

Bản án số: 477/2023/DS-PT

Ngày: 30.11.2023

V/v: “Tranh chấp đòi lại 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 tham gia phiên tòa:** Ông Bùi Trung Nam – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Vào ngày 30 tháng 11 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 377/2023/TLPT-DS ngày 11 tháng 10 năm 2023 về việc “Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 62/2023/DS-ST ngày 31/7/2023 của Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 434/2023/QĐPT-DS ngày 19 tháng 10 năm 2023, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ông Phan Văn M, sinh năm 1953 - Vắng mặt.

Cư trú: Khu vực L, P. T, Q. T, Tp ..

Người đại diện hợp pháp cho ông M: Ông Nguyễn Văn T – sinh năm 1972. Cư trú: Khu vực Q, P. T, Q. T, Tp .. Theo Hợp đồng ủy quyền ngày 27/9/2022 – (có mặt\_.

**- Bị đơn:** ông Phan Văn P – sinh năm 1981- (có mặt).

Cư trú: Khu vực L, P. T, Q. T, Tp ..

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Luật sư Bùi Trần Phú T1 – Văn phòng L1 – Đoàn Luật sư tỉnh A.

**-Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:** bà Nguyễn Hồng L, sinh năm 1984. Cư trú: Khu vực L, P. T, Q. T, Tp ..

(Có yêu cầu xét xử vắng mặt)

-Người kháng cáo: ông Phan Văn P là bị đơn.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

\* Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông M trình bày và yêu cầu như sau: Năm 2017, ông có nhận chuyển nhượng một phần đất lúa tại khu vực L - P. T - Q. T - Tp .. Đến năm 2019, do thấy con trai là Phan Văn P không có chỗ ở ổn định nên ông M cho vợ chồng P một phần đất để cất nhà ở. Theo đó, ngày 31/10/2019, ông M làm thủ tục tặng cho anh P một phần thửa đất 1703 và một phần thửa đất 1798, nhập thành thửa 1803.

Thửa đất 1803 có tổng chiều ngang giáp đường N là 37,4m, gồm 03 phần:

+ Phần thứ 1: Giáp với thửa 1802 có chiều ngang 05m, chiều dài hết thửa, ông M sử dụng để chôn cất vợ, canh tác thu hoa lợi, và cũng để sau này làm nơi chôn cất khi ông M chết.

+ Phần thứ 2: Giáp với thửa 1703 có chiều ngang 17,4m, chiều dài hết thửa, hiện đã chuyển nhượng cho người khác.

+ Phần thứ 3: Nằm giữa phần thứ 1 và phần thứ 2, có chiều ngang 15m, chiều dài hết thửa. Phần này ông Mai t cho anh P để cất nhà ở.

Do phần đất thứ 1 có chiều ngang 05m, chiều dài 63m, diện tích không đủ điều kiện để tách thửa theo Quyết định số 05/2017/QĐ-UBND ngày 02/10/2017 của Ủy ban nhân dân C. Mặt khác, khi đó ông M đã kết hôn với người vợ sau là bà Trần Thị Mỹ H, ông M không muốn đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì sợ sau này định đoạt sẽ liên quan đến bà H. Thế nên ông M và các người con bàn với anh P là để cho P đứng tên toàn bộ thửa đất 1803, thực chất là ngoài phần đất tặng cho P thì phần còn lại là P đứng tên dùm, tuy nhiên do chỗ quan hệ cha con nên chỉ thỏa thuận đứng tên dùm mà không làm văn bản.

Đầu năm 2022, khi biết anh P có ý định chuyển nhượng phần đất thứ 2 nói trên, nên ông M tranh chấp và vụ kiện được Tòa án thụ lý giải quyết. Tại phiên hòa giải, anh P thừa nhận đứng tên dùm ông M hai phần đất tại thửa 1803, và các bên có lập “Văn bản xác nhận và thỏa thuận về quyền sử dụng đất ngày 30/5/2022”. Sau đó, ngày 03/8/2022, ông M và P thống nhất lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Huỳnh Thị Mộng T2 tại một phần thửa 1803 có diện tích là 1.036,9 m<sup>2</sup>. Phần còn lại của thửa 1803 có diện tích là 1.150,6 m<sup>2</sup> được cấp đổi thành thửa 2028.

Theo nội dung “Văn bản xác nhận và thỏa thuận về quyền sử dụng đất ngày 30/5/2022” thì anh P và vợ là chị L đều thừa nhận ông M chỉ cho anh P phần đất thứ 3 (chiều ngang 15m, chiều dài hết thửa), phần còn lại (chiều ngang 05m, chiều dài hết thửa) chỉ nhờ anh P đứng tên dùm ông M. Riêng phần đất ngang 16m chuyển nhượng cho người khác, tiền chuyển nhượng sẽ chia cho các người con của ông M. Trên thực tế anh P đã được chia tiền chuyển nhượng đất là 650.000.000 đồng, tuy nhiên sau đó anh P tiếp tục yêu cầu chia đều với các anh em số tiền bán

đất còn lại ông M đang quản lý. Ngoài ra, khi ông M và các người con khác có ý định xây nhà mồ trên phần đất chiều ngang 05m nói trên thì bị P ngăn cản.

Nhận thấy, anh P lợi dụng việc đứng tên dùm trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cố tình gây khó khăn cản trở việc thực hiện quyền sử dụng đất của ông M. Vì vậy, ông Phan Văn M khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận một phần thửa đất 1803 (nay thành thửa 2028), tờ bản đồ số 05, diện tích khoảng 324,6 m<sup>2</sup> (tương ứng phần đất tranh chấp ký hiệu (A) có diện tích đo đạc thực tế là 323,7 m<sup>2</sup>, thể hiện trên Bản trích đo địa chính Số 679/TTKTTNMT ngày 07/7/2023 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C) là của ông; buộc anh Phan Văn P có trách nhiệm thực hiện thủ tục tách thửa cho ông Phan Văn M đứng tên phần đất này. Thửa đất tọa lạc tại Khu vực L - P. T - Q. T - Tp ..

\* Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn ông P có ý kiến như sau: vào năm 2019 lúc ông làm công nhân ở tỉnh Bình Dương, cha của ông là ông M có kêu về để ký tên giấy tờ đất. Khi ông về thì ông M làm thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất cho ông đứng tên theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, được chứng thực Số 465, quyền số 01/2019-SCT/HĐ,GD ngày 31/10/2019 tại Ủy ban nhân dân phường T – quận T. Đất tặng cho là một phần thửa đất 1703 và một phần thửa đất 1798, nhập thành thửa 1803 có tổng diện tích là 2.267,5 m<sup>2</sup>, loại đất LUC. Ông đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất Số CS06383 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 06/12/2019.

Khi tặng cho đất, ông M không có nói là tách ra cho phần nào, gửi ông đứng tên dùm phần nào. Đến năm 2022, ông M tranh chấp tại thửa đất 1803, vì không muốn tình cảm cha con bị ảnh hưởng nên ông đồng ý để ông M chuyển nhượng 1.036,9 m<sup>2</sup> cho bà Huỳnh Thị Mộng T2 (phần đất ngang 16m, trong đó ông hùn bán mặt ngang trước 01m, mặt ngang sau 02m). Sau khi chuyển nhượng, phần còn lại của thửa 1803 được cấp đổi thành thửa 2028 do ông tiếp tục đứng tên quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, sau khi ông M bán đất xong đến nay, không thấy ông M chia tiền bán đất. Nay qua yêu cầu khởi kiện của ông M, ông không đồng ý bởi phần đất ngang 05m, dài hết thửa đất nói trên (thuộc thửa 2028) ông M đã cho ông đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp ngày 30/8/2022. Trên thửa đất 2028 có mộ mã mẹ của ông, có căn nhà mái tole do ông xây cất khi mới từ Bình Dương về. Ông cho rằng cần giữ lại phần đất này để làm nền mộ chôn cất cha mẹ, anh em trong gia đình như ý kiến các anh em đã nói trước đây.

Đối với “Văn bản xác nhận và thỏa thuận về quyền sử dụng đất lập ngày 30/5/2022” ông thừa nhận có ký tên nhưng khi đó chưa đọc kỹ nội dung. Nay ông không đồng ý thực hiện theo văn bản thỏa thuận này.

\* Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà L trình bày ý kiến: bà cho rằng phần đất ngang 05m nói trên cha chồng (ông M) đã công khai với bà con nội ngoại là đã cho ông P, nên mới lấy cốt mẹ chồng về xây mồ trên đó. Nay do mâu thuẫn nên ông M mới khởi kiện đòi lại đất. Đối với “Văn bản xác nhận và thỏa thuận về quyền sử dụng đất lập ngày 30/5/2022” bà thừa nhận có ký tên nhưng khi

đó chưa đọc kỹ nội dung. Qua yêu cầu khởi kiện của ông M, bà thống nhất theo ý kiến trình bày của ông P và không có yêu cầu gì khác.

\* Vụ việc hòa giải không thành nên được đưa ra xét xử sơ thẩm không khai. Tại bản án dân sự sơ thẩm số 62/2023/DS-ST ngày 31/7/2023 của Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt đã xét xử và quyết định như sau:

1. Công nhận phần đất tranh chấp tại thửa 2028, được ký hiệu (A), có diện tích 323,7 m<sup>2</sup>, loại đất LUC, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại Khu vực L- P. T - Q. T - Tp .., là thuộc quyền sử dụng của ông Phan Văn M.

1.1 Anh Phan Văn P, chị Nguyễn Hồng L có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời căn nhà trên phần đất tranh chấp (A) để giao trả lại đất cho ông Phan Văn M. Vị trí, kích thước phần đất (A) được thể hiện trên Bản trích đo địa chính số 679/TTKTTNMT ngày 07/7/2023 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C.

1.2 Các đương sự có nghĩa vụ hợp tác hoặc ông Phan Văn M có thể tự mình liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất đối với phần đất bản án đã tuyên, theo quy định pháp luật.

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

\* Ngày 02 tháng 8 năm 2023 bị đơn ông P kháng cáo yêu cầu Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

\* Tại phiên tòa,

- Các đương sự giữ nguyên yêu cầu và ý kiến.

- Luật sư bảo vệ quyền lợi cho bị đơn phát biểu quan điểm: Phía nguyên đơn lập hợp đồng tặng cho đất cho bị đơn được chứng thực hợp pháp, bị đơn được cấp giấy nên bị đơn được quyền sử dụng đất hợp pháp, nguyên đơn cho rằng bị đơn ông P có ý định chuyển nhượng cho người khác đối với đất đang tranh chấp để đòi lại nhưng không có chứng cứ chứng minh. Trong văn bản thỏa thuận ngày 30/5/2022, nguyên đơn đã giao cho bị đơn toàn quyền quản lý sử dụng không được sang nhượng, thực tế bị đơn không sang nhượng, cần thiết bị đơn sẽ tách ra riêng phần này để làm di sản thờ cúng. Phần đất bị đơn được tặng cho là do trước đây mẹ bị đơn mất có việc thỏa thuận chia thừa kế nên nguyên đơn mua đất tặng lại cho bị đơn. Ngoài ra, phần đất có mộ mẹ bị đơn nên không thể thi hành giao cho nguyên đơn được. Diện tích không đủ điều kiện tách thửa theo quy định, hình thể thửa đất theo trích đo không phù hợp với hình thể trong giấy bị đơn được cấp là ảnh hưởng quyền lợi của bị đơn, đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

\* 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, xét thấy, nguồn gốc đất là của nguyên đơn, nguyên đơn tặng cho bị đơn đứng để quản lý không cho định đoạt được thể hiện tại văn bản thỏa thuận ngày 30/5/2022, bị đơn chỉ đứng tên hộ nguyên đơn, nay nguyên đơn có yêu cầu đòi lại là hợp với ý chí thỏa thuận giữa nguyên đơn và bị đơn, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên án sơ thẩm.

### NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Các đương vắng mặt nhưng có người đại diện, có đơn yêu cầu xét xử 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 P:

[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 phần đất tranh chấp trước đây là của ông M nhận chuyển nhượng từ người khác gồm hai thửa 1703 và thửa đất 1798, ngày 31/10/2019, ông M đã tặng cho ông P một phần đất thửa 1703 và một phần thửa 1798, hợp đồng có chứng thực tại Ủy ban nhân dân phường T – quận T. Ông P được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp giấy ngày 06/12/2019 thành thửa 1803 có tổng diện tích là 2.267,5 m<sup>2</sup>, loại đất LUC. Đến năm 2022, giữa ông M và ông P phát sinh tranh chấp, hai bên có xác lập tờ “Văn bản xác nhận và thỏa thuận về quyền sử dụng đất lập ngày 30/5/2022” với nội dung: “*Thửa đất 1803 chia ra làm 03 phần, phần A (hiện là phần tranh chấp ký hiệu A tại bản trích đo số 679/TTKTTNMT ngày 07/7/2023 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C) dùng để chôn cất người thân, do ông M quản lý; phần thứ 2 là tiếp giáp phần A có chiều ngang 15m thì ông Mai t cho ông P cất nhà ở; phần thứ 3 có chiều ngang 17,4m giáp thửa 1703 vẫn thuộc quyền sử dụng của ông M. Năm 2019 ông M lập thủ tục cho ông P 15m, phần 05m và phần 17,4m cho ông P đứng tên hộ*” Qua nội dung này rõ ràng toàn bộ phần đất là của ông M chỉ định đoạt cho ông P 01 phần ngang 15m, còn phần 05m (đang tranh chấp) và phần 17,4m vẫn thuộc quyền sử dụng của ông P, phía bị đơn ông P cho rằng có ký vào văn bản thỏa thuận nhưng không đọc kỹ nội dung là không thuyết phục, bởi bản thân ông biết chữ, không bị đe dọa hay ép buộc, ông đã ký thì phải chịu trách nhiệm cho ý chí mình đã xác định trong văn bản thỏa thuận, mặt khác, ý chí ông P được xác định trong văn bản thỏa thuận phù hợp với ý kiến của những người con ông M là các ông, bà Phan Văn N, Phan Thị Mỹ D, Phan Văn T3, Phan Văn T4 T5 và Phan Thị Cẩm N1 đã có lời khai trước tòa (bút lục 119, 118) và cũng là anh em ruột với ông P, vì vậy, nguyên đơn ông M khởi kiện buộc bị đơn ông P trả lại quyền sử dụng đất là có căn cứ chấp nhận.

[2.2] Đối với ý kiến bị đơn cho rằng phần đất không đủ diện tích tối thiểu tách thửa cũng như có mộ được xây trên đất tranh chấp mà tách ra là không đúng, hình thể cũng như diện tích đất theo trích đo có sai sót không đúng với hình thể trong giấy ông P được cấp. Về các ý kiến này thấy rằng, đối với điều kiện về tách thửa, thấy rằng, theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 99 Luật đất đai 2013 thì “người sử dụng đất được cấp giấy theo quyết định Bản án ..”, tại điều 143 và 144 Luật đất đai quy định: giao Ủy ban cấp tỉnh quy định hạn mức diện tích tối thiểu

phù hợp với điều kiện tại địa phương, tại khoản 4 Điều 1 Quyết định số 16/2022/QĐ-UBND ngày 26/5/2022 của Ủy ban nhân dân thành phố C quy định ngoại trừ trường hợp "...tách thửa theo quyết định Bản án án hoặc quyết định của Tòa án...". Do đó, ý kiến và kháng cáo của bị đơn nêu lý do không tách thửa được vì dưới hạn mức Ủy ban thành phố quy định để bác yêu cầu nguyên đơn là không có cơ sở chấp nhận. Về phần mộ, phần mộ tuy nằm trên đất tranh chấp nhưng mộ này là của vợ ông M nên khi buộc bị đơn ông giao trả đất cho ông M cũng không ảnh hưởng đến việc di dời, ông M chấp nhận việc tồn tại phần mộ của vợ ông. Về hình thể cũng như diện tích đất trong giấy tại thửa 1803 và theo trích đo hiện trạng đất tranh chấp, thấy rằng, về tổng thể diện tích theo đo đạc hiện trạng thì chênh lệch so với giấy ông P được cấp, các cạnh thì có chênh lệch thiếu, việc thiếu đất các cạnh này do quá trình sử dụng của các chủ sử dụng ranh liền kề xác định, nhưng qua đối chiếu biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 07/3/2023 do Tòa án thành lập thì các chủ sử dụng ranh liền kề xác định ranh và có ký giáp ranh nên ý kiến bị đơn cho rằng lần qua thửa 274 mới có tổng diện tích thửa là không đúng vì giáp thửa 274 chủ sử dụng Tăng Phú V có ký biên bản giáp ranh, cạnh giáp thửa 1802 có bà Trần Thị Mỹ H ký, giáp thửa 1803 có bà Huỳnh Thị Mộng T2 ký. Do đó, kháng cáo của bị đơn là không có căn cứ.

[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. Lời trình bày của Luật sư là không có căn cứ chấp nhận.

[4] Về chi phí thẩm định: 6.500.000 đồng, nguyên đơn ông M tự nguyện chịu. Đã thực hiện xong.

[5] Về án phí:

[5.1] Dân sự sơ thẩm: Ông P phải chịu 300.000 đồng

[5.2] Dân sự phúc thẩm: Ông P phải chịu 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

\*Căn cứ: - Khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Điều 166 Bộ luật dân sự;

- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

\*Tuyên xử:

- Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Phan Văn P.

- Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 62/2023/DS-ST ngày 31 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt.

- Về án phí phúc thẩm: ông P phải chịu 300.000 đồng, được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0004044 ngày 02/8/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Thốt Nốt.

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.

***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.

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

*(Đã ký)*

**Hà Thị Phương Thanh**