

Bản án số: 289/2024/DS-PT

Ngày: 08/7/2024

V/v "Tranh chấp đòi lại đất cho ở nhờ"

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 Phạm Văn Bình

Các Thẩm phán: Ông Võ Bảo Anh

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 tham gia phiên tòa
Ông Nguyễn Văn Phi - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 05 đến 08 tháng 7 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ tiến hành xét xử phúc công khai vụ án thụ lý số: 515/2023/DS-PT ngày 19 tháng 12 năm 2023 về việc "Tranh chấp đòi lại đất cho ở nhờ". Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 60/2023/DS-ST ngày 26 tháng 9 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: 205/2024/QĐ-PT ngày 20 tháng 5 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Phan Ngọc C**, sinh năm 1987.

Địa chỉ: Số C, tổ I, ấp M, xã M, huyện P, thành phố Cần Thơ.

Đại diện theo ủy quyền có: Bà **Nguyễn Như Ý**, sinh năm 2001. Địa chỉ: Số A KDC H, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ.

2. Bị đơn: Bà **Phan Thị Mỹ L**, sinh năm 1962.

Đại diện theo ủy quyền có: Ông **Phan Văn S**, sinh năm 1985. Cùng địa chỉ: Số A, tổ A, ấp M, xã M, huyện P, thành phố Cần Thơ.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư **Trương Thị Hoàng D** – Chi nhánh Công ty L1 – Đoàn luật sư Thành phố H. (Tầng F - Số F, đường T (đường A), phường H, quận C, thành phố Cần Thơ.

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

3.1. Ông **Phan Văn S**, sinh năm 1985.

Địa chỉ: Số A, tổ A, ấp M, xã M, huyện P, thành phố Cần Thơ.

3.2. Ông **Phan Ngọc C1**, sinh năm 1946 (đã chết).

Có người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng, gồm:

3.2.1. Bà **Nguyễn Thị B**, sinh năm 1951.

3.2.2. Bà **Phan Thị H**, sinh năm 1974.

3.2.3. Ông **Phan Văn S1**, sinh năm 1977.

3.2.4. Bà **Phan Thị Y**, sinh năm 1979.

3.2.5. Bà **Phan Thị A**, sinh năm 1980.

3.2.6. Ông **Phan Ngọc T**, sinh năm 1983.

3.2.7. Ông **Phan Ngọc H1**, sinh năm 1985.

3.2.8. Ông **Phan Ngọc C**, sinh năm 1987.

3.2.9. Ông **Phan Ngọc D1**, sinh năm 1981.

Người đại diện theo ủy quyền của bà B, ông D1, ông H1, bà H, bà A là ông **Phan Văn S1** (Hợp đồng ủy quyền ngày 14/7/2022).

Các đương sự trên đều có cùng địa chỉ: ấp M, xã M, huyện P, thành phố Cần Thơ.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Phan Ngọc C, bị đơn bà Phan Thị Mỹ L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

Nguyên đơn, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Vào năm 1968, ông nội của ông C là ông Phan Ngọc C2 (chết năm 2007) cho bà Phan Thị S2 (em ruột của ông C2) ở nhờ một phần đất thuộc thửa 712 nhưng đến năm 2002 hai bên mới làm văn bản thỏa thuận ghi ngày 03/10/2002 với nội dung: Chỉ cho bà S2 ở nhờ đến hết đời. Sau khi bà S2 chết thì phía gia đình ông C2 có yêu cầu con bà S2 là bà Phan Thị Mỹ L trả lại đất nhưng bà L không thực hiện vì cho rằng phần đất trên là của bà S2 để lại cho bà. Về nguồn gốc của phần đất tranh chấp là của Phan Ngọc C2, sau khi ông C2 chết thì ông Phan Ngọc C1 được thừa kế. Vào năm 2013 vì cần tiền nên ông C1 thế chấp cho ông Hoàng Q để vay tiền nhưng lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đến năm 2019 ông Chí c lại từ ông Hoàng Q, ông C được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 28/5/2019 thửa 712, tờ bản đồ 11. Ông C yêu cầu bà L di dời các kiến trúc trên đất gồm nhà, đường đi diện tích thực tế 67.9m² trả lại cho ông C, phần đất ông C2 trước đây đã cho bà S2 ở nhờ. Phần đất tranh chấp trên thuộc một phần thửa 712, tờ bản đồ 11 Giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất số CS05847 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 28/5/2019 cho ông Phan Ngọc C. Ông C hỗ trợ chi phí di dời cho bà L là 13.000.000 đồng.

Đối với yêu cầu phản tố của bà L thì ông C không đồng ý, vì nguồn gốc đất của ông C đã được nhà nước thừa nhận hợp pháp từ ông C2, ông C1, ông Q và đến ông. Sự việc ông C2 có cho bà S2 ở nhờ cho đến hết đời là có thật. Bà S2 qua đời thì bà L phải trả lại đất cho ông C. Hiện tại ông C không có nhà ở, phải đi ở trọ, cuộc sống rất khó khăn.

Tòa án nhân dân huyện Phong Điền công khai Kết luận giám định số 48/KL - KTHS ngày 21/6/2023, và số 372/KL - KTHS ngày 10/3/2023 của V - Bộ C3 thì ông C không có ý kiến gì.

Ông C thống nhất với Bản trích đo địa chính ngày 18/9/2023 của Trung tâm K - Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C và Biên bản định giá tài sản ngày 08/8/2023.

Bị đơn Phan Thị Mỹ L có đại diện theo uỷ quyền trình bày:

Về nguồn gốc đất tranh chấp là của ông ngoại bị đơn là ông Phan Văn Đ cho mẹ bị đơn là bà Phan Thị S2 cất nhà ở từ năm 1968, bà L sống với mẹ. Sau khi bà S2 mất năm 2016 thì bà L vẫn tiếp tục ở căn nhà trên. Do thiếu hiểu biết và không có ý định sang bán nên bà L mặc dù đã ở ổn định từ rất lâu (từ năm 1968), có đăng ký sổ hộ khẩu từ năm 1977, có nộp thuế sử dụng đất, cũng không vi phạm Luật đất đai nên vẫn chưa làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà L cho biết việc ông C1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất bà đang sử dụng thì bà L chỉ biết khi tranh chấp hòa giải ở địa phương. Ngoài ra phía nguyên đơn, ông C cho rằng có văn bản thỏa thuận việc cho ở nhờ giữa ông Phan Ngọc C2 với bà Phan Thị S2 vào năm 2002 theo bà L là không có, các chữ ký trên không phải do bà S2 ký tên. Hiện trên đất tranh chấp chỉ có bà L sống cùng con trai là Phan Văn Sĩ diện tích thực tế sử dụng là 67.9m² gồm một căn nhà cấp 4, sân trước nhà và đường đi ra lộ. Bà L có đơn phản tố có yêu cầu là công nhận cho bà L phần đất này để bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tòa án nhân dân huyện Phong Điền công khai kết luận giám định số 48/KL - KTHS ngày 21/6/2023, và số 372/KL-KTHS ngày 10/3/2023 của V - Bộ C3 bà L không có ý kiến gì.

Bà L thống nhất với Bản trích đo địa chính ngày 18/9/2023 của Trung tâm K - Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C và Biên bản định giá tài sản ngày 08/8/2023.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông Phan Văn S1 đồng thời là người đại diện theo uỷ quyền bà B, ông D1, ông H1, bà H, bà A trình bày:

Các ông bà là người thừa kế của ông Phan Ngọc C1 và bà Nguyễn Thị B. Ông bà thống nhất phần đất thửa 712 thuộc quyền sở hữu của ông C, ông bà không có tranh chấp.

Ông Phan Văn S trình bày: Thống nhất với ý kiến của bị đơn Phan Thị Mỹ L.

Ông Hoàng Q trình bày: Ngày 02/4/2013, ông có cho ông Phan Ngọc C1 vay số tiền 30.000.000 đồng (Ba mươi triệu đồng) để bảo đảm cho việc ông C1 sẽ trả tiền vay cho ông thì giữa ông Q và ông C1 đã ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/4/2013 đối với thửa đất 712. Sau đó, ông Phan Ngọc C là con ông Phan Ngọc C1 đã đứng ra trả thay tiền vay cho ông C1, nên ngày 07/5/2019, ông Q đã ký Hợp đồng chuyển nhượng lại thửa 712 cho ông Phan Ngọc C.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 60/2023/DS-ST ngày 26/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Phong Điền tuyên xử như sau:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn.

Công nhận diện tích 67.9m² tại vị trí B theo Bản trích đo địa chính số 1053/TTKTTNMT ngày 18/9/2023 (thay thế Bản trích đo địa chính số 73/TTKTTNMT ngày 01/11/2019) của Trung tâm K - Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn - Phan Ngọc C. Để ổn định chỗ ở cho bị đơn giao phần đất có diện tích 67.9m² tại vị trí B theo Bản trích đo địa chính số 1053/TTKTTNMT ngày 18/9/2023 (thay thế Bản trích đo địa chính số 73/TTKTTNMT ngày 01/11/2019) của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố K cho bị đơn - Phan Thị Mỹ L. Bà L phải hoàn trả giá trị phần đất diện tích 67.9m² (loại đất CLN) cho ông C số tiền là $67.9m^2 \times 5.000.00 \text{ đồng}/m^2 = 339.500.000 \text{ đồng}$.

Sau khi bị đơn - Phan Thị Mỹ L thực hiện xong nghĩa vụ tài chính đối với nguyên đơn - Phan Ngọc C, kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quản lý về đất đai, tách và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn - Phan Thị Mỹ L đối với diện tích 67.9m² tại vị trí B theo Bản trích đo địa chính số 1053/TTKTTNMT ngày 18/9/2023 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố K.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về chi phí thẩm định, định giá tài sản; chi phí giám định chữ ký; án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo của các đương sự.

- Ngày 06 tháng 10 năm 2023 nguyên đơn ông Phan Ngọc C kháng cáo yêu cầu:

Sửa bản án sơ thẩm, buộc bị đơn bà Phan Thị Mỹ L di dời nhà ở, kiến trúc trên đất để trả lại cho ông phần đất diện tích 67,9m². Nguyên đơn tự nguyện hỗ trợ số tiền di dời là 25.999.000 đồng.

- Ngày 10 tháng 10 năm 2023 bị đơn bà Phan Thị Mỹ L kháng cáo yêu cầu:

1. Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.
2. Công nhận phần đất tranh chấp có diện tích 67,9m² cho bà L.
3. Huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 712 cấp cho ông Phan Ngọc C hoặc điều chỉnh giảm diện tích 67,9m² trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

* Đại diện phía nguyên đơn trình bày:

Nguyên đơn không thống nhất với bản án sơ thẩm vì các lý do sau: Đất gốc là của ông nội nguyên đơn để lại cho cha Nguyên đơn là ông Phan Ngọc C1. Sau đó, cha Nguyên đơn bán cho ông Hoàng Q. Nguyên đơn Phan Ngọc C đã chuộc lại thửa đất 792, diện tích 239 m² bao gồm cả phần đất bị đơn Phan Thị Mỹ L đang ở. Mẹ bị đơn là bà Phan Thị S2 có ký vào văn bản do ông Phan Ngọc C2 soạn thảo. Trong văn bản này, bà S2 có xin ông C2 ở nhờ đến hết đời. Vì vậy, khi bà S2 chết, nguyên đơn Phan Ngọc C khởi kiện đòi bị đơn Phan Thị Mỹ L (con bà S2) trả đất là có căn cứ.

Hiện tại, bà L có đứng tên Quyền sử dụng đất thửa 122, loại đất CLN+ LUA diện tích 1264 m².

Đất bà L ở trên phần đất của nguyên đơn là 67,9 m², loại đất vườn, Toà án huyện P cho bị đơn ổn định và trả giá trị là vi phạm vì không đủ diện tích tách thửa, tạo tiền lệ xấu trong giải quyết tranh chấp. Căn nhà Bị đơn định giá 25.000.000 đồng. Nguyên đơn đồng ý trả giá trị căn nhà, nhưng yêu cầu bị đơn đòi nhà trả đất cho nguyên đơn.

* Luật sư bảo vệ quyền lợi cho bị đơn Phan Thị Mỹ L trình bày: Khi xét xử, cấp sơ thẩm đã có những sai sót như sau:

1. Xác định quan hệ pháp luật là Tranh chấp Quyền sử dụng đất, đòi lại đất cho ở nhờ là chưa đúng quan hệ pháp luật.
2. Nếu xác định quan hệ pháp luật đòi đất cho ở nhờ (tức đòi lại tài sản), căn cứ Điều 429 Bộ luật dân sự thì đã hết thời hiệu khởi kiện.
3. Căn cứ đòi lại tài sản chưa đúng vì ông Phan Ngọc C2 là người cho mượn đất, nhưng người đòi là ông Phan Ngọc C. Ông C mua đất từ ông Hoàng Q, không phải thừa kế từ ông Phan Ngọc C2 nên theo Điều 499 BLDS, ông C không có quyền đòi.
4. Tính xác thực của giấy cho mượn đất của ông Phan Ngọc C2 với bà Phan Thị S2 là chưa đảm bảo.
 - Bà Phan Thị Mỹ L, ông Phan Văn S (con và cháu của bà S2) không biết gì việc bà S2 ở nhờ đất ông C2, bà S2 không biết chữ, thời điểm ký đã 73 tuổi, nguyên đơn cho rằng chữ ký, chữ viết không phải của bà S2, người làm chứng Nguyễn Văn G xác nhận không ký tên vào văn bản này.

- Kết quả giám định của V (Bộ C4) ngày 21.6.2023 chứng minh bà S2 không ký tên trên tờ ở nhờ. Ông C2 lớn tuổi (2002- 85 tuổi) không còn minh mẫn, ông C2 không viết vào tờ giấy mục Người đứng đơn Ký hiệu A.
 - Về nội dung tờ mượn đất cũng chưa chứng minh được phần đất bà S2 ở đúng là đất trong tờ mượn đất năm 2002. Bà S2 ở năm 1968, nhưng mượn đất năm 2002 là không phù hợp. Ông C2 đứng tên đất năm 1993, không thể cho ở nhờ năm 1968, gia đình bà S2, bà L, ông S ở ổn định có đóng thuế đất, có đăng ký hộ khẩu thường trú.
5. Nguồn gốc đất: Đất là của cha mẹ bà S2 (Ông Phan Văn Đ và bà Nguyễn Thị N) nguyên đơn đã thay đổi lời khai là không phù hợp vì tại cấp sơ thẩm nguyên đơn cũng thừa nhận đất của ông Đ, bà N, không phải của ông C2.
6. Loại đất: Đất nguyên đơn đứng tên là trồng cây lâu năm, còn bị đơn có nhà là đất ở nông thôn. Cho nên đất là di sản thừa kế do ông bà để lại, không phải của nguyên đơn.
7. Lịch sử cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất:
- Năm 1993 ông Phan Ngọc C2 được cấp giấy chứng nhận QSDĐ diện tích 5252 m² năm 2007, khi phần đất này cấp cho ông Phan Ngọc C1 có diện tích 5646 m² tăng 394 m². Ngoài ra, những lần cấp lại, cấp đổi từ 2007 đến 2012 để tách cho con ông Phan Ngọc C1, bán cho ông Hoàng Q, bị đơn mặc dù có nhà ở trên đất nhưng đều không có ký giáp ranh. Từ năm 2013 đến 2019 thửa đất có nhà bị đơn, thửa 712 chuyển nhượng từ ông Phan Ngọc C1 qua ông Hoàng Q, từ ông Hoàng Quốc q ông Phan Ngọc C nhưng gia đình bị đơn không biết.
 - Trước khi ông Phan Ngọc C1 bán đất cho ông Hoàng Q, vì sao ông C1 không đòi gia đình bị đơn trả đất? Vì vậy khi ông C mua lại của ông Hoàng Quốc t1 712 giá 30 triệu đồng mới đòi bị đơn là vô lý
8. UBND huyện P không tuân thủ luật Đất đai năm 2003 khi cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho hộ ông Phan Ngọc C2, Phan Ngọc C1, H.
9. Bản trích đo địa chính ngày 01/11/2019 thì căn nhà của bị đơn có một phần nằm trong giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất của ông Phan Ngọc C, một phần nằm trong giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn Bé N1 cấp sơ thẩm không triệu tập ông Bé N1 ghi ý kiến. Việc cấp sơ thẩm cho rằng bị đơn ở nhờ, nhưng nhà bị đơn cất trên 02 phần đất ông C và ông Bé N1 là vô lý.
10. Căn cứ theo quy định của pháp luật Đất đai, gia đình bị đơn thuộc trường hợp được cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất.
- Căn cứ Điều 2, Luật Đất đai 1993, Điều 101 Luật Đất đai 2013, Điều 21 Nghị định 43/2014/NĐ-CP, Điều 11 Nghị định 104/2022/NĐ-CP quy định về căn cứ sử dụng đất ổn định.

- Những quy định trên cùng với chứng cứ trong hồ sơ cho thấy bị đơn ở ổn định trên 55 năm (1968-nay) có hộ khẩu, có đóng thuế đất, đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất.

Đề nghị Hội đồng xét xử sơ thẩm

- Bác kháng cáo của Bị đơn.
- Công nhận 67, 9 m² đất thuộc Quyền sử dụng đất của bị đơn.
- Huỷ giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số CS 05847 ngày 28.5.2019 của Sở tài nguyên và môi trường thành phố C cấp cho ông Phan Ngọc C hoặc điều chỉnh diện tích thửa 712 từ 239 m², còn 171, 10 m², cho bị đơn được quyền sử dụng 67, 9 m² đất tranh chấp.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến như sau:

- Về thủ tục tố tụng: Đương sự và Tòa án các cấp thực hiện đúng quy định của pháp luật về Tố tụng dân sự. Nguyên đơn Phan Ngọc C và bị đơn Phan Thị Mỹ L kháng cáo trong hạn luật định nên hợp lệ về mặt hình thức.

- Về nội dung kháng cáo của các đương sự:

Qua xem xét toàn bộ chứng cứ trong hồ sơ vụ án cùng với kết quả tranh tụng tại phiên tòa, đại diện VKS thấy rằng, cấp sơ thẩm đã chấp nhận khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận phản tố của bị đơn là có căn cứ.

Kết quả đo đạc cho thấy: Phần đất tranh chấp có diện tích 67, 9 m² nằm trên phần đất thuộc thửa 712 QSDĐ của nguyên đơn. Tuy nhiên, phần nhà của bị đơn xây dựng chỉ nằm một phần trên đất của nguyên đơn, phần còn lại nằm trên phần đất của ông Nguyễn Văn Bé N1. Nếu tháo dỡ nhà trả đất thì phần nhà không nằm trên đất của nguyên đơn cũng sẽ bị thiệt hại, không sử dụng được. Do đó, kháng cáo của nguyên đơn yêu cầu tháo dỡ nhà trả đất là chưa phù hợp.

Đề nghị bác kháng cáo của nguyên đơn, bác kháng cáo của bị đơn, y án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại đất mà mẹ bị đơn đã mượn của ông nội Nguyên đơn, bị đơn phản tố yêu cầu công nhận phần đất bị đơn cất nhà ở được ông bà ngoại của bị đơn tặng cho và gia đình bị đơn ở từ 1968 nên cần xác định quan hệ pháp luật của các bên là tranh chấp Quyền sử dụng đất và đòi lại QSDĐ theo điều 26, Điều 35, Điều 39 BLTTDS.

- Các đương sự vắng mặt đã có đơn xin xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử áp dụng Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt họ. Nguyên đơn, bị đơn kháng cáo trong hạn luật định nên kháng cáo của các đương sự là hợp lệ về mặt hình thức.

[2]. Xét nội dung vụ án và kháng cáo của các đương sự:

2.1 Nguồn gốc đất tranh chấp:

Các đương sự đều thống nhất phần đất tranh chấp hiện tại thuộc thửa 712, có diện tích 239 m² do nguyên đơn Phan Ngọc C đứng tên trên giấy chứng nhận QSDĐ. Thửa 712 là một phần đất thuộc giấy chứng nhận QSDĐ số B 766095 (Số vào sổ 00649) do UBND tỉnh C cấp cho ông Phan Ngọc C2 (là ông nội của nguyên đơn, là cậu của bị đơn) ngày 03.12.1993, tổng diện tích là 5348 m², thửa 712 được sở T cấp cho nguyên đơn Phan Ngọc C số CS 05847 ngày 28/5/2019. Sau khi ông Phan Ngọc C2 chết năm 2007, ông Phan Ngọc C1 (Cha của nguyên đơn) được thừa kế. ông C1 được cấp giấy chứng nhận QSDĐ ngày 27.8.2007. Năm 2013, ông C1 thế chấp cho ông Hoàng Q. Sau đó ông Phan Ngọc C chuyển nhượng lại và đứng tên QSDĐ cho đến nay.

2.2 Về các chứng cứ khác:

Kết quả giám định văn bản cho ở nhờ ngày 03.10.2002, chữ ký những người có liên quan trong văn bản này có được cấp sơ thẩm cho giám định. Cụ thể, tại kết luận giám định số 1841/KL-KTHS ngày 07.4.2002 của V - Bộ C3 tại TP Hồ Chí Minh và kết luận Giám định số 48/KL-KHHS ngày 21.6.2023 của Hội đồng Giám định V - Bộ C3 đều kết luận *“chữ ký ‘Sáu’ dưới mục ký hiệu trên mẫu giám định ký hiệu A (tờ khai người cho ở đậu ngày 03.10.2002) so với chữ ký Sáu đứng tên Phan Thị S2 trên các mẫu so sánh từ M1 đến M9 do cùng một người ký ra”*.

[3]. Xét kháng cáo của các đương sự:

Tại phiên toà phúc thẩm, cả nguyên đơn và bị đơn (có luật sư bảo vệ) đều giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Luật sư bảo vệ cho bị đơn có nêu ra 10 vấn đề để Hội đồng xét xử xem xét.

Qua xem xét các chứng cứ, Hội đồng xét xử thấy rằng, ở giai đoạn sơ thẩm, khi Toà án công bố các kết luận giám định, đương sự hai bên đều không có ý kiến phản bác chứng cứ này. Do đó, cấp sơ thẩm căn cứ kết quả giám định này làm căn cứ giải quyết là phù hợp.

Kết quả giám định cho thấy vào năm 2002, bà Phan Thị S2 có thừa nhận việc ở nhà trên đất ông Phan Ngọc C2.

Việc bà S2 ở lâu trên đất tranh chấp (từ 1968 đến khi bà S2 chết năm 2016) cũng không làm thay đổi quyền sử dụng của thửa đất. Cho nên dù bà S2 cư trú trên 30 năm không được xem là cư trú ổn định, ngay tình để thay đổi QSDĐ từ ông C2 sang bà S2. Cũng theo lời trình bày của ông Phan Văn S (Đại diện bị đơn Phan Thị Mỹ L) cha mẹ bà Phan Thị S2 là ông Phan Văn Đ và bà Nguyễn Thị N trước đây có cho đất cho các con. Bà Phan Thị S2 và ông Phan Ngọc C2 đều có đứng tên và được cấp giấy chứng nhận QSDĐ. Phần bà S2 là thửa 122, loại đất vườn+lúa. Bà S2 đã cho tặng phần đất này cho bà L, diện tích là 1264 m². Điều này cho thấy, lời trình bày của phía bị đơn cho rằng bà Phan thị S3 được cha mẹ cho ở phần đất tranh chấp nhưng do thiếu hiểu biết nên bà không đăng ký xin cấp giấy chứng nhận QSDĐ là chưa có căn

cứ. Ngược lại có cơ sở chứng minh phần đất tranh chấp qua đo đạc có diện tích 67,9 m² thuộc QSDĐ của nguyên đơn tại thửa 712 là có căn cứ.

Do đó nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả đất là phù hợp.

Vì vậy kháng cáo của bị đơn yêu cầu công nhận cho bị đơn QSDĐ 67,9 m² phần đất tranh chấp là chưa có căn cứ chấp nhận.

Đối với kháng cáo của phía nguyên đơn:

Như đã phân tích, có căn cứ chứng minh 67,9 m² đất tranh chấp hiện bị đơn đang cất nhà ở thuộc Quyền sử dụng đất của nguyên đơn. Tuy nhiên, hiện tại bị đơn và gia đình đã cư trú ổn định trên phần đất tranh chấp đã lâu. Phía nguyên đơn có cung cấp cho Hội đồng xét xử thửa đất 122 giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số H 00963 do UBND huyện P, TP Cần Thơ cấp cho bị đơn ngày 12.11.2007; Nhưng qua xem xét phần đất này thấy rằng toàn bộ phần đất này đều là đất trồng lúa, không phải đất ở.

Mặt khác, phần nhà bị đơn cất trên đất của nguyên đơn có diện tích 67.9 m², phần nhà còn lại nằm trên đất của ông Nguyễn Văn Bé N1. Nếu buộc bị đơn tháo dỡ di dời thì phần nhà còn lại cũng không sử dụng được. Do đó, cấp sơ thẩm cho bị đơn ở ổn định, trả lại giá trị đất là phù hợp. Vì vậy cũng chưa có căn cứ chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

Quan điểm đề nghị giữ nguyên án sơ thẩm như đề nghị của Viện kiểm sát là có căn cứ, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm thống nhất với Viện kiểm sát tại phiên tòa phúc thẩm.

Những phần khác của án sơ thẩm không kháng cáo nên được giữ nguyên.

Án phí: kháng cáo của nguyên đơn không được chấp nhận, nên nguyên đơn phải chịu án phí phúc thẩm.

Bị đơn là người cao tuổi nên được miễn án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Nghị quyết 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, lệ phí Tòa án,

Tuyên xử:

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Phan Ngọc C và không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Phan Thị Mỹ L;

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 60/2023/DS-ST ngày 26/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Chấp nhận một phần yêu cầu phân tố của bị đơn.

1. Công nhận diện tích $67.9m^2$ tại vị trí B theo Bản trích đo địa chính số 1053/TTKTTNMT ngày 18/9/2023 (thay thế Bản trích đo địa chính số 73/TTKTTNMT ngày 01/11/2019) của Trung tâm K - Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn - ông Phan Ngọc C. Đề án định chỗ ở cho bị đơn giao phần đất có diện tích $67.9m^2$ tại vị trí B theo Bản trích đo địa chính số 1053/TTKTTNMT ngày 18/9/2023 (thay thế Bản trích đo địa chính số 73/TTKTTNMT ngày 01/11/2019) của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố K cho bị đơn – bà Phan Thị Mỹ L. Bà L phải hoàn trả giá trị phần đất diện tích $67.9m^2$ (loại đất CLN) cho ông C với số tiền là $67.9m^2 \times 5.000.000 \text{ đồng}/m^2 = 339.500.000 \text{ đồng}$.

2. Sau khi bị đơn – bà Phan Thị Mỹ L thực hiện xong nghĩa vụ tài chính đối với nguyên đơn – ông Phan Ngọc C, kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quản lý về đất đai, tách và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn - Phan Thị Mỹ L đối với diện tích $67.9m^2$ tại vị trí B theo Bản trích đo địa chính số 1053/TTKTTNMT ngày 18/9/2023 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố K.

3. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Chi phí đo đạc, định giá, giám định chữ ký: Bị đơn phải nộp 53.920.640 đồng. Nguyên đơn được nhận lại 14.079.360 đồng tại Tòa án nhân dân huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ (đã thực hiện xong). Bị đơn phải hoàn trả cho nguyên đơn số tiền 5.920.640 đồng.

* Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm cho bà Phan Thị Mỹ L do là người cao tuổi. Bà L được nhận lại số tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng theo Biên lai thu số 001312 ngày 01/8/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ.

- Ông Phan Ngọc C được nhận lại số tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng theo Biên lai thu số 005484 ngày 24/6/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ.

* Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên nguyên đơn và bị đơn đều phải chịu.

Miễn tiền án phí phúc thẩm cho bà Phan Thị Mỹ L.

Chuyển số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm là 300.000 đồng mà ông Phan Ngọc C đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ theo Biên lai số 0001630 ngày 06/10/2023 thành án phí phúc thẩm.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (08/7/2024).

Trường hợp bản án, quyết định 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**

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND TP. Cần Thơ;
- TAND H. Phong Điền;
- Chi cục THADS H. Phong Điền;
- Lưu: HS, VP.

(Đã ký)

Phạm Văn Bình