

Bản án số: **69/2021/DS-PT**  
Ngày: 16/4/2021  
V/v “*Tranh chấp QSDĐ*”

**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 Trần Tuấn Quốc.

*Các Thẩm phán:* 1/- Bà Trương Thị Liên.

2/- Bà Phan Thị Tuyết Mai.

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Trí Khương - 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:** Bà Lê Hồng Trang - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 13 và 16 tháng 4 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 39/2021/TLPT-DS ngày 23/02/2021 về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 53/2020/DS-ST ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Tòa án nhân dân quận Cái Răng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 101/2021/QĐ-PT ngày 25 tháng 3 năm 2021 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Nguyễn Văn B.** sinh năm: 1954. Địa chỉ: A, khu vực P, phường T, quận C, thành phố Cần Thơ.

2. Bị đơn: Ông **Nguyễn Văn T.** sinh năm: 1953. Địa chỉ: B, khu vực L, phường T, quận C, thành phố Cần Thơ.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà **Nguyễn Ngọc S.** sinh năm: 1951. Địa chỉ: C, khu vực A, phường T, quận C, thành phố Cần Thơ. Vắng mặt.

Người kháng cáo: Bị đơn Nguyễn Văn T.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**\*Nguyên đơn ông Nguyễn Văn B trình bày:**

Cha ông là Nguyễn Văn C (chết 1977) và mẹ là Nguyễn Thị B (chết 1964) có 04 người con là: Nguyễn Ngọc S, Nguyễn Ngọc H, Nguyễn Văn T và Nguyễn Văn B (bà H bị bệnh chết khoảng 05 năm và không có con). Sinh thời cha mẹ tạo lập được phần đất tại khu vực T, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ nhưng chưa kê khai cấp giấy đất. Khi cha mẹ chết, các anh chị em đã tự phân chia xong và đã đăng ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Còn lại diện tích đất đang tranh

chấp, nhưng cũng đã được chia bằng miệng chứ chưa làm giấy tờ. Phần ông được chia tại vị trí có diện tích 334m<sup>2</sup> và 707m<sup>2</sup> (theo Trích đo số 524 ngày 16/7/2019 của Chi nhánh VPĐKĐĐ quận Cái Răng). Lúc đó ông đi làm việc Nhà nước không có điều kiện canh tác nên để cho anh ruột là ông Nguyễn Văn T mượn canh tác từ năm 1994. Khi ông về hưu, muốn lấy lại đất để làm thì ông T không trả nên ông khởi kiện yêu cầu ông T trả lại hai vị trí đất này cho ông.

*\* Bị đơn ông Nguyễn Văn T trình bày:*

Nguồn gốc đất tranh chấp là do ông bà ngoại để lại cho cha mẹ, khi cha mẹ chết để lại đất này cho các con sử dụng và các anh em đã tự thỏa thuận chia xong. Phần ông B được chia 02 công ruộng và một phần đất vườn, 02 công ruộng ông B đã sang lại cho ông. Còn phần đất vườn ông B được chia nằm tại vị trí có diện tích 334m<sup>2</sup> và 707m<sup>2</sup> của Trích đo số 524 ngày 16/7/2019. Nhưng từ năm 1992 do ông B không canh tác nên đã cho lại ông, khi cho các bên chỉ nói miệng không làm giấy tờ gì. Ông đã canh tác đất này từ năm 1992 đến nay, nhưng khi ông đi đăng ký cấp giấy thì ông B lại tranh chấp. Đất này ông B đã cho ông nên không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông B.

*\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Ngọc S trình bày:*

Sau khi cha mẹ chết, các anh chị em đã tự phân chia đất đai xong. Còn phần đất hiện tại ông B, ông T đang tranh chấp là chưa chia. Bà không yêu cầu chia phần đất này, đồng thời xin giải quyết vắng mặt bà.

*Vụ việc hòa giải không thành nên Tòa án nhân dân quận Cái Răng đưa ra xét xử; tại Bản án sơ thẩm số 53/2020/DS-ST ngày 31/12/2020 đã tuyên:*

*Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn B.*

*Buộc bị đơn ông Nguyễn Văn T trả lại cho nguyên đơn ông Nguyễn Văn B phần đất có diện tích 334m<sup>2</sup> và 707m<sup>2</sup>, có vị trí số đo cụ thể thể hiện theo trích đo địa chính số 524 ngày 16/7/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Cái Răng (kèm theo trích đo số 524).*

*Ông Nguyễn Văn B tự có trách nhiệm liên hệ cơ quan có thẩm quyền để đăng ký giấy chứng nhận QSD đất theo quy định pháp luật.*

*Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, chi phí thẩm định, định giá tài sản và quyền kháng cáo của đương sự.*

Ngày 11/01/2021 bị đơn có đơn kháng cáo, yêu cầu phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu của ông.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người có kháng cáo xác định vẫn giữ yêu cầu kháng cáo. Nguyên đơn vẫn giữ yêu cầu bị đơn trả lại đất do ông cho mượn.

Kiểm sát viên phúc thẩm phát biểu ý kiến: đương sự và Tòa án đã thực hiện đúng quy định về pháp luật tố tụng dân sự; Về nội dung: mặc dù hai bên xác định phần đất tranh chấp đã được chia cho ông B, nhưng sau đó theo như ông T trình bày là ông B đã cho ông, nên ông mới đăng ký đứng tên Sổ mục kê và sử dụng ổn định, liên tục từ năm 1993 đến nay. Bị đơn đã có một trong các loại giấy tờ hợp pháp về đất theo Điều 100 Luật đất đai 2013. Cấp sơ thẩm buộc bị đơn trả lại đất

cho ông B là không phù hợp, đề nghị phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của bị đơn bác yêu cầu khởi kiện đòi lại đất của nguyên đơn.

*Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa.*

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

### \* Về thủ tục tố tụng:

[1] Nguyên đơn khởi kiện cho rằng phần đất tại vị trí có diện tích 334m<sup>2</sup> và 707m<sup>2</sup> (theo Trích đo địa chính số 524 ngày 16/7/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Cái Răng) là thuộc quyền sử dụng của ông, yêu cầu bị đơn phải trả lại. Bị đơn cho rằng đất này nguyên đơn đã cho ông từ năm 1992, ông đã đăng ký kê khai có tên trong Sổ mục kê nên không đồng ý trả lại. Cấp sơ thẩm xác định “*Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất*” là không đúng. Đây là “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” thuộc khoản 9 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

Người liên quan bà Nguyễn Ngọc S có yêu cầu vắng mặt, nên theo khoản 2 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, phiên tòa phúc thẩm vẫn tiến hành.

\* Về nội dung: Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn kháng cáo yêu cầu phúc thẩm không chấp nhận khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu của ông. Xét kháng cáo thấy rằng:

[2] Cả hai bên đương sự đều thừa nhận: sau khi cha mẹ chết, đất đai để lại chưa có giấy tờ hợp pháp nhưng đã được các anh chị em tự phân chia với nhau xong, phần của nguyên đơn được chia là phần hiện đang tranh chấp. Theo nguyên đơn thì phần đất này ông canh tác vài năm, sau đó ông cho bị đơn mượn canh tác. Còn theo bị đơn thì phần đất này nguyên đơn đã cho ông từ năm 1992, do đó chính nguyên đơn đã cùng ông đi đăng ký và ông đứng tên toàn bộ diện tích đất này trong Sổ mục kê của địa phương. Vì vậy ông đã đầu tư vào việc sử dụng đất và đóng thuế đất từ đó đến nay nên không chấp nhận việc trả lại đất.

[3] Mặc dù có sự kiện anh em tự chia đất và phần đất đang tranh chấp là của nguyên đơn được chia. Tuy nhiên, đất này chưa có bất kỳ loại giấy tờ nào hợp pháp về đất đai do cha mẹ để lại. Khi đất nước thống nhất, đất đai do nhà nước thống nhất quản lý và đại diện cho toàn dân sở hữu. Pháp luật về đất đai qua từng thời kỳ đã thể hiện rõ khi xem xét để cấp quyền sử dụng đất, phải căn cứ vào quá trình sử dụng của người đang sử dụng đất có hợp pháp hay không để xem xét. Cụ thể:

- Luật đất đai năm 1987: Điều 18 quy định: “*Người đang sử dụng đất hợp pháp mà chưa đăng ký thì người sử dụng phải xin đăng ký, sau khi đăng ký người sử dụng được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

- Luật đất đai năm 1993: Điều 2 quy định: “*Người sử dụng đất ổn định, được UBND xã, phường, thị trấn xác nhận thì được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”. Đồng thời tại Mục 1, Phần I Thông tư: 1990/2001/TT-TCĐC ngày 30/11/2001 của Tổng Cục địa chính quy định về đối tượng đăng ký kê khai ban đầu có nêu rõ: “*Đăng ký đất đai ban đầu*

*thực hiện đối với người đang sử dụng đất nhưng chưa kê khai đăng ký quyền sử dụng đất và chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ...”.*

- Luật đất đai năm 2003: khoản 3 Điều 49 quy định: “*Người đang sử dụng đất theo quy định tại Điều 50, 51 của Luật này mà chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

- Luật đất đai 2013: Điều 100 chỉ rõ các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất được Nhà nước công nhận, trong đó điểm g khoản 1 quy định: “*Các loại giấy tờ khác được xác lập trước ngày 15/10/1993 theo quy định của Chính phủ*”. Và khoản 1 Điều 18 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định: “*Các giấy tờ khác lập trước ngày 15/10/1993 theo quy định tại điểm g khoản 1 Điều 100 của Luật đất đai có tên người sử dụng đất, bao gồm: 1. Sổ mục kê đất, sổ kiến điền lập trước ngày 18/12/1980*”.

Đối chiếu các quy định của pháp luật qua các thời kỳ đều quy định người đang sử dụng đất hợp pháp thì phải được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong vụ án này, bị đơn là người trực tiếp sử dụng đất và có đăng ký kê khai đứng tên trong Sổ mục kê theo đúng quy định pháp luật về đất đai, là người đang sử dụng đất hợp pháp. Nguyên đơn không trực tiếp sử dụng đất, không đăng ký kê khai với nhà nước theo quy định pháp luật về đất đai. Cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu đòi lại đất của nguyên đơn, buộc bị đơn giao trả đất là không có căn cứ và không phù hợp với quy định của pháp luật.

Kháng cáo của bị đơn có căn cứ nên được chấp nhận và cần sửa bản án sơ thẩm như đề nghị của Kiểm sát viên phúc thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện đòi lại đất của nguyên đơn là phù hợp và có căn cứ.

[4] Về án phí: Nguyên đơn khởi kiện không được chấp nhận yêu cầu, lẽ ra phải chịu án phí sơ thẩm, nhưng do là người cao tuổi nên được miễn. Bị đơn cũng là người cao tuổi và kháng cáo được chấp nhận, nên cũng không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

## **QUYẾT ĐỊNH**

**Căn cứ:** Khoản 9 Điều 26, Điều 91, khoản 2 Điều 296, khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 165 Bộ luật dân sự 2015; Điều 203 Luật đất đai 2013; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

**Tuyên xử:** Chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn T; Sửa bản án sơ thẩm.

1/- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn B về việc đòi bị đơn ông Nguyễn Văn T trả lại phần đất diện tích 334m<sup>2</sup> và 707m<sup>2</sup>; có vị trí, số đo thể hiện tại Trích đo địa chính số 524 ngày 16/7/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Cái Răng (Kèm theo bản án).

2/- Về chi phí thẩm định, định giá tài sản 2 lần: 9.232.000đ nguyên đơn phải chịu; đã nộp xong.

3/- Về án phí: Nguyên đơn được miễn án phí sơ thẩm, nên được nhận lại 300.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 006325 ngày 23/3/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Cái Răng.

Bị đơn không phải chịu án phí phúc thẩm.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Trường hợp bản án, quyết định 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 qui định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại 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.Q. Cái Răng.
- Chi cục THADS. Cái Răng.
- Lưu (HS - 2b).

(đã ký)

**Trần Tuấn Quốc**