

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 119/2022/DS-PT

Ngày: 01 - 6 - 2022

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:* Ông Nguyễn Văn Hải

Bà Nguyễn Thị Trang Thu

**- 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 Trần Thanh Vũ - Kiểm sát viên.

Ngày 01 tháng 6 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 267/2021/TLPT-DS ngày 13 tháng 12 năm 2021 về tranh chấp quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 48/2021/DSST ngày 22 tháng 10 năm 2021 của Tòa án nhân dân quận Ô Môn bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 10/2022/QĐ-PT ngày 12 tháng 01 năm 2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Huỳnh Thị L; cư trú tại: Khu vực H, phường L, quận M, thành phố Cần Thơ.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:* Ông Lê Văn P; cư trú tại: Xã L, huyện T, thành phố Cần Thơ là Luật sư của Công ty luật hợp danh P.

- *Bị đơn:* Ông Đoàn Thiện K; cư trú tại: Khu vực H, phường L, quận M, thành phố Cần Thơ.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:* Ông Phạm V; cư trú tại: Phường 14, quận T, thành phố Hồ Chí Minh là Luật sư của Văn phòng luật sư V thuộc Đoàn luật sư thành phố Hồ Chí Minh.

**- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

1. Bà Nguyễn Thị Hồng Y; cư trú tại: Khu vực H, phường L, quận M, thành phố Cần Thơ.

2. Ông Đoàn Thiện N; cư trú tại: Khu vực H, phường L, quận M, thành phố Cần Thơ.

3. Ông Đoàn Hưng T; cư trú tại: Khu vực H, phường L, quận M, thành phố Cần Thơ.

4. Bà Đoàn Thúy Đ; cư trú tại: Khu vực H, phường L, quận M, thành phố Cần Thơ.

5. Ông Đoàn Hưng T1; cư trú tại: Khu vực H, phường L, quận M, thành phố Cần Thơ.

- *Người kháng cáo: Ông Đoàn Thiện K là bị đơn.*

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- *Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn trình bày:*

Vào năm 2003, bà Huỳnh Thị L và ông Đoàn Văn T2 (là vợ chồng) có mua một phần đất của bà Lưu Thị L1 diện tích ngang 12,35m, dài 48m giá 27 chỉ vàng 24k. Khi mua chỉ làm giấy tay vì đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng. Sau khi mua thì gia đình bà Huỳnh Thị L làm nhà ở ổn định đến nay. Vào năm 2007 ông Đoàn Thiện K (con ruột của ông Tư, bà Huỳnh Thị L) ở bên vợ đất bị quy hoạch không còn chỗ ở nên bà L có kêu ông K về cho một phần đất để cất nhà ở tạm, do mẹ con trong nhà nên không làm văn bản, giấy tờ gì, chỉ nói miệng.

Đến năm 2012 bà Lưu Thị L1 kêu bà Huỳnh Thị L tách quyền sử dụng đất. Bà Huỳnh Thị L tuổi cao, sức yếu mới giao lại giấy mua bán (giấy tay) giữa vợ chồng bà Huỳnh Thị L với bà Lưu Thị L1 để cho ông K đi tách giấy đất. Lợi dụng lòng tin của bà Huỳnh Thị L nên ông K tự ý tách phần đất thành 02 thửa, 01 thửa do ông K đứng tên (thửa 542, tờ bản đồ số 47, giấy chứng nhận số CH 02139 cấp ngày 30/11/2012) và 01 thửa do bà Huỳnh Thị L đứng tên (thửa 546, tờ bản đồ số 47, giấy chứng nhận số CH 02138 cấp ngày 30/11/2012). Sau khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông K giao lại cho bà L nhưng do bà L đã già không để ý nên không xem kỹ và không phát hiện. Đến năm 2017 ông K tự ý xây dựng hàng rào qua nhà bà L, lấn lối đi ra phần mộ ông T3, lúc này bà L có phản ứng như ông K nói ông xây dựng trên đất của ông. Do đó, bà L mới biết ông K lợi dụng sự tin tưởng để tự ý tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để đứng tên.

Do đó, bà Huỳnh Thị L khởi kiện yêu cầu ông Đoàn Thiện K di dời nhà trả lại phần đất đã lấn chiếm ngang 6,5m, dài 48m. tổng diện tích 312m<sup>2</sup> tại thửa 542, tờ bản đồ số 47, giấy chứng nhận số CH 02139 cấp ngày 30/11/2012 do ông Đoàn Thiện K đứng tên. Đất tọa lạc tại khu vực H, phường L, quận Ô Môn, Tp. Cần Thơ. Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 542, tờ bản đồ số 47, giấy chứng nhận số CH 02139 cấp ngày 30/11/2012 do ông Đoàn Thiện K đứng tên. Đất tọa lạc tại khu vực H, phường L, quận Ô Môn, Tp. Cần Thơ.

Đến ngày 07/5/2021 bà Huỳnh Thị L có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu ông Đoàn Thiện K trả lại giá trị đất thửa số 542, tờ bản đồ số 47, giấy chứng nhận số CH 02139 cấp ngày 30/11/2012 do ông Đoàn Thiện K đứng tên. Đất tọa lạc tại

khu vực H, phường L, quận Ô Môn, Tp. Cần Thơ. Theo bản trích đo địa chính thực tế tại vị trí B diện tích 271,8m<sup>2</sup>.

*- Bị đơn là ông Đoàn Thiện K trình bày:*

Thực tế, thửa đất này vào khoảng năm 2004 cha ông là ông Đoàn Văn Tư (chết) mẹ bà Huỳnh Thị L mua lại của bà Lưu Thị L1 (bằng giấy tay), đến năm 2012 thửa đất này chưa được kê khai để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau đó ông đứng ra kiện bà Lưu Thị L1 để đòi lại phần đất này. Khi đến UBND phường Trường Lạc các bên thỏa thuận được và bà Lưu Thị L1 với con là Nguyễn Quốc T3 có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Đoàn Thiện K được công chứng, chứng thực ngày 06/8/2012, hợp đồng chuyển nhượng này chỉ hợp thức hóa để được xin cấp giấy đất chứ ông không trả tiền cho bà Lưu Thị L1 và Nguyễn Quốc T3 như hợp đồng đã ghi giá chuyển nhượng là 60.000.000 đồng. Vì trước đây cha mẹ ông đã trả tiền cho bà Lưu Thị L1 rồi. Đến ngày 22/8/2012 ông được UBND quận Ô Môn cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 542 diện tích 683m<sup>2</sup>. Đến ngày 09/11/2012 vợ chồng ông làm hợp đồng tặng cho lại mẹ Huỳnh Thị L một phần thửa đất 542 với diện tích 394m<sup>2</sup> sau đó bà Huỳnh Thị L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Qua yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị L thì ông không đồng ý trả lại giá trị thửa đất này. Vì trước đây cha, mẹ ông đã cho ông và ông cũng đã bỏ sức, tiền bạc làm giấy tờ.

*- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Hồng Y trình bày:* Bà thống nhất với lời trình bày của ông K không bổ sung gì thêm.

*- Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các ông, bà bao gồm: Ông Đoàn Thiện N, Đoàn Hưng T, Đoàn Thị Đ, Đoàn Hưng T1 trình bày:* Yêu cầu ông Đoàn Thiện K trả lại giá trị đất thửa số 542, tờ bản đồ số 47, giấy chứng nhận số CH 02139 cấp ngày 30/11/2012 do ông Đoàn Thiện K đứng tên. Đất tọa lạc tại khu vực H, phường L, quận Ô Môn, Tp. Cần Thơ. Theo bản trích đo địa chính thực tế tại vị trí B diện tích 271,8m<sup>2</sup> cho bà Huỳnh Thị L.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 48/2021/DSST ngày 22 tháng 10 năm 2021, Tòa án nhân dân quận Ô Môn đã tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Huỳnh Thị L.

Buộc ông Đoàn Thiện K trả cho bà Huỳnh Thị L 211.567.000 đồng (Hai trăm mười một triệu năm trăm sáu mươi bảy ngàn đồng).

Ông Đoàn Thiện K được quyền sử dụng thửa đất 542, tờ bản đồ số 47, đất tọa lạc tại khu vực H, phường L, quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ do ông Đoàn Thiện K đứng tên.

Sau khi án có hiệu lực pháp luật, kể từ khi người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, người phải thi hành án chưa thi hành xong cho người được thi hành án thì người phải thi hành án còn phải chịu thêm lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành.

(Kèm theo theo bản trích đo địa chính số 54/TTKTTNMT ngày 03/6/2021 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường thành phố Cần Thơ).

Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Đoàn Thiện K phải chịu 10.578.000 đồng (Mười triệu năm trăm bảy mươi tám ngàn đồng).

- Bà Huỳnh Thị L được nhận lại 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 010725 ngày 30/12/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ.

Về chi phí tố tụng: Tổng chi phí là 10.087.000 đồng. (Mười triệu không trăm tám mươi bảy ngàn đồng) (Bà L đã nộp tạm ứng). Buộc ông Đoàn Thiện K trả lại cho bà Huỳnh Thị L 10.087.000 đồng. (Mười triệu không trăm tám mươi bảy ngàn đồng).

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

Tại đơn kháng cáo đề ngày 01 tháng 11 năm 2021, ông Đoàn Thiện K cho rằng, phần đất đang tranh chấp là do cha mẹ ông đã cho ông và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do vậy, bản án sơ thẩm đã xét xử không đúng sự thật, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm công nhận phần đất cho ông và hủy bỏ phần phán quyết không đúng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Nguyên đơn không thống nhất nội dung kháng cáo. Các bên không thương lượng được việc giải quyết vụ kiện.

Quan điểm của luật sư bảo vệ cho bị đơn: Việc các bên sử dụng đất được công nhận tại các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hai bên. Bị đơn sử dụng đất từ năm 2007 đến 2017, đã cất nhà ổn định chứng tỏ việc tặng cho là có thật. Các tài liệu trong hồ sơ chuyển dịch tên chủ sử dụng đất từ ông K sang bà Huỳnh Thị L đều có chữ ký xác nhận của bà Huỳnh Thị L. Điều đó cho thấy việc bị đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là hợp pháp, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

Luật sư bảo vệ quyền lợi cho nguyên đơn cho rằng, hợp đồng tặng cho từ ông K sang bà L là có sự nhầm lẫn và không đúng quy định. Tại thời điểm chứng thực, bà L đang bị bệnh nên không có mặt tại cơ quan chứng thực. Ông K chỉ là người được ủy quyền để đi đòi đất từ bà Huỳnh Thị L chứ không phải là chủ sử dụng đất nên đề nghị Tòa án không chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tại phiên tòa: Hoạt động tố tụng của người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đã tuân thủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án, sau khi phân tích các tình tiết của vụ án và các quy định pháp luật liên quan, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ đề nghị áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, 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 về quyền sử dụng đất. Tòa án nhân dân quận Ô Môn đã thụ lý, giải quyết là đúng thẩm quyền và xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp theo các quy định tại khoản 9 Điều 26 và điểm a khoản 1 Điều 35 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Theo lời khai nhận của nguyên đơn và bị đơn cho thấy nguồn gốc đất là của vợ chồng nguyên đơn mua chứ không phải bị đơn. Căn cứ vào Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án xác định nguồn gốc đất đang tranh chấp là của nguyên đơn.

[3] Bị đơn đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đây là tài liệu không phải chứng minh. Tuy nhiên, bị đơn khai đất này được nguyên đơn tặng cho quyền sử dụng đất nhưng không có tài liệu, chứng cứ chứng minh. Nguyên đơn không thừa nhận việc tặng cho quyền sử dụng đất cho bị đơn. Do vậy, không có căn cứ để xác định bị đơn được tặng cho quyền sử dụng đất.

[4] Quá trình sử dụng đất cho thấy, ban đầu vợ chồng bà Huỳnh Thị L nhận chuyển nhượng từ bà Lưu Thị L1. Do có tranh chấp, lúc bấy giờ ông Đoàn Thiện K được cha mẹ (nguyên đơn trong vụ kiện) ủy quyền để tham gia vụ kiện. Kết quả tranh chấp, phía bà Lưu Thị L1 giao đất cho bên đi kiện. Người được thụ hưởng trong vụ kiện trên là bà Huỳnh Thị L chứ không phải ông Đoàn Thiện K. Do vậy, việc ông K đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không đúng đối tượng.

[5] Bên cạnh đó, bị đơn cho rằng khi đòi được quyền sử dụng từ bà Lưu Thị L1 thì mẹ của bị đơn đồng ý cho bị đơn đứng tên để sau đó chuyển tên lại cho nguyên đơn. Vấn đề này không có tài liệu chứng minh và bà Huỳnh Thị L không thừa nhận. Do vậy, việc ông K chỉ làm thủ tục giao trả lại một phần đất cho bà L là không đúng. Chính vì vậy, bà L khởi kiện yêu cầu bị đơn giao trả quyền sử dụng đất còn thiếu là có cơ sở. Tại Tòa án cấp sơ thẩm, nguyên đơn chỉ yêu cầu bị đơn trả lại 40% giá trị quyền sử dụng đất mà bị đơn đang đứng tên là có lợi cho bị đơn. Yêu cầu kháng cáo của bị đơn là không có căn cứ chấp nhận.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm, do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu theo quy định tại Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm;

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Buộc ông Đoàn Thiện K trả cho bà Huỳnh Thị L 211.567.000 đồng (Hai trăm mười một triệu năm trăm sáu mươi bảy ngàn đồng).

Kể từ khi người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, người phải thi hành án chưa thi hành xong cho người được thi hành án thì người phải thi hành án còn phải chịu thêm tiền lãi theo lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành.

Ông Đoàn Thiện K được quyền sử dụng thửa đất 542, tờ bản đồ số 47, đất tọa lạc tại khu vực H, phường L, quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ do ông Đoàn Thiện K đứng tên.

*(Kèm theo theo bản trích đo địa chính số 54/TTKTTNMT ngày 03/6/2021 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường thành phố Cần Thơ).*

**2. Án phí dân sự sơ thẩm:**

- Ông Đoàn Thiện K phải chịu 10.578.000 đồng (Mười triệu năm trăm bảy mươi tám ngàn đồng).

- Bà Huỳnh Thị L được nhận lại 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 010725 ngày 30/12/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ.

**3. Về chi phí thẩm định tại chỗ, định giá tài sản:** Ông Đoàn Thiện K trả lại cho bà Huỳnh Thị L 10.087.000 đồng (Mười triệu không trăm tám mươi bảy ngàn đồng).

**4. Về án phí dân sự phúc thẩm:** Bị đơn phải nộp 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng), chuyển tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003082 ngày 01/11/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ thành án phí, coi như bị đơn đã nộp xong.

Trong trường hợp bản án được thi hành theo qui 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 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 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 quận Ô Môn;
- THADS quận Ô Môn;
- Lưu hồ sơ vụ án.

(Đã ký)

**Nguyễn Chế Linh**