

Bản án số: 505/2024/DS-PT

Ngày: 03.12.2024

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: Bà Hà Thị Phương Thanh

Các thẩm phán: Ông Phạm Văn Bình

Ông Võ Bảo Anh

- **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 Nguyễn Thị Thủy - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Vào ngày 03 tháng 12 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 289/2024/TLPT-DS ngày 01 tháng 10 năm 2024 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 57/2024/DS-ST ngày 04/7/2024 của Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 470/2024/QĐ-PT ngày 13 tháng 11 năm 2024 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Hữu L – sinh năm: 1965. Địa chỉ: khu V, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ (có mặt).

Người đại diện hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Nguyễn Khánh D - sinh năm: 1987. Địa chỉ: khu V, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ (có mặt).

- Bị đơn:

1. Ông Nguyễn Văn L1 -sinh năm: 1954 (có mặt)

2. Bà Nguyễn Thị B - sinh năm: 1960 (có mặt)

3. Bà Nguyễn Thị Thúy H - sinh năm: 1977 (có mặt)

4. Bà Nguyễn Thị Thúy O - sinh năm: 1981 (có mặt)

5. Bà Nguyễn Thị Thúy P - sinh năm: 1982 (có mặt)

6. Bà Nguyễn Thị Thúy N - sinh năm: 1984 (có mặt)

7. Ông Nguyễn Văn L2 - sinh năm: 1988 (có mặt)

8. Ông Nguyễn Văn Đ - sinh năm: 1990 (*có mặt*)

Cùng địa chỉ: khu vực T, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.

Đại diện hợp pháp cho Ông Nguyễn Văn L1, bà Nguyễn Thị B, bà Nguyễn Thị Thúy H, ông Nguyễn Văn L2, bà Nguyễn Thị Thúy N, bà Nguyễn Thị Thúy P: Ông Nguyễn Trường S – sinh năm: 1988. Địa chỉ: Số E, đường H, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ (*có mặt*).

9. Ông Nguyễn Văn Út B1 - sinh năm: 1969. Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện T, thành phố Cần Thơ (*xin xét xử vắng mặt*)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Kim T - sinh năm: 1992 (*có mặt*)

2. Ông Nguyễn Hoài N1 - sinh năm: 1995 (*có mặt*)

3. Bà Trần Thị C - sinh năm: 1996 (*có mặt*)

4. Bà Nguyễn Kim C1 - sinh năm: 1985 (*có mặt*)

Cùng địa chỉ: khu V, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện hợp pháp cho bà T, ông N1, bà C1 và Kim C1: Ông Nguyễn Khánh D - sinh năm: 1987 (*có mặt*)

- *Người làm chứng:* Ông Nguyễn Thanh X - sinh năm: 1958. Địa chỉ: khu V, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ (*có mặt*)

- *Người kháng cáo:* Ông Nguyễn Văn L3 và bà Nguyễn Thị B là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Hữu L trình bày và yêu cầu như sau: Ông đang sử dụng phần đất thuộc thửa 572, tờ bản đồ số 01, diện tích qua đo đạc thực tế là 408,7m², loại đất ODT và CLN, tọa lạc tại khu vực T, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ, do hộ ông Nguyễn Văn L1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với quyền sử dụng đất số CH01665 được Ủy ban nhân dân quận T cấp ngày 27/3/2014. Về nguồn gốc đất gia đình ông đang sử dụng do bà ngoại là Huỳnh Thị V để lại, mẹ ông là bà Nguyễn Thị T1 và ông đã ở trên đất từ trước năm 1975 đến nay. Trước đây ông sống chung và nuôi dưỡng bà V, ở chung trong căn nhà phủ thờ, còn ông L1 là con ông Nguyễn Văn Đ1, ông L1 gọi bà V là bà nội, ông Đ1 và ông L1 ở căn nhà kế bên nhà bà V. Trong quá trình sử dụng đất thì ông Nguyễn Văn L1 tự ý đăng ký kê khai cấp giấy đứng tên bao trùm cả phần đất ông đang sử dụng cùng với bà Huỳnh Thị V, ông có phản đối nhưng được chính quyền giải thích làm giấy cho ông L3 xong thì ông L3 sẽ tách giấy cho ông, sau đó ông nhiều lần tranh chấp yêu cầu ông L1 tách giấy đất, lúc đó ông L1 cũng đồng ý tách giấy cho ông nhưng cứ hứa hẹn nhiều lần mà không thực hiện. Qua hòa giải tại địa phương ngày 05/01/2023 thì ông L1, bà B vẫn giữ ý kiến đồng ý tách giấy cho ông và sẽ động viên các con thực hiện thủ tục sang tên tách giấy cho ông nhưng đến nay vẫn chưa thực hiện. Vì vậy, ông khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận cho ông

được quyền sử dụng diện tích đất thực tế đang sử dụng là 408,7m² (trong đó có 90m² loại đất ODT và 318,7m² loại đất CLN) thuộc một phần thửa 572, tờ bản đồ số 1, do hộ ông Nguyễn Văn L1 đứng tên.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn ông L1 thì ông không đồng ý bởi vì gia đình ông đã sinh sống ổn định trên đất từ trước năm 1975 đến nay hơn 47 năm, không thể di dời và cũng không có đất khác để di dời. Nguồn gốc đất của bà ngoại là Huỳnh Thị V để lại chứ không phải của ông Nguyễn Văn Đ1, gia đình ông không phải là người ở nhờ trên đất của ông L1, hiện căn nhà ông đang ở là nhà phủ thờ bà V, được xây dựng lại trên nền nhà cũ trước đây.

* Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông L, các bị đơn lần lượt có ý kiến và phản tố như sau:

- Ông L3 trình bày: Ông hiện đứng tên đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 572, diện tích: 582,9m², Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với quyền sử dụng đất số CH01665 cấp ngày 27/3/2014. Về nguồn gốc đất do bà nội là Huỳnh Thị V để lại cho ông Nguyễn Văn Đ1 (cha ông) và ông đã kê khai đứng tên sổ mục kê và đến năm 2014 ông đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Trước đây, ông Lý S1 ở trên ghe, hoàn cảnh khó khăn không có đất ở nên cho ông L về ở nhờ trên đất từ khoảng năm 1977 đến nay. Ông L sống chung nhà và nuôi dưỡng bà Huỳnh Thị V lúc còn sống. Hiện nay ông L đang ở trong căn nhà phủ thờ của bà V để lại, còn gia đình ông L1 ở căn nhà kế bên. Nay ông không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông L. Đồng thời, còn có yêu cầu phản tố buộc hộ ông L phải di dời tài sản giao trả lại đất cho ông sử dụng, vì các con ông hiện không có chỗ ở và không đồng ý bồi thường giá trị tài sản trên đất cho ông L theo như biên bản định giá tài sản lập ngày 01/8/2023.

- Các bị đơn bà Nguyễn Thị B, Nguyễn Thị Thúy H, Nguyễn Văn L2, Nguyễn Thị Thúy O, Nguyễn Thị Thúy P, Nguyễn Thị Thúy N, Nguyễn Văn Đ, Nguyễn Văn Ú Bé thống nhất ý kiến và yêu cầu của ông L3.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Nguyễn Hoài N1, Nguyễn Kim T, Trần Thị C, Nguyễn Kim C1 thống nhất với ý kiến nguyên đơn Nguyễn Hữu L.

* Vụ việc hòa giải không thành nên được đưa ra xét xử sơ thẩm công khai. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 57/2024/DS-ST ngày 04/7/2024 của Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt đã xét xử và quyết định như sau:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Công nhận cho ông Nguyễn Hữu L được quyền sử dụng diện tích đất 408,7m² (trong đó 90m² loại đất ODT và 318,7m² loại đất CLN), thuộc một phần thửa 572, tờ bản đồ số 01 (ký hiệu A), tọa lạc tại khu vực T, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ, do hộ ông Nguyễn Văn L1 đứng tên Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với quyền sử dụng đất số CH01665 được Ủy ban nhân dân quận T cấp ngày 27/3/2014. Phần đất này do hộ ông L đang quản lý sử dụng.

Vị trí, diện tích, kích thước đất cụ thể được xác định căn cứ Bản trích đo địa chính số 24/TTKTTNMT do Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C lập ngày 05/01/2024.

Các đương sự có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất được công nhận như nêu trên và phải hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định. Chi phí của việc điều chỉnh, cấp giấy cho ông Lý do ông Lý C2. Trường hợp các đương sự không tự nguyện thực hiện, kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01665 cấp ngày 27/3/2014 do hộ ông Nguyễn Văn L1 đứng tên để thực hiện các thủ tục điều chỉnh, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Hữu L theo quy định pháp luật.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

3. Ngoài ra bản án còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự.

* Ngày 09/7/2024 bị đơn ông L3 và bà B kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông L và chấp nhận phản tố của bị đơn.

* Tại phiên tòa, các đương sự giữ nguyên yêu cầu và ý kiến.

* Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm:

- 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 cùng với các chứng cứ có trong hồ sơ, có cơ sở xác định, nguồn gốc đất là của bà V để lại cho gia đình ông L ở từ năm 1977 đến nay ổn định lâu dài. Bị đơn ông L3 cấp giấy bao trùm trong khi có nhà ông L ở mà không có ý kiến ông L là không đúng. Ông L3 xác định cho ông L ở nhờ nhưng không có chứng cứ chứng minh, do đó, yêu cầu của ông L là có căn cứ, đề nghị giữ nguyên án sơ thẩm

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Về vắng mặt đương sự nhưng có người đại diện và xin vắng mặt nên tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định.

[2] Về yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông L3 và bà B:

[2.1] Qua tranh tụng tại phiên tòa cũng như xem xét các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ, có cơ sở xác định: Nguồn gốc đất hiện các bên tranh chấp là của bà Huỳnh Thị V để lại, việc xác định nguồn gốc được các đương sự thừa nhận. Tại phiên tòa hôm nay phía đại diện bị đơn ông L3, bà B và cho những bị đơn còn lại xác định đất của ông Nguyễn Văn Đ1 để lại, nhưng quá trình giải quyết vụ việc tại cấp sơ thẩm, cụ thể tại biên bản lấy khai ông L3, bà B và Biên bản hòa giải ngày 18/5/2023 (bút lục 50, 52) thì ông L3, bà B xác định nguồn gốc của bà Huỳnh Thị V để lại nay lại xác định không phải là không có căn cứ chấp nhận. Mặt khác, phía

bị đơn cho rằng có nguồn gốc của ông Đ1 nhưng ông Đ1 chỉ kê khai sổ mục kê, theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 100 Luật Đất đai năm 2013 thì sổ mục kê không phải là một trong những giấy tờ được công nhận quyền sử dụng đất mà phải là sổ địa chính, sổ đăng ký ruộng đất. Do đó, có căn cứ xác định nguồn gốc đất là của bà Huỳnh Thị V để lại. Nhưng bà V cũng chưa được Nhà nước công nhận đất này.

[2.2] Thực tế phần đất tranh chấp có diện tích 408,7m² được gia đình ông L sử dụng từ khoảng năm 1977, bị đơn ông L1 cũng thừa nhận là ông L đã ở trên đất đến nay sống chung trong căn nhà phủ thờ với bà Huỳnh Thị V, được thể hiện qua lời khai của đại diện bị đơn tại phiên tòa sơ thẩm (bút lục 100). Nay tại phiên tòa phúc thẩm xác định bị đơn ở từ năm 1990 là không đúng. Đối với bị đơn ông L1 thì ở trên phần đất cấp bên nhà bà V diện tích qua đo đạc thực tế là (583,9 – 408,7) = 175,2m². Phần đất tranh chấp ông L đang sử dụng có nguồn gốc được bà V để lại cho bà T1 và ông L sử dụng ổn định từ năm 1977 đến nay. Phía bị đơn cũng không ai tranh chấp khi phía ông L xây nhà như hiện trạng. Phía bị đơn ông L3 cho rằng cho nguyên đơn ông L ở nhờ nhưng không có giấy tờ gì chứng minh việc cho ở nhờ và nguyên đơn ông L cũng không thừa nhận việc này. Qua đó thấy rằng việc ông L1 đăng ký kê khai cấp giấy toàn bộ thửa 572 là bao trùm cả phần đất của ông L đang sử dụng thực tế mà không có ý kiến đồng ý của ông L là không phù hợp quy định tại khoản 2 Điều 101 Luật Đất đai 2013. Bên cạnh đó, khi tiến hành cấp giấy cho ông L3 thì phía ông L có ngăn cản nhưng được động viên của chính quyền cấp giấy cho ông L3 trước, sau đó tách ra cho ông L. Sự việc này phía nguyên đơn xác định và phù hợp với khai của ông Nguyễn Thanh X là trưởng khu vực xác nhận trong quá trình giải quyết vụ án và phiên tòa phúc thẩm rằng: có sự việc ông L tranh chấp và chính ông X là người đứng ra động viên nên việc cấp giấy cho ông L3 thuận lợi. Nhưng phía ông L3 không thực hiện đúng lời hứa nên phát sinh tranh chấp. Tại Biên bản hòa giải tại cơ sở ngày 05/01/2023 (bút lục số 26, 27, 31), phía bị đơn ông L1, bà B cũng thống nhất đồng ý tách giấy cho ông L, có khi về xem xét ý kiến các con, điều này thể hiện rằng phía bị đơn cũng thừa nhận rằng đất này của ông L được quyền sử dụng. Nếu khẳng định của mình thì sẽ quyết định không đồng ý, không có việc chần chừ tranh chấp mãi đến hôm nay. Hiện trên phần đất phía sau nhà của bị đơn ông L3 thì nguyên đơn ông L có xây ngôi mộ chôn bà Nguyễn Thị T2 (vợ ông L) nhưng phía bị đơn ông L3 cũng không có tranh chấp ngăn cản gì. Ngoài ra, sơ đồ thửa đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông L1 cũng có thể hiện rõ 02 nền đất thổ cư riêng biệt của hộ ông L và ông L1. Do đó, có căn cứ công nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn ông L như cấp sơ thẩm xác định là đúng, nên kháng cáo của bị đơn ông L3 và bà B là không có căn cứ chấp nhận.

[3] Từ những nhận định trên nên ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phúc thẩm đề nghị giữ nguyên án sơ thẩm là phù hợp 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.

[4] Về chi phí thẩm định: giữ nguyên như án sơ thẩm.

[5] Về án phí:

[5.1] Dân sự sơ thẩm: Giữ nguyên như án sơ thẩm.

[5.2] Dân sự phúc thẩm: Bị đơn ông L3 và bà B được miễn do là người cao tuổi.

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;

* Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn L3 và bà Nguyễn Thị B.

2. Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 57/2024/DS-ST ngày 04 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt.

3. Về án phí phúc thẩm: Bị đơn ông L3 và bà B được miễn.

Trường hợp bản án 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, Điều 7, Điều 7a, 7b và Điều 9; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của 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.Thốt Nốt;
- Các đương sự;
- Chi cục THADS Q.Thốt Nốt;
- Lưu hồ sơ vụ án.

(Đã ký)

Hà Thị Phương Thanh