

Bản án số: 02/2025/DS-PT

Ngày: 03.01.2025

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:* Bà Hà Thị Phương Thanh

*Các Thẩm phán:*

Ông Nguyễn Văn Hải

Bà Trần Thị Thanh Giang

**- 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:** Bà Đỗ Thị Hồng Nhi - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Vào ngày 03 tháng 01 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử công khai vụ án thụ lý số 338/2024/TLPT-DS ngày 01 tháng 10 năm 2024 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 71/2024/DS-ST ngày 23 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân quận Ô Môn bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 462/2024/QĐPT-DS ngày 07 tháng 11 năm 2024 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Bà Hồ Thị B, sinh năm 1970. Địa chỉ: Khu V, phường T, quận Ô, thành phố Cần Thơ (có mặt).

**- Bị đơn:** Bà Hồ Thị C, sinh năm 1968. Địa chỉ: Khu V, phường T, quận Ô, thành phố Cần Thơ (có mặt).

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

1. Bà Hồ Thị C1, sinh năm 1972. Địa chỉ: Khu V, phường T, quận Ô, thành phố Cần Thơ (vắng mặt).

Đại diện hợp pháp cho bà C1: bà Hồ Thị B, sinh năm 1970 (có mặt).

2. Bà Hồ Thị T, sinh năm 1966. Địa chỉ: khu V, phường T, quận Ô, thành phố Cần Thơ (có mặt).

3. Bà Hồ Thị C2, sinh năm: 1954. Địa chỉ: ấp T, xã Đ, huyện C, thành phố Cần Thơ (có mặt).

- *Người làm chứng:* Ông Trần Thiện K, sinh năm 1968. Địa chỉ: Khu V, phường T, quận Ô, thành phố Cần Thơ (có mặt).

- *Người kháng cáo:* Bà Hồ Thị C là bị đơn.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

\* Theo đơn khởi kiện cũng như trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà B trình bày nội dung và yêu cầu khởi kiện như sau: Bà và Hồ Thị C1, Hồ Thị C là chị em ruột. Thửa đất số 41 hiện nay tranh chấp là của ông Trần Văn Đ, ông Đ cho con là Trần Phú G và ông Gia B1 lại cho bà. Cha chết, mẹ chung sống với 03 chị em trên phần đất này, bà C1 có chồng nên đã ở riêng đối diện, còn bà và bà C ở lại căn nhà nuôi mẹ, lúc này bà C1 có cho bà C mượn 300.000.000 đồng để sửa chữa nhà. Đến tháng 6 năm 2021 bà C có chồng và đuổi bà với mẹ ra khỏi nhà nên bà và mẹ đi ở đậu nhà bà C1. Do vậy, bà khởi kiện yêu cầu bà Hồ Thị C trả lại toàn bộ đất và cây trồng trên đất tại thửa đất số 41, tờ bản đồ số 33, diện tích 1.129m<sup>2</sup> (diện tích thực tế 1.099,1m<sup>2</sup> theo Bản trích đo địa chính của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C) cho bà. Bà đồng ý bồi thường số tiền căn nhà bà C đã cất trên đất của bà.

\* Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà B, bị đơn bà C có ý kiến và phản tố như sau: Phần đất tranh chấp là của ông, bà để lại, không phải của bà B. Trước thời điểm năm 2015 do người chủ tên Trần Văn Đ (ông Đ là em ruột của cha bà) đứng tên. Đến năm 2015 gia đình muốn tách phần diện tích đất để đứng tên riêng lúc này ông Đ đã chết nên gia đình có chỉ định cho bà B đứng ra làm thủ tục đứng tên thửa đất nên bà Hồ Thị B cùng với người con của chú Trần Văn Đ là Trần Phú G làm hợp đồng chuyển nhượng đất mục đích là làm thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thời điểm ông Trần Phú G lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Hồ Thị B thì khoảng năm 2001 bà Hồ Thị T có mua một phần đất của người chủ tên Trần Văn Đ (chết) với diện tích 266m<sup>2</sup> đất ở thửa 41 này, đến năm 2019 bà T bán lại cho bà với giá 100.000.000 đồng. Khi bà nhận chuyển nhượng đất từ bà T thì bà chưa làm thủ tục sang tên. Đến thời điểm bà B làm hợp đồng chuyển nhượng đất thì bà gởi phần diện tích đất này cho bà B đứng tên chung trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vì phần đất này nằm trong thửa đất 41. Qua yêu cầu khởi kiện của bà B bà có ý kiến như sau: Khi nào bà B giao trả lại cho bà 266m<sup>2</sup> (qua đo đạc thực tế phần đất có diện tích 295,9m<sup>2</sup> tại vị trí A theo Bản trích đo địa chính số 703/TTKTTNMT ngày 17/7/2023 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C) mà bà đã mua của bà T nhờ bà B nhập vào thửa đất đứng tên giùm thì bà sẽ giao lại căn nhà cho bà B. Đồng thời, yêu cầu bà B thối lại giá trị căn nhà mà bà đã bỏ tiền xây dựng là 650.000.000 đồng. Đối với số tiền 300.000.000 đồng thì bà có nhận của bà C1. Lý do nhận tiền này là do bà với bà C1 có thỏa thuận là bà bán cho bà C1 phần đất ở vị trí A theo Bản trích đo địa chính số 703/TTKTTNMT ngày 17/7/2023 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C. Phần đất này bà mua lại của bà T và nhờ bà B đứng tên chung trong thửa đất số 41. Đối với số tiền 300.000.000 đồng này bà đã sử dụng vào việc xây dựng nhà cửa và sử dụng tiêu

xài cá nhân. Qua yêu cầu của bà C1 thì bà C1 trả lại phần đất cho bà và bà trả tiền lại cho bà C1.

\* Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan lần lượt có ý kiến:

- Bà C1 trình bày ý kiến và có đơn yêu cầu độc lập: Bà, bà C và bà B là chị em ruột, cha đã mất chỉ còn lại mẹ là bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1931. Phần đất đang tranh chấp là đất của bà B mua của ông G do bà B đứng tên và quản lý sử dụng từ trước đến nay. Trên đất trước đây có căn nhà cũ của gia đình đến năm 2020 bà có cho bà C mượn tiền 300.000.000 đồng xây dựng nhà để nuôi mẹ, lúc này chị em trong nhà rất thuận thảo. Từ tháng 6 năm 2021 bà C đem người đàn ông khác lạ vô nhà và đuổi chị B với mẹ bà ra khỏi nhà nên bà B và mẹ phải xuống mé sông ở nhờ nhà của bà C1. Do quyền lợi của bà bị xâm phạm nên bà làm đơn yêu cầu độc lập buộc bà C phải trả cho bà 300.000.000 đồng.

- Bà Hồ Thị C2 trình bày: Trước đây bà T có mua của ông Đ một phần đất sau đó bà T có bán lại phần đất này cho bà C. Vào ngày trả tiền đất từ bà C cho bà T thì bà có cho bà C mượn 50.000.000 đồng để trả tiền đất cho bà T. Đối với phần diện tích đất bà T bán cho bà C bao nhiêu thì bà không biết. Vị trí phần đất bà T mua của ông Đ là phần đất nằm liền kề với thửa đất có căn nhà của bà C xây dựng (ở vị trí A theo Bản trích đo địa chính số 703/TTKTTNMT ngày 17/7/2023 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C).

- Bà Hồ Thị T trình bày: Vào năm 2001 bà có mua của người chú ruột là ông Trần Văn Đ một phần đất có diện tích  $266m^2$ , có làm giấy tay ông Đ và 02 người con ông Đ ký tên xác nhận bên bán. Sau đó khi bà cất nhà không đủ tiền thì bà có bán lại phần đất này cho bà C với số tiền là 100.000.000 đồng. Bà đã nhận tiền đầy đủ và đã giao đất cho bà C, bà C chung sống với bà B nên đã nhờ bà B nhập phần đất này vào chung với đất của bà B. Phần đất bà mua của ông Đ bán lại cho bà C có vị trí A theo Bản trích đo số 703/TTKTTNMT ngày 17/7/2023 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C.

\* Người làm chứng ông Trần Thiện K trình bày: Ông là con của ông Trần Văn Đ, lúc sinh thời cha ông có được ông bà để lại một phần đất nhưng ông bà đã cho cha ông và bác ông là ông Hồ Văn P từ rất lâu nhưng cha ông là con út trong gia đình nên được đứng tên toàn bộ quyền sử dụng đất. Thời điểm cha ông có bán đất cho bà Hồ Thị T diện tích  $266m^2$  thì ông biết, lúc mua bán thì việc giao tiền và đất thì ông không biết. Phần đất mà cha ông bán cho bà T là phần đất ở vị trí A theo Bản trích đo địa chính số 703/TTKTTNMT ngày 17/7/2023 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C. Sau đó bà T bán phần đất này cho bà C thì ông không biết.

\* Vụ việc hòa giải không thành nên được đưa ra xét xử sơ thẩm công khai. Tại Bản án sơ thẩm số 71/2024/DS-ST ngày 23 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân quận Ô Môn xét xử và quyết định như sau:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hồ Thị B. Buộc bà Hồ Thị C phải trả lại cho nguyên đơn bà Hồ Thị B quyền sử dụng đất tại thửa 41, tờ

bản đồ số 33, diện tích đo đạc thực tế 1.099,1m<sup>2</sup>, loại CLN. Đất tọa lạc tại khu vực T, phường T, quận Ô, thành phố Cần Thơ.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Hồ Thị C. Buộc nguyên đơn bà Hồ Thị B trả lại giá trị căn nhà, mái che, hàng rào và cây trồng trên đất cho bà Hồ Thị C là 577.959.000 đồng (*Năm trăm bảy mươi bảy triệu chín trăm năm mươi chín nghìn đồng*). Khi nào bà Hồ Thị B thực hiện xong nghĩa vụ trả đủ số tiền trên cho bà Hồ Thị C thì bà C dọn ra khỏi căn nhà và đất thuộc thửa 41, tờ bản đồ số 33, tọa lạc tại khu vực T, phường T, quận Ô, thành phố Cần Thơ để giao trả lại cho bà B.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Hồ Thị C về việc buộc nguyên đơn bà Hồ Thị B tách quyền sử dụng đất diện tích 266 m<sup>2</sup> vị trí A theo Bản trích đo địa chính số 703/TTKTTNMT ngày 17/7/2023 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C.

4. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Hồ Thị C với bà Hồ Thị C1. Buộc bà Hồ Thị C phải trả cho bà Hồ Thị C1 300.000.000 đồng (*Ba trăm triệu đồng*).

5. Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, chi phí thẩm định và quyền kháng cáo của các đương sự.

\* Ngày 31/7/2024 và ngày 06/8/2024, bà C kháng cáo với yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử công nhận và ổn định cho bà diện tích 295,9m<sup>2</sup> tại vị trí A theo trích đo; buộc bà B trả giá trị nhà cho bà 577.959.000đ và bà đồng ý dọn ra khỏi nhà giao nhà và trả đất cho bà B, yêu cầu bà B hỗ trợ di dời 50.000.000đ.

\* Tại phiên tòa phúc thẩm: Các đương sự vẫn giữ nguyên yêu cầu và ý kiến.

\* Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn phát biểu quan điểm: Việc bà B cho rằng nhận chuyển nhượng đất từ ông G là không đúng bởi giá trị đất hơn 1.000m<sup>2</sup> thì không thể chỉ 10.000.000đ. Đồng thời, đất này của gia đình cha mẹ bà B được ông, bà để lại cho bà B đứng tên hộ không phải của bà B, việc bà C mua đất lại của bà T là có thật đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà C.

\* Đại diện Viện kiểm sát phát biểu tại phiên tòa phúc thẩm:

- Về tố tụng: Người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

- Về nội dung: Qua tranh tụng tại phiên tòa, đối chiếu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, xác định, nguồn gốc đất bà B nhận chuyển nhượng từ ông G là hợp pháp. Việc bà C cho rằng nhận chuyển nhượng bà T từ năm 2019 trong khi bà B được cấp giấy năm 2015 là không phù hợp. Do đó, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà C, đề nghị giữ nguyên án sơ thẩm.

### NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Việc vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà C1, thấy rằng, việc vắng mặt của bà C1 đã có đại diện nên tiến hành xét xử vắng mặt đương sự theo quy định Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

## [2] Về kháng cáo của bị đơn:

[2.1] Qua tranh tụng tại phiên tòa cũng như xem xét các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ đã được thẩm tra tại phiên tòa, có cơ sở xác định: Nguồn gốc đất tranh chấp tại thửa 41 hiện bà B đứng tên sử dụng thì các bên xác định của ông, bà để lại cho ông Trần Văn Đ (là chú ruột của nguyên đơn và bị đơn). Ông Đ qua đời để lại cho con là Trần Phú G được hưởng. Ngày 05/11/2013 Trần Phú G được Ủy ban nhân dân quận Ô cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH0364, thửa 01, tờ bản đồ số 33, diện tích 4.970 m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại khu vực T, phường T, quận Ô. Đến ngày 04/5/2015 ông Trần Phú G lập hợp đồng chuyển nhượng một phần diện tích đất cho bà Hồ Thị B, đất chuyển nhượng tại thửa số 01, diện tích chuyển nhượng 1.129m<sup>2</sup> (CLN). Ngày 25/5/2015, bà Hồ Thị B được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH04532, tách thửa đất mới là 41, tờ bản đồ số 33, diện tích 1.129m<sup>2</sup> (CLN). Trong phần đất thửa 41 thì có phần đất tại vị trí A theo bản trích đo hiện phía bị đơn yêu cầu nguyên đơn tách trả lại với diện tích 295,9m<sup>2</sup>. Thấy rằng, khi các bên tiến hành thủ tục chuyển nhượng và cấp giấy cho bà B thì các đương sự không ai khiếu nại gì. Thậm chí phía bị đơn bà C còn xác định quá trình cấp giấy cho bà B thì bà có biết, bà B có nói với bà nhưng bà không khiếu nại, được thể hiện qua lời khai của bà B tại biên bản phiên tòa sơ thẩm ngày 18/7/2024 (bút lục 194). Phía bà C còn cho rằng do phần đất chỉ là tách trả cho gia đình cho bà B đại diện đứng tên rồi đứng tên hộ bà luôn phần đất vị trí A mà bà mua từ bà T, bà T mua từ ông Đ nhưng không có chứng cứ thể hiện việc này, phía bà B không thừa nhận và không ai xác định đất này bà B chỉ là người đứng hộ gia đình. Bà T cho rằng nhận chuyển nhượng từ ông Đ và được các con ông Đ là ông K xác nhận nhưng việc chuyển nhượng của đương sự nếu có là cũng không đúng bởi việc chuyển nhượng không làm thủ tục theo quy định, không có việc bàn giao đất giữa ông Đ và bà T, bà T cũng không sử dụng đất này, không xác định vị trí đất chuyển nhượng ở đâu, chuyển nhượng thửa nào có phải là vị trí A đang tranh chấp hay không. Sau đó năm 2019 bà T chuyển nhượng cho bà C là cũng không đảm bảo quy định bởi bà T cũng không có quyền sử dụng đất này thì không thể chuyển nhượng cho bà C được và vì đất này bà B đã đứng tên sử dụng năm 2015 nhưng các đương sự không ai khiếu nại. Bà T và bà C cho rằng gửi phần đất này cho bà B đứng tên hộ nhưng cũng không có chứng cứ chứng minh, bà B không thừa nhận. Đối với việc ông Thiện K là con ông Đ xác nhận có việc bán đất cho bà T, có nhờ ông H ký nhưng thời điểm ký vào năm 2021 trong khi việc mua bán đất giữa bà T và ông Đ xảy ra năm 2001 là không khách quan, không phản ánh đúng sự thật. Do đó, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà C đòi bà B tách trả phần đất tại vị trí A diện tích 295,9m<sup>2</sup>.

[2.2] Đối với căn nhà do bà C xây dựng trên thửa đất 41 thì bà B có nghĩa vụ trả giá trị cho bà C với số tiền 577.959.000đ và bà B được quyền sử dụng toàn bộ căn nhà, mái che, hàng rào và cây trồng trên đất là phù hợp.

[2.3] Đối với yêu cầu của bà C yêu cầu bà B hỗ trợ di dời 50.000.000đ, phía bà B không đồng ý và việc di dời chỉ là di dời đồ đạc cá nhân của bà C thì bà tự thực hiện, do đó, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu này của bà C.

[3] Đối với việc bà C tự nguyện trả cho bà C1 300.000.000đ được cấp sơ thẩm ghi nhận và tại phiên tòa hôm nay bà C vẫn thống nhất, các đương sự cũng không kháng cáo nên không xem xét.

[4] Với những nhận định trên nên đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Cấp sơ thẩm đánh giá chứng cứ và chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là đúng nên giữ nguyên. Lời trình bày của Luật sư cho rằng đất bà B hiện đứng tên chỉ là đứng tên hộ gia đình, cần phải xem xét lại nguồn gốc đất, và việc bà C yêu cầu có căn cứ nhưng như trên nhận định, không có chứng cứ xác định việc bà B chỉ là đứng tên hộ cho gia đình nên lời trình bày của Luật sư là không có căn cứ chấp nhận.

[5] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá: Giữ nguyên như án sơ thẩm.

[6] Về án phí:

[6.1] Án phí sơ thẩm: Giữ nguyên như án sơ thẩm.

[6.2] Án phí phúc thẩm: Do bị đơn kháng cáo không được chấp nhận nên phải chịu.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

**\*Căn cứ:** - Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

**\*Tuyên xử:** - Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Hồ Thị C

- Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 71/2024/DS-ST ngày 23 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ.

- Về án phí phúc thẩm: Bị đơn bà C phải chịu 300.000đ, được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0004737 ngày 31/7/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Ô Môn.

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 tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 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.

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**

***Nơi nhận:***

- Viện kiểm sát cùng cấp;
- TAND Q. Ô Môn;
- Các đương sự;
- Chi cục THADS Q. Ô Môn;
- Lưu hồ sơ vụ án.

***(đã ký)***

**Hà Thị Phương Thanh**