do đã được triệu tập hợp lệ, căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, phiên tòa phúc thẩm vẫn tiến hành theo quy định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn Hà Phương D; người đại diện của bị đơn Hà Thị T5 và người liên quan bà Hà Thị T1 có kháng cáo; Xét các nội dung kháng cáo, thấy rằng:

[2] Đối với kháng cáo của người đại diện bị đơn Hà Thị T5 yêu cầu bác khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn; Xét thấy: Bà T5 cho rằng phần đất bà đang ở là được ông bà nội tặng cho từ năm 1987, nhưng không có tài liệu, chứng cứ để chứng minh có việc tặng cho. Hơn nữa, mặc dù đất có nguồn gốc của ông bà nội bà là cụ ông Hà Văn Đ và cụ bà

Nguyễn Thị X, tuy nhiên cũng chưa có tài liệu chứng cứ chứng minh cụ Đ, cụ X đã đăng ký đất đai để được Nhà nước công nhận và xác lập bằng việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, ông bà nội của bà không phải là chủ sử dụng đất hợp pháp theo quy định của pháp luật về đất đai. Vì vậy, lời khai của bị đơn được ông bà nội tặng cho đất là không có căn cứ, cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn đòi công nhận quyền sử dụng phần diện tích đất đang ở 89,7m^2, thửa 09, tờ bản đồ số 21 là có căn cứ. Kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn không có căn cứ nên không được cấp phúc thẩm chấp nhận.

[3] Đối với kháng cáo của nguyên đơn cho rằng cấp sơ thẩm định giá tài sản và kết luận giá không hợp lý nên không chấp nhận bồi thường theo giá đó, yêu cầu định giá lại và chỉ chấp nhận khi có giá hợp lý. Mặc dù lý do đưa ra là có cơ sở. Tuy nhiên, ngày mà Hội đồng định giá tài sản của cấp sơ thẩm thực hiện định giá dưới sự giám sát, chứng kiến của chính quyền địa phương, nguyên đơn có mặt trực tiếp tham dự, khi nghe Hội đồng công bố kết quả định giá, Thư ký lập biên bản thông qua biên bản định giá tài sản cho mọi người cùng nghe, nguyên đơn không hề có ý kiến phản đối hoặc có động thái nào chứng tỏ không thống nhất với kết quả định giá đó. Thậm chí đến khi xét xử sơ thẩm nguyên đơn cũng không đặt ra vấn đề về giá không hợp lý. Bên cạnh đó, xét lập luận của phía bị đơn cho rằng cấp sơ thẩm buộc bị đơn trả đất nhưng không tính công sức tôn tạo, gìn giữ đất cho bị đơn là có cơ sở. Do vậy, xét thấy không cần thiết phải ngừng phiên tòa thực hiện bổ sung thủ tục định giá lại tài sản, nội dung này chỉ thay đổi về số tiền mà nguyên đơn bồi hoàn giá trị nhà cho bị đơn chứ không thay đổi bản chất của việc giải quyết vụ án. Thiết nghĩ, bù qua đắp lại của việc định giá lại tài sản với tính công sức bồi đắp, tôn tạo, gìn giữ đất của bị đơn trong 40 mươi năm qua thì số tiền 271.839.600đ nguyên đơn có trách nhiệm bồi hoàn cho bị đơn như cấp sơ thẩm giải quyết là phù hợp.

[4] Đối với kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hà Thị T1, yêu cầu hủy bản án sơ thẩm để xét xử lại có xem xét đến yêu cầu độc lập của bà trong cùng vụ án này. Xét thấy: Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết, xét xử việc tranh chấp diện tích 89,7m^2 (CLN), thuộc thửa số 09, tờ bản đồ số 21 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00674 ngày 26/01/2013 của nguyên đơn đứng tên. Còn căn nhà của bà T1 là cất trên thửa đất số 54, tờ bản đồ số 21, có diện tích 60m^2 (T) của ông Nguyễn Văn B đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03330 ngày 28/5/2003. Sau đó ông B đã tặng cho lại bà T5, sau đó bà T5 chuyển nhượng cho ông Võ Tuấn K và ông K cũng đã chuyển nhượng lại cho chị Nguyễn Bảo T4. Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm đang giải quyết vụ án tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn đối với thửa đất số 09 là loại đất (CLN), còn bà T1 có yêu cầu độc lập là giải quyết thửa đất số 21 loại đất thổ cư, không thuộc phạm vi vụ án cấp sơ thẩm đang giải quyết. Đồng thời, thời điểm đó yêu cầu tranh chấp của bà T1 cũng chưa thông qua hòa giải cơ sơ theo quy định của pháp luật, nên cấp sơ thẩm không giải quyết yêu cầu của bà trong cùng vụ án này, dành cho các đương sự có tranh chấp, có yêu cầu sẽ khởi kiện để được giải

quyết bằng một vụ án khác là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật. Kháng cáo không có căn cứ nên không được chấp nhận.

Quan điểm của Kiểm sát viên phúc thẩm là phù hợp, nên chấp nhận bác toàn bộ các kháng cáo, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

[5] Về án phí: kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo phải chịu án phí theo quy định; riêng đối với bà T1 là người cao tuổi được miễn.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ: Khoản 9 Điều 26, 148, 296, khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 166, 357 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 166, 170 Luật đất đai năm 2013; điểm đ khoản 1 Điều 12, 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1/- Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Hà Phương D; người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Hà Thị T5 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hà Thị T1.

2/- Giữ nguyên các nội dung quyết định của bản án sơ thẩm.

3/- Về án phí phúc thẩm: Nguyên đơn Hà Phương D và bị đơn Hà Thị T5 mỗi người phải chịu 300.000đ; chuyển số tiền tạm ứng án phí kháng cáo mà các đương sự đã nộp theo Biên lai số 0008959 ngày 27/02/2023 và Biên lai số 0008962 ngày 28/02/2023 thành án phí phúc thẩm; đã nộp xong.

Bà Hà Thị T1 được miễn án phí phúc thẩm.

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 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 quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

(Đã ký)

Trần Tuấn Quốc

Nơi nhận:
- Các đương sự
- VKSND.TPCT
- TAND.Q. Cái Răng.
- Chi cục THADS.Cái Răng.
- Lưu (HS - 2b).