

Bản án số: 65/2025/DS-PT

Ngày: 28.02.2025

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 Hà Thị Phương Thanh

Các Thẩm phán:

Ông Phạm Văn Bình

Bà Nguyễn Thị Thùy Trang

- 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 Bùi Trung Nam - Kiểm sát viên.

Vào các 25 và ngày 28 tháng 02 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử công khai vụ án thụ lý số 475/2024/TLPT-DS ngày 09 tháng 12 năm 2024 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 173/2024/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Thới Lai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 583/2025/QĐPT-DS ngày 27 tháng 12 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Lê Văn H, sinh năm 1950. Địa chỉ: ấp Đ, xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ. (*vắng mặt*)

Đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Văn E, sinh năm: 1968. Địa chỉ: 1, tổ B, KV F, phường T, quận B, thành phố Cần Thơ. (*có mặt*)

- Bị đơn: Ông Lê Văn B, sinh năm 1962. Địa chỉ: ấp Đ, xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ. (*có mặt*)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Luật sư Đỗ Vinh Q - Đoàn Luật sư thành phố C. (*có mặt*)

-Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Lê Thị Hồng N, sinh năm 1964. (*vắng mặt*)

Đại diện hợp pháp: ông Lê Văn S – Văn bản ủy quyền ngày 15/5/2024.

2. Ông Lê Văn S, sinh năm 1956. (có mặt)

3. Ông Lê Bé H1, sinh năm 1976. (có mặt)

Cùng địa chỉ: ấp Đ, xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ.

- *Người kháng cáo:* ông Lê Văn H là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Nguyên đơn ông H trình bày nội dung và yêu cầu khởi kiện như sau: Vào năm 1991, ông được cha mẹ (ông Lê Văn C và bà Phạm Thị B1) cho ông phần đất có diện tích 2.000m² thuộc thửa 616, tờ bản đồ số 2, tọa lạc ấp Đ, xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng khi cha, mẹ còn sống thì ông không canh tác phần đất vườn mà để cho cha mẹ sử dụng hưởng hoa lợi. Đến năm 2009, khi cha mẹ đã qua đời thì các anh em tự chia đất và giao phần đất vườn thuộc thửa 616, tương đương 1.400m² cho ông Lê Văn B sử dụng, từ đó hai bên tranh chấp. Nay ông khởi kiện yêu cầu ông B trả lại thửa 616 và giao cho ông phần đất phía sau nhà ông đang ở thuộc thửa 244, 776, 777 có diện tích 560m² theo Trích đo địa chính 356 ngày 09 tháng 4 năm 2024 và đồng ý ổn định cho ông B tiếp tục sử dụng phần đất phía sau nhà ông B, ông S, bà N thuộc thửa 616.

* Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông H, bị đơn ông B có ý kiến và phản tố như sau: Lúc cha mẹ ông còn sống, do ông H là con lớn nên cha mẹ ông tạm giao cho ông H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông H không sử dụng, ông là con út nên trực tiếp phụng dưỡng cha mẹ và lo thờ cúng nên ông canh tác phần đất vườn thuộc 244, 776, 777 diện tích 560m² và 616 tương đương 1.400m², ông H chỉ được chia phần nền nhà hiện tại theo Trích đo địa chính 356 ngày 09 tháng 4 năm 2024 diện tích 771,5m² thuộc thửa 244, 776, 777. Thời điểm năm 2009, khi cha mẹ ông đều qua đời, các anh em có họp lại và thống nhất giao cho ông sử dụng phần đất tranh chấp hiện nay thuộc thửa 616, 244, 776, 777 và ông H cũng thống nhất. Nay ông không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông H, đồng thời, ông có yêu cầu phản tố buộc ông H có nghĩa vụ trả lại cho ông phần nền nhà thuộc thửa 244, 776, 777, đồng ý ổn định phần nền nhà cho phía ông H sử dụng diện tích 771,5m².

**Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan lần lượt trình bày và yêu cầu:*

- *Ông Lê Văn S:* Ông thống nhất với phần trình bày của ông Lê Văn B, cha mẹ ông chỉ chia cho ông Lê Văn H phần nền nhà có diện tích khoảng 600m², ông được chia 200m², bà N được chia 300m², còn số thửa đất thì ông không rõ vì anh em ruột với nhau, cha mẹ cho sao thì sử dụng như vậy từ đó đến nay không tranh chấp. Ông Lê Văn B là em út nên được cha mẹ giao phần đất vườn để canh tác phụng dưỡng và thờ cúng. Nay ông yêu cầu được công nhận phần vị trí nhà ông đang sử dụng diện tích 266,2m² theo Trích đo địa chính 356 ngày 09 tháng 4 năm 2024.

- Bà Lê Thị N trình bày: Bà thống nhất với phần trình bày của ông Lê Văn B và ông Lê Văn S. Nay bà yêu cầu được công nhận phần vị trí nhà bà đang sử dụng diện tích 410,6m² theo Trích đo địa chính 356 ngày 09 tháng 4 năm 2024.

* Vụ việc hòa giải không thành nên được đưa ra xét xử công khai. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 173/2024/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Thới Lai xét xử và quyết định như sau:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn H.
2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Lê Văn S.
3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Lê Thị N.

4. Công nhận cho ông Lê Văn H quyền sử dụng đất tại vị trí B, diện tích 771,5m² thuộc thửa 244, 776, 777; Công nhận cho ông Lê Văn S quyền sử dụng đất tại vị trí F, diện tích 266,2m² và công nhận cho bà Lê Thị Hồng N quyền sử dụng đất tại vị trí E, diện tích 410,6m² cùng thuộc thửa 616 (theo Bản trích đo địa chính số 356/TTKTTNMT ngày 09 tháng 4 năm 2024 của Trung tâm Kỹ thuật tài nguyên và Môi trường thành phố C (nay là Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C).

5. Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện T, thành phố Cần Thơ thu hồi các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 000743 cấp ngày 25/8/1991* tại thửa 616, tờ bản đồ 02, diện tích được cấp 2000m², tọa lạc ấp Đ, xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ; *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH01993 cấp ngày 19/8/2015* tại thửa 244, tờ bản đồ 02, diện tích được cấp 1508,6m², tọa lạc ấp Đ, xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ; *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH01992 cấp ngày 19/8/2015* tại thửa 777, tờ bản đồ 02, diện tích được cấp 197,1m², tọa lạc ấp Đ, xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ và hủy nội dung xác nhận của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T ngày 12/01/2023 trang 3 GCNQSDĐ; *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH01991 cấp ngày 19/8/2015* tại thửa 776, tờ bản đồ 02, diện tích được cấp 294,3m², tọa lạc ấp Đ, xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ và hủy nội dung xác nhận của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T ngày 12/01/2023 tại trang 3 GCNQSDĐ, để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các đương sự theo bản án.

6. Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí dân sự, chi phí thẩm định và quyền kháng cáo của các đương sự.

* Ngày 24 tháng 9 năm 2024, nguyên đơn ông H kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông.

* Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Đại diện nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và kháng cáo. Có thêm ý kiến, do cấp sơ thẩm có vi phạm tố tụng xử vượt quá yêu cầu bà N, ông S, vì vậy, đề nghị nếu có căn cứ thì hủy án, không thì chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

- Bị đơn không đồng ý yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và đề nghị giữ nguyên án sơ thẩm.

* Đại diện Viện kiểm sát phát biểu tại phiên tòa phúc thẩm:

- 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, cấp sơ thẩm có nhiều vi phạm tố tụng xét xử vượt quá yêu cầu độc lập bà N, ông S về diện tích đất công nhận, chưa thu thập hồ sơ cấp giấy cho ông H, ông B để xác định việc cho đất như thế nào, không xác định cụ thể diện tích đất trồng và tách ra là chưa giải quyết triệt để yêu cầu của đương sự. Ngoài ra, vị trí giao đất cho ông H có phần kiến trúc ông B xây dựng không buộc tháo dỡ sẽ gây khó khăn cho thi hành án. Những vi phạm trên ảnh hưởng quyền lợi ích hợp pháp của đương sự, cấp phúc thẩm không thể khắc phục, đề nghị hủy án sơ thẩm giải quyết lại sơ thẩm

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà N vắng mặt nhưng có người đại diện nên tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn:

[2.1] Qua tranh tụng tại phiên tòa cũng như xem xét các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, có cơ sở xác định: Nguồn gốc đất là của cha mẹ nguyên đơn ông H và bị đơn ông B để lại. Phía ông H được cấp giấy thửa 616 diện tích 2.000m², ông B được cấp giấy thửa 244, 776 và 777 với diện tích 2.000m², các thửa đất liền kề nhau. Tuy nhiên, thực tế ông H, ông B, bà N, ông S sử dụng không đúng với vị trí thửa đất được cấp, cụ thể như sau: Ông H sử dụng một phần thửa 244, 776 và 777 (vị trí B, diện tích 771,5m²) từ năm 1998; ông S, bà N sử dụng một phần thửa 616 (vị trí E, F) từ năm 2009; phần còn lại thửa 244, 776, 777 (vị trí C, một phần của vị trí D) và phần phía sau thửa 616 thì ông B sử dụng. Từ đó, có căn cứ khẳng định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phía ông H và ông B không đúng với vị trí và diện tích thực tế các bên đang sử dụng. Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, phía ông H chỉ yêu cầu nếu ông lấy phía sau phần nhà ông đang ở là 560m² thì ông cũng thống nhất giao phần còn lại của thửa 616 do ông đứng tên cho ông B, kê cả phần nhà ông B, bà N và ông S đang ở. Như vậy diện tích so với giấy được cấp 2.000m² thì ông B ít hơn, nhưng khi quyết định xét xử bác yêu cầu ông H đòi phần đất 560m² thì cấp sơ thẩm công nhận cho ông S, bà N vị trí E, F là chưa đủ căn cứ bởi lẽ việc ông S, bà N cho rằng cha mẹ cho ở nhưng không có chứng cứ cho đất. Mặt khác, qua lời khai bà N, ông S thì ông, bà xác định cha mẹ cho bà N 300m², cho ông S 200m², tại đơn yêu cầu độc lập ông S, bà N chỉ yêu cầu với diện tích nêu trên, nhưng khi đo đạc thực tế diện tích lại nhiều hơn so với yêu cầu nhưng không có đơn yêu cầu bổ sung mà cấp sơ thẩm chấp nhận diện tích cho ông S 266,2m²,

cho bà N 410,6m² là vượt quá yêu cầu ban đầu là vi phạm Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự, làm ảnh hưởng đến quyền lợi cả ông H và ông B.

[2.2] Theo Trích đo số 356 ngày 09/4/2024 của Trung tâm K thì phần vị trí nhà ông B ở nằm trên hai thửa 244, 776, 777 do ông B đứng tên, một phần thì nằm trên thửa 616 do ông H đứng tên. Cấp sơ thẩm chưa xác định diện tích cụ thể của vị trí D và phần căn nhà ông B đang ở để giải quyết trong khi ông H có đơn khởi kiện ban đầu đòi ông B trả thửa 244, 766, 777 diện tích 1.315m² và ông H sẽ giao cho ông B toàn bộ thửa 616 là chưa giải quyết triệt để yêu cầu của đương sự. Ở giai đoạn hòa giải và phiên tòa sơ thẩm ông H yêu cầu công nhận phần vị trí B 771,5m² có nhà ông H ở và vị trí phần C tiếp sau phần vị trí B nhưng với điều kiện được chấp nhận thì ông sẽ giao toàn bộ thửa 616 cho ông B, bà N, ông S, và tại phiên tòa phúc thẩm ông vẫn giữ nguyên ý kiến và sẵn sàng giao cho ông B phần nhà của ông B và đất trống phía sau là vị trí D cho ông B. Vậy tính ra diện tích ông H yêu cầu chỉ 1.331,5m² trong khi giấy ông B cấp 2.000m², đáng lẽ cấp sơ thẩm phải giải thích cho đương sự biết phần nhà ông B nằm trên thửa hai thửa mà hai ông đang đứng tên thì sẽ xử lý như thế nào và kể cả phần phía sau thửa 616 cũng không xác định diện tích cụ thể và tách ra không giải quyết là chưa giải quyết hết yêu cầu của đương sự. Đương sự chắc chắn sẽ khởi kiện và điều này được khẳng định tại phiên tòa phúc thẩm.

[2.3] Bản án sơ thẩm công nhận cho ông H phần vị trí B nhưng theo Trích đo số 356 thì vị trí B giao cho ông H có phần vật kiến trúc trên đất do ông B xây dựng nhưng không xử lý buộc tháo dỡ như thế nào sẽ gây khó khăn cho việc thi hành án.

[3] Với những nhận định trên nên đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phúc thẩm hủy án sơ thẩm là có căn cứ. Cấp sơ thẩm có nhiều vi phạm tố tụng làm ảnh hưởng quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự, cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Vì vậy, cần phải hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

[4] Về chi phí tố tụng: Được giải quyết khi xét xử lại.

[5] Về án phí sơ thẩm và phúc thẩm:

[5.1] Án phí sơ thẩm: Được giải quyết khi xét xử lại.

[5.2] Án phí phúc thẩm: Không ai phải chịu. Ông H được miễn không phải nộp tạm ứng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: - Khoản 3 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 và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử: - Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

- Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 173/2024/DS-ST ngày 23/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Thới Lai. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Thới Lai giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

- Về án phí phúc thẩm: Không ai phải chịu.

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.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND TPCT;
- TAND huyện Thới Lai;
- Chi cục THADS huyện Thới Lai;
- Lưu hồ sơ vụ án.

(Đã ký)

Hà Thị Phương Thanh