

Bản án số 430/2025/DS-PT

Ngày: 09-8-2025

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 Trịnh Thị Bích Hạnh.

Các Thẩm phán:

Bà Lê Thị Thọ.

Ông Phạm Tiến Dũng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Chúc – Thẩm tra viên Tòa án, Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ: Bà Dương Thanh Giêng - Kiểm sát viên trung cấp tham gia phiên tòa.

Ngày 09 tháng 8 năm 2025, Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 154/2025/TLPT-DS ngày 30 tháng 6 năm 2025 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 41/2025/DS-ST ngày 05 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Hậu Giang (nay là Tòa án nhân dân KV, thành phố Cần Thơ) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 388/2025/QĐPT-DS ngày 16 tháng 7 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Trần Thị Thu N, sinh năm: 1979, (có mặt).

Địa chỉ: ấp Đ, thị trấn N, huyện C, tỉnh Hậu Giang. Nay là ấp Đ, xã C, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1979, (có mặt).

Địa chỉ: Đường số A, Trung tâm văn hóa T, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ. Nay là phường C, thành phố Cần Thơ.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm: 1981, (có mặt).

Địa chỉ: ấp Đ, thị trấn N, huyện C, tỉnh Hậu Giang. Nay là ấp Đ, xã C, thành phố Cần Thơ.

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

3.1. Bà Trương Thị N1 (M), (có mặt).

3.2. Ông Nguyễn Văn L, (có mặt).

3.3. Ông Trần Thành C (vắng mặt).

3.4. Bà Trần Thị T (vắng mặt).

- 3.5. Ông Trần Thanh H1 (vắng mặt).
- 3.6. Ông Trần Văn C1 (vắng mặt).
- 3.7. Ông Ngô Trung V (vắng mặt).
- 3.8. Bà Ngô Thị Ngọc D (vắng mặt).
- 3.9. Bà Ngô Thị Huyền S (vắng mặt).
- 3.10. Bà Dương Thị T1 (vắng mặt).
- 3.11. Bà Trần Thị Yến L1 (vắng mặt).
- 3.12. Ông Dương Chí T2 (vắng mặt).
- 3.13. Ông Dương Quốc K (vắng mặt).
- 3.14. Ông Dương Quốc K1 (vắng mặt).
- 3.15. Bà Đỗ Thị T3 (vắng mặt).
- 3.16. Bà Lê Thị Ú (vắng mặt).

Người đại diện theo uỷ quyền của ông Trần Thành C, bà Trần Thị T và ông Trần Thanh H1 là ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1979.

Địa chỉ: đường số A, Trung tâm văn hóa T, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ. Nay là phường C, thành phố Cần Thơ.

3.17. Ngân hàng N2.

Trụ sở: Số B L, phường T, quận B, thành phố Hà Nội. Nay là phường G, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Toàn V1 – Chức vụ: Tổng Giám đốc Ngân hàng N2.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Võ Thanh H2 – Chức vụ: Giám đốc Ngân hàng N2 Chi nhánh C5. Ông Võ Thanh H2 uỷ quyền lại cho ông Trương Quốc P – Chức vụ: Phó Giám đốc Ngân hàng N2 Chi nhánh C5, (xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp T, thị trấn N, huyện C, tỉnh Hậu Giang. Nay là xã C, thành phố Cần Thơ.

4. Người kháng cáo: Bị đơn ông Nguyễn Văn H.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo bản án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ thì nội dung vụ án như sau:

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn Trần Thị Thu N và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập Trần Thành C, Trần Thị T, Trần Thanh H1 là Nguyễn Văn H trình bày: Trước đó ông bà ngoại của bà N, ông C, bà T, ông H1 có cho con gái là bà Nguyễn Thị C2 (mẹ của bà N, bà T, ông C, ông H1) phần đất khoảng 800m² (theo đo đạc thực tế là 1.034,6m²), khi cho không có làm giấy tờ. Bà C2 ở từ năm 1967 xây nhà lá. Đến năm 2023, thì chết để lại cho các con bà gồm Trần Thị Thu N, Trần Thanh H1, Trần Thành C, Trần Thị T, hiện đã lập gia đình và cất nhà cấp 4 trên phần đất của bà C2. Khi còn sống bà C2 được nhà nước cho tiền cất nhà tình thương và căn nhà hiện nay là ông Trần Thanh H1 đang ở. Trước nay các anh em trong gia đình cất nhà ra ở riêng thì phía ông Nguyễn Văn H không ai có ý kiến gì. Nay yêu cầu bị đơn Nguyễn Văn H tách thửa trả lại phần đất tranh chấp cho các nguyên đơn và những

người liên quan có yêu cầu độc lập, hiện đang ở và cất nhà trên đất, tổng diện tích theo đo đạc thực tế là 1.034,6m².

Bị đơn Nguyễn Văn H trình bày: Phần đất tranh chấp là của ông, bà để lại cho cha là Nguyễn Văn L, sau đó ông L và bà N1 để lại cho ông đứng tên. Nguyên đơn và anh em của nguyên đơn ở trên đất khi nào thì ông không biết, khi sinh ra thì biết những người này đã ở trên đất rồi. Khi đó cha ông là Nguyễn Văn L cho mẹ của nguyên đơn là Nguyễn Thị C2 ở đậu nhưng không có nói thời gian cho ở là bao lâu, cha bị đơn cho bà C2 ở đậu khoảng năm 1966, 1967 cho đến nay, chỉ nói miệng, không có giấy tờ gì. Do nghĩ là đất của gia đình ông đứng tên, nghĩ họ hàng nên khi gia đình nguyên đơn lần lượt cất nhà thì bị đơn không có ý kiến gì. Nguyên đơn và anh em của nguyên đơn ở trên đất bị đơn cho ở nhưng nếu đất có quy hoạch thì đất của ông đứng tên nên ông hưởng giá trị, còn nhà cửa, công trình trên đất anh em nguyên đơn xây cất thì anh em nguyên đơn được hưởng. Nay nguyên đơn và những người liên quan yêu cầu độc lập yêu cầu công nhận và tách phần đất tranh chấp bị đơn không đồng ý.

Đối với yêu cầu độc lập của ngân hàng N2 yêu cầu trả nợ gốc và lãi thì bị đơn đồng ý nhưng do hoàn cảnh khó khăn chưa có khả năng trả. Bị đơn đã thế chấp cho ngân hàng B thửa đất là 911 và 912 và hiện đang giữ bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 910. Thống nhất việc yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ nếu trường hợp không có khả năng trả.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn L và bà Trương Thị N1 cùng trình bày: Phần đất tranh chấp là của cha mẹ để lại là ông Nguyễn Văn C3 và bà Phạm Thị K2 (cha mẹ của ông L và bà C2) để lại cho ông Nguyễn Văn L sau đó ông L và bà N1 tặng cho quyền sử dụng đất lại cho ông Nguyễn Văn H, diện tích bao nhiêu thì không nhớ rõ. Trước đó ông C3, bà K2 cho đều cho các con. Khi ông C3, bà K2 còn sống thì bà C2 đã cất nhà ở nhờ trên đất. Nay yêu cầu của các nguyên đơn, vợ chồng ông, bà không đồng ý vì đã để lại cho con trai là Nguyễn Văn H đứng tên. Thống nhất với nội dung trình bày của ông Nguyễn Văn H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (đại diện Ngân hàng N2) trình bày: Ngày 29/5/2023, ông Nguyễn Văn H và bà Trương Thị N1 có ký hợp đồng tín dụng số: 7004-LAV-202301350 với Ngân hàng N2 – Chi nhánh huyện C5, Hậu Giang để vay tiền. Mục đích vay: Phục vụ nhu cầu hoạt động kinh doanh và nhu cầu cuộc sống.

- Số tiền vay: 180.000.000 đồng, Lãi suất vay: 11%/Năm.

- Lãi suất phạt quá hạn: 150% lãi vay trong hạn.

- Thời hạn vay: 36 tháng.

- Hạn trả cuối cùng: 26/5/2026.

Tài sản thế chấp là:

- Thửa đất số: 911, 912, Tờ bản đồ: 08.

- Mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm.

- Địa chỉ thửa đất: ấp Đ, thị trấn N, huyện C, tỉnh Hậu Giang.

- Diện tích đất: 1.049 m².

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H00241, H00235 do UBND huyện C cấp ngày 02/6/2006.

Các bên thoả thuận thời hạn trả lãi là 06 tháng trả một lần, tuy nhiên từ lúc vay đến nay ông H, bà N1 chưa đóng lãi cho ngân hàng lần nào nên đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ. Do đó, Ngân hàng N2 yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

1/ Yêu cầu ông Nguyễn Văn H và bà Trương Thị N1 phải trả cho Ngân hàng N2 - Chi nhánh huyện C5, Hậu Giang số nợ gốc và lãi tạm tính đến ngày 18/4/2025 là 217.430.137 đồng (Trong đó: nợ gốc là: 180.000.000 đồng, nợ lãi là: 37.430.137 đồng. Ông Nguyễn Văn H và bà Trương Thị N1 phải trả lãi phát sinh từ ngày 19/4/2025 theo hợp đồng tín dụng đã ký kết cho đến khi trả tất nợ.

2/ Trường hợp ông H, bà N1 không có thiện chí trả nợ thì đề nghị được phát mãi tài sản mà ông H đã thế chấp để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

Trường hợp Tòa án công nhận phần đất tranh chấp tại thửa 911 cho nguyên đơn thì Ngân hàng thống nhất và chỉ yêu cầu xử lý tài sản đối với thửa 912 do đã đủ để thu hồi nợ.

Tại bản án sơ thẩm số 41/2025/DS-ST ngày 05 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Hậu Giang nay là Tòa án nhân dân KV, thành phố Cần Thơ tuyên xử như sau:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Trần Thị Thu N.

Chấp nhận yêu cầu độc lập của Trần Thành C, Trần Thị T, Trần Thanh H1.

Công nhận và ổn định cho Trần Thị Thu N, Trần Thành C, Trần Thanh H1, Trần Thị T phần đất tổng diện tích 1.034,6m² đất trồng cây lâu năm tại các vị trí từ I đến VII theo Mảnh trích đo địa chính số 07 ngày 17/01/2025 của Công ty TNHH Đ.

Buộc ông Nguyễn Văn H phải giao bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN03343 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai cấp ngày 12/6/2023 đứng tên ông Nguyễn Văn H cho cơ quan chuyên môn làm thủ tục cấp giấy cho Trần Thị Thu N, Trần Thành C, Trần Thị T, Trần Thanh H1 theo quy định.

Buộc Ngân hàng N2 phải giao bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00241 (thửa 911) do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 02/6/2006 đứng tên Trương Thị N1 chuyển quyền sử dụng đất theo hồ sơ số: 31366.001970.TA.VP cho Nguyễn Văn H ngày 16/01/2012 cho cơ quan chuyên môn làm thủ tục cấp giấy cho Trần Thị Thu N, Trần Thành C, Trần Thị T, Trần Thanh H1 theo quy định.

Trần Thị Thu N, Trần Thành C, Trần Thanh H1, Trần Thị T được quyền liên hệ với các cơ quan chuyên môn để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Ngân hàng N2.

Buộc ông Nguyễn Văn H và bà Trương Thị N1 trả cho ngân hàng N2 số nợ gốc và lãi tạm tính đến ngày 18/4/2025 là 217.430.137 đồng (Trong đó: nợ gốc là: 180.000.000 đồng, nợ lãi là: 37.430.137 đồng. Ông Nguyễn Văn H và bà Trương Thị N1 phải trả lãi phát sinh từ ngày 19/4/2025 theo hợp đồng tín dụng đã ký kết cho đến khi trả tất nợ.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí dân sự sơ thẩm, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 19 tháng 5 năm 2025, bị đơn ông Nguyễn Văn H có đơn kháng cáo đối với bản án dân sự sơ thẩm. Yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo

hướng nếu chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì các nguyên đơn phải trả giá trị quyền sử dụng đất cho ông theo giá thị trường là 700.000đồng/m², yêu cầu không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N2 chi nhánh huyện C5.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn ông H trình bày: Ông rút một phần yêu cầu kháng cáo liên quan đến số nợ của Ngân hàng, giữ nguyên yêu cầu kháng cáo về việc yêu cầu các nguyên đơn sử dụng phần đất 1.034,8m² phải trả cho ông 700.000đồng/m².

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cho rằng: căn cứ Điều 236 Bộ luật dân sự quy định người sử dụng đất ngay tình, liên tục, công khai đối với bất động sản là 30 năm thì được công nhận là chủ sở hữu hợp pháp. Do vậy, đề nghị Hội đồng xét xử công nhận diện tích 1,034,8m² cho các nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ phát biểu quan điểm: Từ giai đoạn thụ lý đến khi đưa vụ án ra xét xử, Tòa án đã tiến hành đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án, đề nghị áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn ông Nguyễn Văn H3 kháng cáo trong thời hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Đối với kháng cáo của bị đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

Nguồn gốc phần đất nguyên đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khởi kiện yêu cầu bị đơn ông Nguyễn Văn H trả lại phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 1.034,8m² tại các vị trí theo lược đồ đo vẽ của Công ty TNHH Đ từ vị trí I đến vị trí VII, nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất là của ông Nguyễn Văn C3 và bà Phạm Thị K3 chết để lại, nguyên đơn cho rằng được bà K3 cho đất và mẹ của nguyên đơn đã sử dụng ổn định từ năm 1967 đến nay, trên đất có xây dựng 05 căn nhà gồm nhà của bà N, bà T, ông H1, ông C và ông T4. Bị đơn cho rằng được cha mẹ là ông Nguyễn Văn L và bà Trương Thị N1 tặng cho toàn bộ diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bị đơn thừa nhận từ khi sinh ra đã thấy bà Nguyễn Thị C4 là mẹ của các nguyên đơn ở trên phần đất này, tại bản tự khai cha của bị đơn ông L cũng thừa nhận khi **bà K3** và ông C3 còn sống thì bà C2 đã cất nhà ở trên phần đất này, sau này ông L đi kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, kê khai cả phần đất bà C4 đang ở ổn định.

Xét thấy, việc bà C4 và các con bà C4 ở ổn định từ trước khi cha của bị đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau đó tặng cho bị đơn, nhưng không ai có ý kiến phản đối việc ở và sinh sống của gia đình nguyên đơn trên phần đất này, việc gia đình nguyên đơn ở trên phần đất này liên tục, công khai ngay tình trên 30 năm, căn cứ 236 Bộ luật dân sự 2015, cấp sơ thẩm công nhận và buộc bị đơn giao trả phần đất 1.034,8m² cho các nguyên đơn là con của bà C4 là có căn cứ.

Đối với yêu cầu kháng cáo của bị đơn không đồng ý trả tiền vay cho Ngân hàng N2 Chi nhánh huyện C5. Tại phiên tòa bị đơn rút một phần kháng cáo liên quan đến khoản nợ Ngân hàng, xét việc rút kháng cáo này của bị đơn là tự nguyện không trái quy định của pháp luật, nên Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo này của bị đơn.

Từ những nhận định trên, xét kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn H là không có căn cứ chấp nhận. Chấp nhận ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa.

[3]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn ông Nguyễn Văn H phải chịu theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 1 Điều 308; Điều 289 Bộ luật tố tụng dân sự;

Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH 14 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, lệ phí tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn H.

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn H đã rút liên quan đến khoản nợ của Ngân hàng N2.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 41/2025/DS-ST ngày 05/5/2025 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Hậu Giang. Nay là Tòa án nhân dân KV, thành phố Cần Thơ.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn ông Nguyễn Văn H phải chịu 300.000đồng, chuyển tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu số 0003677 ngày 19/5/2025 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Hậu Giang, nay là Phòng thi hành án dân sự KV, thành phố Cần Thơ thành án phí.

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 tại các Điều 6, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 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 kể từ ngày tuyên án, ngày 09 tháng 8 năm 2025.

Nơi nhận:

- VKSND TP. Cần Thơ;
- THADS TP. Cần Thơ;
- Tòa án nhân dân KV – Cần Thơ;
- Phòng THADS KV – Cần Thơ;
- Dương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trịnh Thị Bích Hạnh