

Bản án số: 276/2024/DS-PT  
Ngày: 26 - 6 - 2024  
“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 Nguyễn Chế Linh

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Trang Thu

Bà Nguyễn Thị Thuý Trang

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Vũ Dương - 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.

Ngày 26 tháng 6 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 56/2024/TLPT-DS ngày 18 tháng 3 năm 2024 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2023/DS-ST ngày 21 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Thạnh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 177/2024/QĐ-PT ngày 16 tháng 4 năm 2024, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:**

1. Bà **Trịnh Thị Kim T.**

2. Ông **Nguyễn Văn H.**

Cùng cư trú tại: **Khu V, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.**

**- Bị đơn:**

1. Ông **Nguyễn Văn C.**

2. Bà **Nguyễn Thị S.**

3. Ông **Cao Văn T1.**

4. Bà **Tô Thị Tô T2.**

Cùng cư trú tại: **Ấp V, xã V, huyện V, thành phố Cần Thơ.**

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Văn C: Luật sư Trần Hùng D - Công ty L, thuộc đoàn luật sư thành phố C.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Cao Văn B; cư trú tại: Ấp V, xã V, huyện V, thành phố Cần Thơ.
2. Ông Cao Văn A; cư trú tại: Ấp V, xã V, huyện V, thành phố Cần Thơ.
3. Bà Đặng Thị Minh T3; cư trú tại: Ấp V, xã V, huyện V, thành phố Cần Thơ.
4. Ông Nguyễn Văn S1; cư trú tại: Ấp V, xã V, huyện V, thành phố Cần Thơ.

5. Ủy ban nhân dân huyện V, thành phố Cần Thơ.

Địa chỉ: Ấp V, thị trấn V, huyện V, thành phố Cần Thơ.

- Người kháng cáo: Ông Nguyễn Văn C và ông Cao Văn T1 là bị đơn.

### NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

Nguyên đơn yêu cầu Toà án buộc bị đơn ông C, bà S, ông T1, bà T2 phải có trách nhiệm di dời toàn bộ tài sản trả lại phần đất tranh chấp diện tích ngang 06m x dài 05m = 30m<sup>2</sup>, trong thửa 364, tờ bản đồ số 06, đất tọa lạc tại ấp V, xã V, huyện V, thành phố Cần Thơ, đất do bà T và ông H đứng tên quyền sử dụng.

Nguồn gốc đất do bà T nhận chuyển nhượng từ ông C và gia đình vào năm 2005, chứng thực năm 2006, do chưa có nhu cầu sử dụng và ít tới lui đất nên bị phía bị đơn lấn bao chiếm làm nhà 01 phần, như hiện trạng đo đạc thể hiện.

Do đó, yêu cầu Toà án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải tháo dỡ di dời tài sản trả lại đất cho nguyên đơn.

\* Phía bị đơn trình bày:

Nguồn gốc phần đất tại thửa đất tranh chấp thuộc thửa số 1282 và thửa 364 thì ông C không có quyền chuyển nhượng cho nguyên đơn, vì phần đất này là của ông T4 và bà G, bà G chết năm 1992 thì phải là hàng thừa kế thứ nhất của bà G mới đủ thẩm quyền chuyển nhượng, chứ ông C, bà S, ông T4 không đủ thẩm quyền. Hàng thừa kế của bà G gồm bà Nguyễn Thị H1 (chết năm 2002), và ông Nguyễn Văn Bé S2 (người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án).

Ông C thừa nhận vào năm 2005, 2006 có ký chuyển nhượng đất cho bà T và ông H, có nhận 66.000.000đ từ bà T và ông H, nhưng việc ông ký chuyển nhượng như vậy là sai quy định, vì lẽ ra hợp đồng phải có sự đồng ý của ông Nguyễn Văn Bé S2 mới đúng.

Ngoài ra, hợp đồng chuyển nhượng đất không ký tại Ủy ban nhân dân cấp xã mà do bà T đem đến nhà cho ông ký cũng là sai, ông T4 không có ký tên, ai ký

thể cho ông Túc thì ông không biết, nhưng ông không yêu cầu giám định chữ ký của ông T4.

Ông T4 chết năm 2007, bà G chết năm 1992, nhưng khai tử ghi 1985 là chưa đúng.

Tóm lại, qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông không đồng ý, ông đề nghị huỷ hợp đồng chuyển nhượng, ông đồng ý trả lại tiền 66.000.000đ cho nguyên đơn.

Tại phiên tòa sơ thẩm, các đương sự trình bày:

Đại diện nguyên đơn giữ nguyên ý kiến, yêu cầu khởi kiện. Tuy nhiên, do phần đất tranh chấp khi đo đạc được thể hiện là 10,5m<sup>2</sup>, nằm trong thửa 364. Do đó, xin thay đổi yêu cầu khởi kiện, chỉ yêu cầu bị đơn di dời tài sản trả lại phần diện tích tranh chấp là 10,5m<sup>2</sup>, trong thửa 364.

Yêu cầu các bị đơn gồm: Ông C, bà S, ông T1, bà T2, cùng các những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: B, A, T3 cùng có trách nhiệm tháo dỡ di dời tài sản trả lại phần đất tranh chấp có diện tích là 10,5m<sup>2</sup>, thuộc thửa số 364, cho nguyên đơn bà T, ông H.

Ông Phạm Hữu V không có liên quan gì trong vụ án, nên không phải triệu tập ông V. Hợp đồng đã được chứng thực, người nhận chuyển nhượng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông C thừa nhận nhận tiền trực tiếp từ bà T và ký chuyển nhượng trong hợp đồng chứng thực cho bà T, nên ông V không còn liên quan nữa.

Bà T thống nhất với lời trình bày của người đại diện ủy quyền, không bổ sung gì thêm.

- Tại bản án dân sự sơ thẩm số 34/2023/DS-ST ngày 21 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Thạnh đã tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trịnh Thị Kim T, ông Nguyễn Văn H.

Buộc bị đơn ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị S, ông Cao Văn T1, bà Tô Thị Tố T2 và các người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: Cao Văn B, Cao Văn A, Đặng Thị Minh T3 cùng có trách nhiệm di dời toàn bộ tài sản trên phần đất tranh chấp có diện tích 10,5m<sup>2</sup>, thuộc 01 phần thửa 364, tờ bản đồ số 06, để trả lại cho nguyên đơn bà Trịnh Thị Kim T, ông Nguyễn Văn H.

Căn cứ vào biên bản xem xét thẩm định tài sản, biên bản định giá ngày 15/11/2022, bản trích đo địa chính có xác nhận của Trung tâm K, thuộc sở T6, thành phố Cần Thơ xác nhận ngày 02/02/2023, để xác định phần đất lấn, bao chiếm, buộc giao trả và thi hành.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải chịu án phí là 300.000đ (ba trăm ngàn đồng).

Nguyên đơn được nhận lại số tiền tạm ứng án phí là: 300.000đ (ba trăm ngàn đồng), theo biên lai thu tiền số 0006329, ngày 25/07/2022, của Chi cục thi hành án dân sự huyện Vĩnh Thạnh, Tp Cần Thơ.

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: Hội đồng chi các khoản hết 6.000.000đ (sáu triệu đồng). Nguyên đơn tự nguyện chịu, công nhận đã nộp và chi xong.

Bản án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo của các bên theo luật định.

Tại đơn kháng cáo đề ngày 05/7/2024, ông Nguyễn Văn C yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét một phần bản án sơ thẩm, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc 01 phần thửa 364, tờ bản số 06.

Tại đơn kháng cáo đề ngày 05/7/2024, ông Cao Văn T1 yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét một phần bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông C và ông T1 giữ nguyên kháng cáo. Các bên không thương lượng được việc giải quyết vụ án.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông C cho rằng, ngay từ khi chuyển nhượng đã không xác định đúng tài sản trên đất dẫn đến tranh chấp và khó khăn thực hiện hợp đồng. Theo cách bản án sơ thẩm đã giải quyết thì sẽ khó khăn cho việc thi hành án. Bị đơn là ông T1 sẽ không có lỗi đi. Bị đơn không đủ thẩm quyền ký hợp đồng chuyển nhượng. Do vậy, đề nghị chấp nhận kháng cáo của các bị đơn.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tại phiên tòa: Người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án, sau khi phân tích các tình tiết của vụ án, các quy định pháp luật liên quan, đại diện Viện kiểm sát cho rằng với các chứng cứ đã thu thập thì bản án sơ thẩm đã xét xử là có căn cứ. Các bị đơn kháng cáo nhưng không có các tài liệu chứng minh cho lời trình bày của mình. Do vậy, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Theo đơn khởi kiện và các chứng cứ đã thẩm tra cho thấy các bên tranh chấp quyền sử dụng đất. Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Thạnh đã thụ lý, giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Quyền sử dụng đất của nguyên đơn được công nhận trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông C, ông T4, bà S. Hợp đồng được chứng thực theo quy định. Nguyên đơn đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là tài liệu không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là tài liệu không phải chứng minh. Trong đó hợp đồng có chữ ký của ông T4. Bị đơn không yêu cầu giám định chữ ký của ông T4. Do vậy, về mặt pháp lý, không có cơ sở phủ nhận việc ông T4 đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nguyên đơn.

[4] Tại phiên toà phúc thẩm, ông C cho rằng khi chuyển nhượng thì không tiến hành đo đạc. Lời khai này của ông C là không đúng sự thật. Bởi lẽ, căn cứ Biên bản thẩm tra xác minh ngày 31/5/2006 của Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố T6 (Bút lục số 53) thì phần đất chuyển nhượng đã được đo đạc cụ thể, có chữ ký của bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn T5.

[5] Theo giấy chứng tử, bà G chết năm 1985. Năm 1990, ông T5 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2006, ông T5 chuyển nhượng cho nguyên đơn. Như vậy, việc bị đơn cho rằng cần phải có chữ ký của ông S2 là người thừa kế của bà G trong hợp đồng chuyển nhượng là không cần thiết.

[6] Mặt khác, tại phiên toà sơ thẩm, ông C cho rằng ông tự ý chuyển nhượng đất là sai, ông muốn mua lại đất này để trả lại cho ông S2 vì đất này là của ông S2, không phải của ông. Thấy rằng, Toà án cấp sơ thẩm đã tuyên buộc bị đơn trả lại quyền sử dụng đất cho nguyên đơn nhưng ông S2 cũng không kháng cáo. Điều này cho thấy, sau khi xét xử sơ thẩm, ông S2 cũng không phản đối việc bị đơn phải giao trả đất cho nguyên đơn. Chính vì vậy, lời trình bày trên và kháng cáo của ông C là không có cơ sở để chấp nhận.

[7] Bị đơn là ông Cao Văn T1 kháng cáo cho rằng, ông được ông bà cho đất và cất nhà từ trước khi nguyên đơn nhận chuyển nhượng. Thấy rằng, trong quan hệ thừa kế, ông T1 không phải là người được hưởng di sản. Việc tặng cho quyền sử dụng đất như ông khai cũng không được pháp luật thừa nhận. Đến nay, ông T1 không có tài liệu pháp lý nào để chứng minh việc ông xây nhà trên đất là hợp pháp nên không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của ông. Bên cạnh đó, ông T1 cho rằng giải quyết như án sơ thẩm thì nhà ông sẽ không có lối đi. Hội đồng xét xử thấy rằng, trong trường hợp phần đất của ông không có lối đi nào khác thì ông được quyền yêu cầu mở lối đi thành vụ kiện khác, không thuộc phạm vi giải quyết của vụ kiện này.

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm, do kháng cáo không được chấp nhận nên ông C và ông T1 phải chịu án phí theo quy định tại Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Trịnh Thị Kim T và ông Nguyễn Văn H.

- Buộc bị đơn là ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị S, ông Cao Văn T1, bà Tô Thị Tố T2 và các người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: Cao Văn B, Cao Văn A, Đặng Thị Minh T3 cùng có trách nhiệm di dời toàn bộ tài sản trên phần đất tranh chấp có diện tích 10,5m<sup>2</sup>, thuộc 01 phần thửa 364, tờ bản đồ số 06, để trả lại cho nguyên đơn bà Trịnh Thị Kim T, ông Nguyễn Văn H.

Căn cứ vào biên bản xem xét thẩm định tài sản, biên bản định giá ngày 15/11/2022, bản trích đo địa chính có xác nhận của Trung tâm K, thuộc Sở T6, thành phố Cần Thơ xác nhận ngày 02/02/2023, để xác định phần đất lấn, bao chiếm, buộc giao trả và thi hành.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải chịu 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng).

Nguyên đơn được nhận lại số tiền tạm ứng án phí là: 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tiền số 0006329, ngày 25/07/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Vĩnh Thạnh, thành phố Cần Thơ.

3. Về chi phí đo đạc, định giá và lệ phí bản trích đo địa chính: Nguyên đơn tự nguyện chịu 6.000.000 đồng và đã tạm ứng xong.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn C và ông Cao Văn T1 mỗi người phải chịu 300.000 đồng, chuyển số tiền tạm ứng án phí lần lượt theo các biên lai thu số 0006873 ngày 07/7/2023 và biên lai thu số 0006872 ngày 07/7/2023 do Chi cục thi hành án dân sự huyện Vĩnh Thạnh đã thu thành án phí.

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 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 các Điều 6, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo 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.TPCT;
- TAND huyện Vĩnh Thạnh;
- THADS huyện Vĩnh Thạnh;
- Lưu hồ sơ vụ án.

(Đã ký)

**Nguyễn Chế Linh**