

Bản án số: 267/2024/DS-PT

Ngày: 20/6/2024

“V/v tranh chấp quyền sử dụng
đất và hợp đồng tặng cho 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 Phạm Văn Bình

Các Thẩm phán: Bà Hồ Thị Tuyết Phương

Bà Hà Thị Phương Thanh

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Huỳnh Minh Thông - 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:** ông Lâm Thành Them- Kiểm sát viên.

Trong ngày 20 tháng 6 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 57/2024/TLPT-DS ngày 18 tháng 3 năm 2024, về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 65/2023/DS-ST ngày 13/9/2023 của Tòa án nhân huyện V, thành phố Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 217/2024/QĐ-PT ngày 29 tháng 5 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: ông **Trần Văn H**, sinh năm 1973. (Vắng mặt).

Địa chỉ: ấp V, xã V, huyện V, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo uỷ quyền: ông **Nguyễn Tấn T**, sinh năm 1977. (*Theo hợp đồng uỷ quyền ngày 01/12/2017*). (Có mặt).

Địa chỉ: khóm L, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang.

2. Bị đơn:

2.1 Ông **Trần Ngọc T1**, sinh năm 1969; (Có mặt).

2.2 Bà **Nguyễn Thị Phi L**, sinh năm 1966. (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp V, xã V, huyện V, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện uỷ quyền của bị đơn: Ông **Võ Văn O**, sinh năm 1953. (Theo Giấy uỷ quyền ngày 02/10/2017). (Có mặt).

Địa chỉ: Số C T (số cũ A), khóm Đ, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang.

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

3.1 Ông **Nguyễn Văn Đ**, sinh năm 1963. (Có mặt).

Địa chỉ: ấp V, xã V, huyện V, thành phố Cần Thơ.

Địa chỉ liên lạc: Ấp V, xã V, huyện V, thành phố Cần Thơ.

3.2 Bà **Trần Thị Mỹ H1**, sinh năm 1977. (Yêu cầu giải quyết vắng mặt).

Địa chỉ: số A, khóm Đ, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang.

3.3 Bà **Trần Thị V**, sinh năm 1944 (đã chết năm 2024).

Địa chỉ: ấp V, xã V, huyện V, thành phố Cần Thơ.

3.4 Bà **Đoàn Thị N**, sinh năm 1977. (Yêu cầu giải quyết vắng mặt).

Địa chỉ: ấp V, xã V, huyện V, thành phố Cần Thơ.

3.5 Ủy ban nhân dân huyện V, thành phố Cần Thơ (Yêu cầu giải quyết vắng mặt).

Đại diện theo uỷ quyền: ông **Nguyễn Văn Đ1**, chức vụ: Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện V, thành phố Cần Thơ.

4. Người kháng cáo: ông Trần Ngọc T1 và bà Nguyễn Thị Phi L là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ KIẾN:

- Đại diện nguyên đơn trình bày và yêu cầu trong đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung và trong quá trình giải quyết, tại phiên tòa như sau:

Giữ nguyên các yêu cầu khởi kiện, khởi kiện bổ sung trước đây. Yêu cầu bị đơn phải có trách nhiệm di dời tài sản, trả lại 01 phần diện tích thuộc Thửa số 818, theo diện tích đo đạc, thẩm định được thể hiện trong Bản trích đo địa chính số 258/TTKTTNMT ngày 30/3/2023 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C là phần (A) có diện tích 198,8m² (đã trừ phần đất lấn kinh diện tích 33,6m²) và phần (E) có diện tích là: 38,8m².

Đối với phần đất bị đơn có phản tố nằm tại các phần (C), (E), (A) trong Bản trích đo địa chính 258/TTKTTNMT ngày 30/3/2023 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C thì phía nguyên đơn không đồng ý.

Nếu bị đơn tự nguyện giao lại phần đất tranh chấp tại phần (A) thì nguyên đơn tự nguyện công nhận phần (C) cho bị đơn, đồng thời tạo lối đi cho bị đơn có lối đi chung. Nếu bị đơn không đồng ý, thì nguyên đơn cũng không đồng ý công nhận cho bị đơn phần (C), đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo qui định của pháp luật.

Đối với “Tờ giấy làm bằng” có ghi ngày 04/03/2002, có chữ ký của ông D

và bà V là cha mẹ ruột ông H, ông H không đồng ý với tờ giấy này, chữ ký và chữ viết trong tờ văn bản đó trong tờ giấy này không phải của ông D và bà V. Nhưng ông H không yêu cầu giám định.

Trong phần (A) có diện tích 33,6m² là phần đất lấn kinh, không nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc Thửa số 818, nên nguyên đơn không yêu cầu Tòa án giải quyết, yêu cầu rút lại 01 phần yêu cầu đối với phần đất lấn kinh.

Nguồn gốc Thửa số 818 là do ông H nhận tặng cho lại từ ông D và bà V. Nguồn gốc đất trước đó do ông D, bà V nhận chuyển nhượng lại của người khác.

- Đại diện bị đơn ông Võ Văn O trình bày trong quá trình giải quyết, tại phiên tòa và yêu cầu phản tố:

Giữ nguyên các yêu cầu khởi kiện/phản tố trước đây, yêu cầu Tòa án công nhận phần đất có diện tích 480m² (thuộc phần (C), (E) và phần (A) được thể hiện trong Bản trích đo địa chính 258/TTKTTNMT ngày 30/3/2023 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C, thuộc Thửa số 818, đất do bị đơn đang quản lý sử dụng, theo diện tích đo đạc, thẩm định, bản trích đo địa chính ngày 30/3/2023 của Trung tâm K cung cấp.

Không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đối với “Tờ giấy làm bằng” có ghi ngày 04/03/2002, có chữ ký của ông D và bà V là cha mẹ ruột của nguyên đơn ông H, chữ ký là của bà V và ông D, còn toàn bộ chữ viết là của người khác viết, không phải ông D và bà V. Nhưng bị đơn cũng không yêu cầu giám định chữ ký của bà V, ông D nữa, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo qui định của pháp luật.

Nguồn gốc phần đất tranh chấp có nguồn gốc từ việc ông D nhận chuyển nhượng của người khác. Vào năm 2016, 2017 thì phía bị đơn mới biết được toàn bộ phần diện tích Thửa 818, ông D và bà V đã chuyển nhượng (tặng cho toàn bộ lại cho ông H), ông T1 và bà L biết được là do ông D nói lại với ông T1 và bà L.

-Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Bà Trần Thị V, trình bày tại biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 24/4/2023 như sau:

Bà xác định vào thời gian nào thì bà không nhớ, bà và chồng bà là ông D có cho ông T1 và bà L ở đậu một cái nền nhà, nhưng cũng không nói rõ diện tích, nhưng chỉ là cho ở đậu, việc cho ở đậu chỉ nói miệng không làm giấy tờ. Bà V cũng đã xem “tờ giấy làm bằng” có ghi ngày 04/3/2002 bà xác định không phải chữ ký và chữ viết của bà và chồng bà ông D, nội dung tờ giấy bà cũng không biết. Vào năm 2014 bà và ông D làm thủ tục tặng cho toàn bộ Thửa số 818 cho ông H, việc tặng cho toàn bộ Thửa 818 bao gồm luôn phần nền nhà vợ chồng ông T1 và

bà L đang ở. Việc tặng cho này ông T1 và bà L vẫn biết và đồng ý. Trước đây ông T1 và bà L chỉ ở một nền nhà nhỏ, về sau tự lấn chiếm thêm, không có sự đồng ý của bà và ông H.

Ngoài ra, năm 1987 bà L quây gia đình, đề yêu cầu được chia tài sản nên chồng bà là ông D đã làm tờ từ con và chia của luôn vào ngày 30/6/1987, cũng tại ngày đó gia đình đã chia tài sản cho bà L rồi. Toàn bộ phần đất thuộc Thửa số 818 không còn liên quan đến bà L nữa.

Do sức khỏe yếu nên bà yêu cầu được vắng mặt trong các giai đoạn tố tụng.

+ Ông Nguyễn Văn Đ, trình bày tại biên bản lấy lời khai ngày 14/4/2023 như sau:

Ông là anh ruột của bị đơn là bà Nguyễn Thị Phi L, ông là anh cùng cha khác mẹ với ông Trần Văn H.

Nguồn gốc Thửa đất số 818 là của ông D nhận chuyển nhượng của người khác vào năm 1975, khi nhận chuyển nhượng thì mẹ ông là bà Trần Thị Y chết rồi (chết năm 1968), năm 1971 thì ông D cưới bà V, có với nhau các con chung là: D1, H, T2, V1. Trong giai đoạn ông D sống với bà V thì ông D nhận chuyển nhượng phần đất thuộc Thửa số 818 này (năm 1975 nhận chuyển nhượng đất Thửa 818). Sau đó, vào năm 1978 ông D có sống như vợ chồng với bà Trần Thị Y, sinh năm 1957 (nhưng không có tổ chức lễ cưới, không kết hôn gì cả), có với nhau hai con chung là Nguyễn Thị N1 và bà Trần Thị Mỹ H1.

Nay qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì cá nhân ông không có yêu cầu gì trong vụ án. Nhưng đề nghị Tòa án công nhận phần đất bà Nguyễn Thị Phi L đang ở cho bà L, mặc dù đất này do ông D và bà V nhận chuyển nhượng, nhưng bà L là con ruột của ông D nên bà L cũng có phần thừa kế của ông D để lại.

Do bận công việc nên ông xin được vắng mặt trong tất cả các giai đoạn tố tụng, tại các cấp Tòa án, từ chối đối chất với bất cứ ai (nếu có).

+ Bà Trần Thị Mỹ H1, trình bày tại văn bản ngày 18/6/2020 như sau:

Cha của bà là ông Nguyễn Văn D2, sinh năm 1936 (chết năm 2017), khi còn sống có 03 người vợ:

Vợ thứ nhất: bà Trần Thị Y, sinh năm 1937 (chết năm 1968) có 04 người con: Nguyễn Thị Q, Nguyễn Văn Đ, Nguyễn Văn N2, Nguyễn Thị Phi L.

Vợ thứ hai: Trần Thị V, sinh năm 1944. Có 04 người con: Trần Văn T3, Nguyễn Thị V2, Trần Thị D3, Trần Văn H.

Vợ thứ ba: Trần Thị Y, sinh năm 1957. Hiện ngụ số 146, khóm Đ, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang, có hai con chung là: Nguyễn Thị N1 và Trần Thị Mỹ H1.

Bà là con của người vợ thứ ba với ông D2, được biết hiện nay ông Trần Văn H con của bà V và ông D2 tranh chấp đòi bà L, ông T1 trả diện tích 248m² đất lấn chiếm.

Bà có ý kiến như sau: Diện tích 2.055,5m² do ông H đứng tên, đất tọa lạc tại ấp V, xã V, huyện V, thành phố Cần Thơ, là tài sản chung của cha bà với các người vợ. Khoảng năm 2014 do ông H cần vay tiền ngân hàng để mua bán lúa nên cha bà và bà V đã ký tên chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H đứng tên để thế chấp ngân hàng và sau đó phải chuyển quyền sử dụng để trả lại cho cha bà đứng tên như ban đầu, nhưng ông H đã không thực hiện cho đến khi cha bà chết nay lại tranh chấp.

Đối với toàn bộ phần đất tranh chấp có diện tích 2.055,5m², là tài sản chung của ông D2 và các bà vợ, nhưng bà V và cha bà là ông D2 tặng cho toàn bộ lại cho ông H là không hợp pháp và khi cha bà chết phát sinh thừa kế theo pháp luật nên ông H không có tư cách đòi lại đất. Nếu chấp nhận yêu cầu của ông H sẽ làm mất quyền lợi của nhiều người con trong đó có bà.

Bà yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02407 ngày 10/01/2014 do ông H đứng tên; không chấp nhận việc tranh chấp của ông H và giữ nguyên hiện trạng đất như hiện nay.

Bà xin vắng mặt khi Tòa án triệu tập.

+ Bà Đoàn Thị N, trình bày tại văn bản khai ngày 01/4/2023, như sau:

Chồng bà là ông H có khởi kiện vợ chồng ông T1 và bà L về việc tranh chấp quyền sử dụng đất. Yêu cầu Tòa án buộc ông T1, bà L tháo dỡ mái hiên cặp nhà, trả lại phần đất lấn, bao chiếm diện tích khoảng 248m². Tài sản là quyền sử dụng đất bị ông T1 và bà L lấn bao chiếm và tranh chấp nêu trên là tài sản chung của bà và ông H. Do đó, bà thống nhất với nội dung khởi kiện của ông H, mọi ý kiến, quyết định của ông H là quyết định của bà, bà không ý kiến gì thêm.

Bà yêu cầu được vắng mặt, trong tất cả các giai đoạn tố tụng, tại các nơi cấp Tòa án.

+ UBND huyện V, có đại diện ủy quyền là ông Nguyễn Văn Đ1 trình bày tại văn bản khai ngày 02/7/2019 như sau:

Thửa đất số 818, diện tích 2.010m² (T), tờ bản đồ số 02, ấp V, xã V, huyện V, thành phố Cần Thơ, đất do ông Nguyễn Văn N3 kê khai đứng tên trên sổ mục kê đất đai lập năm 1989 – 1990. Đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng tại thời điểm kê khai năm 1989 – 1990.

Năm 1997 hộ ông Nguyễn Văn D2 có đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất tại Thửa đất số 818, diện tích 2.010m² (T: 300m², LNK 1.710m²), tờ bản đồ số 02,

đồng thời xin điều chỉnh tên trong hồ sơ địa chính từ Nguyễn Văn N3 thành Nguyễn Văn D2. Sau đó, được Ủy ban nhân dân huyện T (cũ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000961, ngày 26/11/1997 cho hộ Nguyễn Văn D2 tại Thửa đất số 818, diện tích 1.360m², tờ bản đồ số 02, ấp V, xã V, huyện V, thành phố Cần Thơ (việc cấp giấy đất đã diện tích 650m² đất thuộc hành lang lộ giới quốc lộ H vô 20m).

Năm 2013, hộ ông Nguyễn Văn D2 lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho ông H hết diện tích Thửa số 818, tờ bản đồ số 02. Sau đó, được UBND huyện V, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02407, ngày 10/01/2014 cho ông Trần Văn H tại Thửa số 818, diện tích 1.360m², tờ bản đồ số 02, ấp V, xã V, huyện V, thành phố Cần Thơ.

Như vậy việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Văn H tại Thửa đất số 818, diện tích 1.360m², tờ bản đồ số 02, ấp V, xã V, huyện V, thành phố Cần Thơ là đúng đối tượng và trình tự, thủ tục quy định của pháp luật.

Do hòa giải không thành nên vụ kiện được đưa ra xét xử.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 65/2023/DS-ST ngày 13/9/2023 của Tòa án nhân huyện Vĩnh Thạnh, thành phố Cần Thơ đã tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn H.

Buộc bị đơn ông Trần Ngọc T1 và bà Nguyễn Thị Phi L phải có trách nhiệm tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản trả lại phần đất có diện tích phần 198,8m² – 12,9m² lối đi = 185,9m² được thể hiện trong phần (A) (trừ phần 2m lối đi, diện tích 12,9m², công nhận cho bị đơn) và phần (E), diện tích 38,8m² cho nguyên đơn ông Trần Văn H.

Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trần Ngọc T1 và bà Nguyễn Thị Phi L về việc công nhận diện tích phần (C), diện tích 167,2m² và phần diện tích 12,9m² lối đi (thể hiện trong phần (A) bản trích đo địa chính, cho ông Trần Ngọc T1 và bà Nguyễn Thị Phi L.

Ghi nhận sự tự nguyện tạo lối đi chung của nguyên đơn ông H lối đi 2m được thể hiện trong phần (D) bản trích đo địa chính, phần đất ông H đang quản lý sử dụng, để làm lối đi chung hộ ông Trần Văn H và hộ ông Trần Ngọc T1 và bà Nguyễn Thị Phi L.

Căn cứ vào biên bản xem xét thẩm định tài sản ngày 24/01/2018; 08/3/2018; 16/06/2020; 11/01/2023; biên bản định giá ngày 08/03/2018; 21/07/2023, bản trích đo địa chính có xác nhận của Trung tâm K, thuộc sở T4, thành phố Cần Thơ xác nhận ngày 30/03/2023, để xác định phần đất bao chiếm, công nhận, buộc giao trả và để thi hành.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm, chi phí đo đạc thẩm định, định giá tài sản và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 13 tháng 9 năm 2023, ông Võ Văn O là đại diện theo ủy quyền của ông Trần Ngọc T1 và bà Nguyễn Thị Phi L – bị đơn có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết bao gồm: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn. Trường hợp cấp phúc thẩm y án sơ thẩm thì bị đơn được toàn quyền sử dụng diện tích đất tranh chấp (trừ phần D) và bị đơn yêu cầu được trả bằng giá trị đất cho nguyên đơn theo khung giá của Nhà nước; xem xét đối trừ nghĩa vụ qua lại và án phí dân sự.

*** *Tại phiên tòa phúc thẩm:***

- *Đại diện nguyên đơn – ông Nguyễn Tấn T trình bày:* phía nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đề nghị giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

- *Đại diện bị đơn – ông Võ Văn O trình bày:* phía bị đơn vẫn giữ yêu cầu kháng cáo, nhưng có rút một phần yêu cầu kháng cáo cụ thể như sau: bị đơn đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn. Rút yêu cầu kháng cáo về việc: “*Trường hợp cấp phúc thẩm y án sơ thẩm thì bị đơn được toàn quyền sử dụng diện tích đất tranh chấp (trừ phần D) và bị đơn yêu cầu được trả bằng giá trị đất cho nguyên đơn theo khung giá của Nhà nước; xem xét đối trừ nghĩa vụ qua lại và án phí dân sự*”. Đề nghị Hội đồng xem xét đề công nhận cho bị đơn được sử dụng toàn bộ phần diện tích đất tranh chấp (trừ vị trí D) vì bị đơn đang quản lý, trực tiếp sử dụng từ năm 2002 cho đến nay, xin rút lại yêu cầu trả giá trị quyền sử dụng đất. Mặt khác, bị đơn không có yêu cầu việc mở lối đi và phía nguyên đơn tự nguyện mở lối đi chung thì bị đơn không đồng ý.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan - ông Nguyễn Văn Đ trình bày:* ông không có yêu cầu gì trong vụ án, chỉ yêu cầu Tòa án xem xét và công nhận phần đất tranh chấp cho phía bị đơn sử dụng ổn định.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ phát biểu:*

+ Về tuân theo pháp luật tố tụng: Tòa án tiến hành thụ lý vụ án đúng thẩm quyền, xác định đúng quan hệ pháp luật, xác định đúng tư cách tham gia tố tụng của các đương sự, trình tự thụ lý, giao nhận các văn bản tố tụng đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa tuân thủ đúng quy định về thủ tục tố tụng tại phiên tòa.

+ Về hình thức kháng cáo: vụ án được xét xử ngày 13/9/2023, cùng ngày 13/9/2023 bị đơn kháng cáo. Như vậy, kháng cáo trong thời hạn luật định nên hợp lệ về mặt hình thức.

+ Về nội dung kháng cáo, nhận thấy: Nguồn gốc Thửa đất 818 do cụ D2 đại diện hộ đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 26/11/1997, diện tích 1.360m². Ngày 31/12/2013, hộ cụ D2 gồm cụ V, ông T3, bà V2, bà N, bà H2 lập hợp đồng tặng cho nguyên đơn toàn bộ Thửa đất 818, hợp đồng được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã V. Ngày 10/01/2014, nguyên đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân huyện V xác định, việc cấp giấy chứng nhận cho nguyên đơn là đúng đối tượng và trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật.

Bị đơn cho rằng, cụ D2 tặng cho bị đơn diện tích đất chiều ngang 12m, chiều dài 40m thông qua “Tờ Giấy làm bằng” lập ngày 04/3/2002. Xét “Tờ Giấy làm bằng” có thể hiện nội dung cụ D2 tặng cho bị đơn phần đất để cất nhà chiều ngang 12m, chiều 40m, văn bản không được công chứng hoặc chứng thực. Như vậy, cùng một Thửa đất nhưng cụ D2 tặng cho bị đơn, sau đó tiếp tục tặng cho nguyên đơn. Do đó, cần xem xét giá trị pháp lý của các văn bản tặng cho để xác định ai có quyền sử dụng đất hợp pháp? Căn cứ Điều 463 Bộ luật Dân sự năm 1995 quy định: “Tặng cho bất động sản phải được lập thành văn bản có chứng nhận của Công chứng nhà nước hoặc có chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền và phải đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, nếu theo quy định của pháp luật bất động sản phải đăng ký quyền sở hữu. Hợp đồng tặng cho bất động sản có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký, nếu bất động sản không phải đăng ký quyền sở hữu, thì hợp đồng tặng cho có hiệu lực kể từ thời điểm nhận tài sản”. Mặc dù bị đơn chứng minh được cụ D2 tặng cho quyền sử dụng đất vào năm 2002, nhưng văn bản tặng cho không có chứng nhận của Công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền, không thực hiện đăng ký kê khai, nên việc tặng cho không có hiệu lực pháp luật. Đối với nguyên đơn, hợp đồng tặng cho giữa cụ D2 với nguyên đơn được chứng thực đúng theo quy định tại Điều 167 Luật Đất đai. Thời điểm tặng cho, hộ cụ D2 đã được cấp giấy chứng nhận, đất không tranh chấp, không bị kê biên để bảo đảm thi hành án và trong thời hạn sử dụng, nên hợp đồng tặng cho có hiệu lực pháp luật. Thực tế, nguyên đơn đã được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất thông qua việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, việc cấp giấy chứng nhận cho nguyên đơn là đúng theo quy định của pháp luật, nên Thửa đất 818 thuộc quyền quản lý sử dụng hợp pháp của nguyên đơn. Nguyên đơn đồng ý công nhận cho bị đơn được quyền sử dụng phần đất tại vị trí C theo bản trích đo địa chính và dành lối đi cho bị đơn là có lợi cho bị đơn. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một

phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn là phù hợp.

Tại phiên tòa hôm nay, bị đơn rút lại một phần yêu cầu kháng cáo như sau: *“Trường hợp cấp phúc thẩm y án sơ thẩm thì bị đơn được toàn quyền sử dụng diện tích đất tranh chấp (trừ phần D) và bị đơn yêu cầu được trả bằng giá trị đất cho nguyên đơn theo khung giá của Nhà nước; xem xét đối trừ nghĩa vụ qua lại và án phí dân sự”*, xét đây là sự tự nguyện của đương sự, không trái pháp luật và không trái đạo đức nên chấp nhận.

Từ những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 289 và khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015 là đình chỉ một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn và giữ nguyên bản án sơ thẩm, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng dân sự: Xét mối quan hệ pháp luật thì đây là vụ kiện: *“Tranh chấp quyền sử dụng đất và hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất”*. Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Thạnh đã thụ lý và giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 3, khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng Dân sự. Kháng cáo của ông Trần Ngọc T1 và bà Nguyễn Thị Phi L là bị đơn, có đại diện theo ủy quyền là ông Võ Văn O là trong hạn luật định nên được xem xét. Việc ủy quyền là hợp lệ và đúng quy định. Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt đã được Tòa án triệu tập hợp lệ, có đơn trình bày yêu cầu được giải quyết vắng mặt. Các đương sự có trình bày là bà Trần Thị V đã mất. Quá trình giải quyết ở cấp sơ thẩm, bà V đã có lời trình bày. Ở cấp phúc thẩm, bà V không có kháng cáo. Do đó, việc bà V mất không ảnh hưởng đến quyền lợi các đương sự nên Hội đồng xét xử xét thấy không cần thiết triệu tập người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà V. Nên căn cứ vào qui định tại Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, đủ cơ sở tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự vắng mặt.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn H: Ông H yêu cầu bị đơn ông Trần Ngọc T1 và bà Nguyễn Thị Phi L phải có trách nhiệm trả lại phần đất có diện tích 248 m² được thể hiện tại Bản trích đo địa chính số 258/TTKTTNMT ngày 30/3/2023 của Trung tâm K, thuộc sở Tài nguyên và Môi trường thành phố T4 có trong phần (A) diện tích 198,8m² (không tính phần lán

kinh 33,6 m²) và phần (E) diện tích 38,8 m². Bị đơn ông T1, bà L có đơn phản tố yêu cầu công nhận phần đất có diện tích 480 m² thuộc phần (A) diện tích 198,8m² (không tính phần lân kinh 33,6m², phần (E) diện tích 38,8 m² và phần (C) diện tích 167,2 m² thể hiện trong Bản trích đo địa chính.

Nguồn gốc đất là nguyên đơn nhận tặng cho lại từ hộ ông D2. Điều này bị đơn cũng biết, theo sự thừa nhận của đương sự thì Thừa 818 có nguồn gốc từ việc ông D2 và bà V nhận chuyển nhượng của người khác. Do đó, việc hộ ông D2 tặng cho lại toàn bộ Thừa đất số 818 cho ông H vào năm 2013 và ông H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2014 là phù hợp với quy định của pháp luật. Ông T1 và bà L đang đang quản lý sử dụng một phần Thừa 818, đất do ông H đứng tên, nên ông H kiện đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất là đúng qui định tại Điều 166 Bộ luật dân sự năm 2015.

Bị đơn ông T1 và bà L cho rằng toàn bộ phần đất tranh chấp: Phần (A), (E) (C) vào năm 2002 thì ông D2 và bà V đã tặng cho toàn bộ lại cho bà L, có lập thành văn bản thông qua “Tờ giấy làm bằng” có ghi ngày 04/3/2002. Năm 2016, 2017 thì ông T1 và bà L mới biết được toàn bộ Thừa đất số 818 của ông D2, bà V đã tặng cho toàn bộ lại cho ông H để ông H vay vốn ngân hàng, nhưng ông T1 và bà L cũng không ai phản đối hay có ai khiếu nại đến chính quyền địa phương để được xem xét, giải quyết. Do đó, cũng cùng đối tượng là phần đất tại Thừa 818, nhưng ông D2, bà V đã tặng cho hai lần, lần đầu vào năm 2002 (cho ông T1, bà L bằng giấy tay, không có công chứng, chứng thực), lần hai cho lại ông H (năm 2013 bằng hợp đồng tặng cho có công chứng, chứng thực). Do đó, chứng minh rằng ông D2, bà V đã định đoạt quyền sử dụng của mình bằng giao dịch hợp pháp khác, nên giao dịch ban đầu “Tờ giấy làm bằng” có ghi ngày 04/03/2002 không còn hiệu lực kể từ ngày xác lập giao dịch mới “Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất” năm 2013. Do vậy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận.

[2.2] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn - ông Trần Ngọc T1 và bà Nguyễn Thị Phi L:

Bị đơn – ông Trần Ngọc T1 và bà Nguyễn Thị Phi L có yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án công nhận toàn bộ các phần đất tranh chấp tại phần (A), (C), (E) dựa trên “tờ giấy làm bằng” có ghi ngày 04/3/2002. Đối với nội dung văn bản đó, bà V cũng có lời khai phủ nhận. Tuy nhiên, ông H được cấp giấy đất tại Thừa 818 vào ngày 10/01/2014, từ việc nhận tặng cho lại cũng chính từ hộ ông D2, bà V năm 2013, việc này ông T1, bà L biết (ông T1 khai biết năm 2016), nhưng không phản đối. Nên “Tờ giấy làm bằng” có ghi ngày 04/3/2002 đã không còn hiệu lực kể từ ngày 10/01/2014 (ngày ông H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), việc

cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H cũng đã được cơ quan có thẩm quyền xác định là đúng trình tự thủ tục, đúng đối tượng. Nên yêu cầu phản tố của bị đơn ông T1 và bà L là không có căn cứ để chấp nhận.

Bị đơn ông T1 và bà L đã xây dựng nhà trên phần (C), diện tích là 167,2m². Nguyên đơn cũng tự nguyện công nhận phần này cho bị đơn. Do đó, Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm đã công nhận sự tự nguyện của nguyên đơn. Bị đơn sử dụng lối đi nhờ qua phần đất người khác nên đề ổn định lối đi hiện tại của bị đơn, không làm xáo trộn, cần công nhận cho bị đơn có lối đi 2m, có diện tích 12,9m² được thể hiện lối đi trong phần (A) được thể hiện trong Bản trích đo địa chính số 258/TTKTTNMT ngày 30/3/2023 của Trung tâm K, thuộc sở Tài nguyên và Môi trường thành phố T4 là phù hợp. Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện nguyên đơn còn tự nguyện tạo lối đi chung là 2m được thể hiện trong phần (D) của Bản trích đo địa chính, phần đất ông H đang quản lý sử dụng, để làm lối đi chung hộ ông H và hộ ông T1, bà L. Nên Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm ghi nhận sự tự nguyện này của ông H là có căn cứ.

[3] Xét kháng cáo của bị đơn - ông Trần Ngọc T1 và bà Nguyễn Thị Phi L:

Tại phiên tòa, bị đơn rút lại một phần yêu cầu kháng cáo như sau: “*Trường hợp cấp phúc thẩm y án sơ thẩm thì bị đơn được toàn quyền sử dụng diện tích đất tranh chấp (trừ phần D) và bị đơn yêu cầu được trả bằng giá trị đất cho nguyên đơn theo khung giá của Nhà nước; xem xét đối trừ nghĩa vụ qua lại và án phí dân sự*”, xét đây là sự tự nguyện của đương sự, nên Hội đồng xét xử ghi nhận, các yêu cầu kháng cáo khác, phía bị đơn yêu cầu Hội đồng xét xử xem xét. Đó là yêu cầu xin công nhận phần phản tố của bị đơn.

Xét nguồn gốc đất tại T, đại diện theo ủy quyền của bị đơn - ông Võ Văn O cho rằng có nguồn gốc của ông D2 và các bà vợ. Hội đồng xét xử nhận thấy nguồn gốc Thửa đất số 818 các đương sự thừa nhận có nguồn gốc từ việc ông D2 và bà V nhận chuyển nhượng của người khác. Bị đơn ông Trần Ngọc T1, bà Nguyễn Thị Phi L cho rằng “Tờ giấy làm bằng” có ghi ngày 04/3/2002 (bút lục số 51) do ông D2 và bà V tặng cho ông T1 và bà L diện tích 480m² trong Thửa 818, nên vợ chồng ông sử dụng cho đến nay. Cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng đã có ý kiến xác định việc hộ ông D2 tặng cho toàn bộ Thửa 818 lại cho ông H là đúng qui định (bút lục số 67). Do đó, có đủ căn cứ xác định nguồn gốc Thửa đất số 818, có nguồn gốc từ việc ông D2 và bà V nhận chuyển nhượng từ người khác, việc ông H được ông D2 và hộ ông D2 tặng cho và ông H đã được đứng tên quyền sử dụng là hợp pháp. Nên việc đại diện theo ủy quyền của bị đơn cho rằng Thửa 818 là của ông D2 và các bà vợ là không có cơ sở. Ngoài nguyên đơn và bị

đơn có đơn khởi kiện, phản tố; những người con khác của ông D2 không có yêu cầu tranh chấp, giải quyết phần tranh chấp này. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không triệu tập những người con khác của ông D2 và những người khác vào tham gia tố tụng với tư cách đương sự trong vụ án, vì không có liên quan là đúng quy định.

Xét việc bị đơn cho rằng yêu cầu được công nhận phần A, C, E (toàn bộ phần diện tích tranh chấp). Do ông H được hộ ông D2 tặng cho và ông H đã được đứng tên quyền sử dụng là hợp pháp. Và bị đơn cho rằng đã có lối đi riêng, trong khi phần C có diện tích 167,2m² bị bao bọc bởi các phần A, E, D. Nguyên đơn tự nguyện tạo lối đi chung là 2m được thể hiện trong phần (D) của Bản trích đo địa chính, phần đất ông H đang quản lý sử dụng, để làm lối đi chung hộ ông H và hộ ông T1, bà L là đã có lợi cho phía bị đơn. Nếu có phát sinh tranh chấp về lối đi sẽ giải quyết thành vụ kiện khác. Do vậy, kháng cáo của bị đơn về việc yêu cầu công nhận toàn bộ phần diện tích tranh chấp là không có cơ sở chấp nhận.

Mặt khác, đối với việc bị đơn có nộp biên lai thu tiền tạm ứng án phí đối với việc phản tố, cấp sơ thẩm tuy có đưa nội dung phản tố của bị đơn ra để hòa giải, xem xét khi giải quyết nhưng chưa ra thông báo cho các đương sự khác biết về việc phản tố của bị đơn là chưa đúng trình tự thủ tục quy định nên cần rút kinh nghiệm.

[4] Với những nhận định trên nên đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp đúng quy định. Tòa án cấp sơ thẩm đánh giá chứng cứ và chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn là có căn cứ nên giữ nguyên. Các phần khác không có kháng cáo, kháng nghị giữ nguyên.

[5] Về chi phí tố tụng: giữ nguyên như án sơ thẩm quyết định.

[6] Về án phí:

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

[6.2] Án phí phúc thẩm: kháng cáo của bị đơn ông Trần Ngọc T1 và bà Nguyễn Thị Phi L không được chấp nhận nên phải chịu án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Điều 289, khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015;
- Nghị quyết số 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 và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

- Đình chỉ một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Trần Ngọc T1 và bà Nguyễn Thị Phi L đối với yêu cầu xem xét: “*Trường hợp cấp phúc thẩm y án sơ thẩm thì bị đơn được toàn quyền sử dụng diện tích đất tranh chấp (trừ phần D) và bị đơn yêu cầu được trả bằng giá trị đất cho nguyên đơn theo khung giá của Nhà nước; xem xét đối trừ nghĩa vụ qua lại và án phí dân sự*”.

- Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Trần Ngọc T1 và bà Nguyễn Thị Phi L về việc yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn toàn bộ phần diện tích đất tranh chấp (trừ vị trí D).

- Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số: 65/2023/DS-ST ngày 13/9/2023 của Tòa án nhân huyện V, thành phố Cần Thơ.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn H.

2. Buộc bị đơn ông Trần Ngọc T1 và bà Nguyễn Thị Phi L phải có trách nhiệm tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản trả lại phần đất có diện tích phần 198,8m² – 12,9m² lối đi = 185,9m² được thể hiện trong phần (A) (trừ phần 2m lối đi, diện tích 12,9m² công nhận cho bị đơn) và phần (E) diện tích 38,8m² cho nguyên đơn ông Trần Văn H.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trần Ngọc T1 và bà Nguyễn Thị Phi L về việc công nhận diện tích đất phần (C) diện tích 167,2m² và phần diện tích 12,9m² lối đi thể hiện trong phần (A) bản trích đo địa chính, cho ông Trần Ngọc T1 và bà Nguyễn Thị Phi L.

Ghi nhận sự tự nguyện tạo lối đi chung của nguyên đơn ông H lối đi 2m được thể hiện trong phần (D) bản trích đo địa chính, phần đất ông H đang quản lý sử dụng, để làm lối đi chung hộ ông Trần Văn H và hộ ông Trần Ngọc T1 và bà Nguyễn Thị Phi L.

Căn cứ vào biên bản xem xét thẩm định tài sản ngày 24/01/2018; 08/3/2018; 16/06/2020; 11/01/2023; biên bản định giá ngày 08/03/2018; 21/07/2023, Bản trích đo địa chính số 258/TTKTTNMT ngày 30/3/2023 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C xác nhận, để xác định phần đất bao chiếm, công nhận, buộc giao trả và để thi hành.

4. Về chi phí đo đạc, định giá và lệ phí Bản trích đo địa chính:

Về chi phí đo đạc thẩm định, định giá, lệ phí Bản trích đo địa chính: Tổng cộng là 7.500.000 đồng (bảy triệu năm trăm ngàn đồng). Nguyên đơn tự nguyện chịu 3.750.000 đồng (ba triệu bảy trăm năm mươi ngàn đồng), bị đơn phải nộp 3.750.000 đồng (ba triệu bảy trăm năm mươi ngàn đồng) để chuyển trả lại cho nguyên đơn.

5. Về án phí:

5.1 Án phí dân sự sơ thẩm: Buộc bị đơn phải chịu án phí là 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng). Nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí: 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tiền số AB/2019/016386 ngày 29/06/2020 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Vĩnh Thạnh, thành phố Cần Thơ. Ông Trần Ngọc T1 và bà Nguyễn Thị Phi L không phải nộp thêm.

Nguyên đơn phải chịu án phí là 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng), nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí: 930.000 đồng (chín trăm ba mươi ngàn đồng), theo biên lai thu tiền số AB/2013/009466 ngày 11/10/2017 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Vĩnh Thạnh, thành phố Cần Thơ. Ông Trần Văn H được nhận lại số tiền 630.000 đồng (sáu trăm ba mươi ngàn đồng) còn thừa.

5.2 Án phí phúc thẩm: Ông Trần Ngọc T1 và bà Nguyễn Thị Phi L phải chịu 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) tiền án phí phúc thẩm và được khấu trừ vào số tiền tạm ứng 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) đã nộp theo biên lai số 0006923 ngày 13/9/2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Vĩnh Thạnh, thành phố Cần Thơ.

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./.

Nơi nhận:

- VKSND TPCT;
- TAND H. Vĩnh Thạnh;
- Chi cục THADS H. Vĩnh Thạnh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**
(Đã ký)

Phạm Văn Bình