

**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: 132/2022/DS-PT
Ngày: 17 - 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 Chê Linh

Các Thẩm phán: Bà Phan Thị Hồng Dung
Ông Bùi Thanh Quốc

- 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: Bà Nguyễn Thị Thủy - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 16 và 17 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 86/2022/TLPT-DS ngày 21 tháng 4 năm 2022 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2022/DSST ngày 22 tháng 2 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện L bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 112/2022/QĐ-PT ngày 05 tháng 5 năm 2022 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Trần Văn Q; cư trú tại: xã B, huyện L, thành phố Cần Thơ.

- *Bị đơn:* Ông Trần Văn Đ; cư trú tại: xã B, huyện L, thành phố Cần Thơ.

- *Người đại diện hợp pháp của bị đơn:* Ông Nguyễn Tuấn A; cư trú tại: phường L, quận K, thành phố Cần Thơ là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 23/5/2019).

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

1. Ngân hàng X

Địa chỉ: phường C, quận Đ, Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng X: Ông Phùng Công L; Chức vụ: Trưởng phòng kế hoạch kinh doanh (văn bản ủy quyền ngày 16/3/2021).

2. Bà Huỳnh Thị L2; cư trú tại: xã B, huyện L, thành phố Cần Thơ.

3. Bà Trần Thị H; cư trú tại: xã B, huyện L, thành phố Cần Thơ.

- *Người kháng cáo: Ông Trần Văn Q là nguyên đơn.*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo đơn khởi kiện và các lời khai tại Tòa án, nguyên đơn ông Trần Văn Q trình bày:*

Vào năm 2011, ông được mẹ ông là bà Trần Thị H tặng cho quyền sử dụng đất tại thửa 86: diện tích 342m²; thửa 87: diện tích 2.652m²; thửa 88: diện tích 9.750m² và được cấp Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 02/6/2011. Vào năm 2018, ông Trần Văn Đ là người sử dụng đất liền kề đã lấn chiếm các thửa đất của ông cụ thể: thửa 86: chiều ngang 0,2m dài 41m; thửa 87: đầu ngoài 0,8m, đầu trong 0,3m, chiều dài 70m; thửa 88: ngang 12m, dài 20m. Trong quá trình thu thập chứng cứ, ông chỉ yêu cầu ông Đ giao trả diện tích lấn chiếm tại thửa 86 và 88, đối với thửa 87 thì hai bên đã thoả thuận xong không tranh chấp.

- *Tại Tòa án cấp sơ thẩm, bị đơn ông Trần Văn Đ trình bày:*

Ông sử dụng thửa 1387 liền kề thửa 86 của ông Q, ông không lấn ranh như ông Q yêu cầu nên ông không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông Q. Đối với diện tích ngang 12m x dài 20m thuộc thửa 88 mà ông Q đòi thì ông có yêu cầu phản tố công nhận diện tích này với lý do ông được ông Trần Văn L3 và bà Trần Thị H là cha mẹ ông đã cho ông từ năm 2006, ông trồng cây bạch đàn, tràm... từ 2006 đến nay. Lúc cho có cha mẹ, bà Trần Thị K chứng kiến, thời điểm này ông Q chưa về đây sinh sống. Đến năm 2011, ông Q cần vay vốn ngân hàng nên bà Trần Thị H cho ông Q đứng tên để thế chấp vay vốn và việc này ông Q đã thừa nhận trong biên bản hoà giải ngày 06/5/2019.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị L2 (Vợ ông Đ) thống nhất với ý kiến và yêu cầu của ông Trần Văn Đ và yêu cầu toà án giải quyết vắng mặt.*

- *Đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ngân hàng X trình bày:*

Ông Đ đã vay vốn của ngân hàng và thế chấp quyền sử dụng đất tại thửa 1387 để bảo đảm nợ vay, trong quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, ông Đ đã thực hiện tốt nghĩa vụ thanh toán nên phía ngân hàng không có ý kiến gì đối với nội dung tranh chấp của nguyên đơn và bị đơn, đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt Ngân hàng X.

- *Theo lời khai tại toà, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị H trình bày:*

Các thửa đất ông Q và ông Đ đang tranh chấp đều có nguồn gốc của bà. Trước đó, bà và chồng là ông Trần Văn L3 tặng cho các con ai cũng có phần đất đều như nhau, việc tặng cho các con được thể hiện bằng lời nói, cụ thể: Phần ông Q cho 05 công (tầm lớn) từ Kinh xáng Ô Môn trở xuống thuộc thửa 86 và

một phần thửa 87. Tặng cho ông Đ một phần diện tích 12m x 20m thửa 881 và thửa 1387 (thửa này đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất riêng). Phần còn lại gần 06 công là của bà. Nhưng vì ông Q cần tiền vay Ngân hàng làm ăn nên có bàn với anh chị em Q và bà mượn đất để đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vay, thế chấp Ngân hàng nên bà và các con đồng ý cho mượn đứng tên dùng bằng hình thức lập Hợp đồng tặng cho và sau đó Q đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho mình. Khi cho Q mượn đất đứng tên thì ông giữ đất canh tác và hứa sẽ trả cho bà 10.000.000 đồng/năm để bà dưỡng già, đây là số tiền tương tự như tiền thuê đất hằng năm và ông Q trả đầy đủ hằng năm. Nay bà xác định cho bị đơn phần đất hai bên đang tranh chấp.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 12/2022/DS-ST ngày 22 tháng 02 năm 2022, Tòa án nhân dân huyện L đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn Q về việc đòi quyền sử dụng đất tại thửa 86 và 88, tờ bản đồ 09, tọa lạc xã B, huyện L, thành phố Cần Thơ (theo Bản trích đo địa chính số 35/TTKTTNMT ngày 13/12/2019 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ).

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trần Văn Đ về việc công nhận quyền sử dụng đất diện tích 239,9m² thuộc thửa 88, tờ bản đồ 09, tọa lạc xã B, huyện L, thành phố Cần Thơ (thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH00502 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 02/6/2011 cho ông Trần Văn Q), phần đất có ký hiệu 881 (theo Bản trích đo địa chính số 35/TTKTTNMT ngày 13/12/2019 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ).

Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện L, thành phố Cần Thơ điều chỉnh, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Văn Q và ông Trần Văn Đ theo quyết định của Tòa án và theo thực tế sử dụng.

3. Về chi phí tố tụng: Ông Trần Văn Q phải chịu 5.000.000 đồng chi phí do đạc và định giá, ông Q được nhận lại tạm ứng chi phí tố tụng còn lại 5.000.000 đồng tại Tòa án nhân dân huyện L.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trần Văn Q phải chịu 858.920 đồng án phí dân sự sơ thẩm, chuyển 300.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số 003093 ngày 28/02/2019 thành án phí, ông Trần Văn Q phải nộp thêm 558.920 đồng. Ông Trần Văn Đ được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 016104 ngày 28/12/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện L.

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

Tại đơn kháng cáo đề ngày 03/3/2022, nguyên đơn cho rằng, lời khai của nguyên đơn trong biên bản hòa giải cơ sở là không đúng. Lời khai của mẹ nguyên đơn là bà Trần Thị H là không chính xác vì bà đã lớn tuổi. Nguyên đơn đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp nên đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Bị đơn không đồng ý với kháng cáo của nguyên đơn. Các bên không thương lượng được việc giải quyết vụ án.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tại phiên tòa: Người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng 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 cho rằng, căn cứ kết quả đo đạc thực tế cho thấy phần tranh chấp diện tích 4,1m², nguyên đơn dư diện tích đất nên Tòa án cấp sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện là đúng. Về phần đòi lại diện tích 239,9m², thấy rằng, thực tế ông Đ đang sử dụng. Mặt khác, theo Biên bản hòa giải cơ sở, nguyên đơn thừa nhận quyền sử dụng đất này là của bà H. Bà H xác định tặng cho ông Đ. Do vậy, kháng cáo của nguyên đơn là không có căn cứ nên đề nghị 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 quyền sử dụng đất. Tòa án nhân dân huyện L đã thụ lý và giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Nguyên đơn được bà Trần Thị H tặng cho quyền sử dụng đất tại các thửa 86, 87 và 88 theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 05/5/2011. Hợp đồng tặng cho này được Ủy ban nhân dân xã B chứng thực. Tuy nhiên, khi có tranh chấp, tại Biên bản hòa giải của tổ Hòa giải ấp B, nguyên đơn khai rằng nguyên đơn được mẹ ủy quyền đứng tên QSDĐ để vay vốn làm ăn và thừa nhận đất này là của mẹ nguyên đơn (Bút lục số 19, 20). Lời khai này phù hợp với lời khai của bà H và những người liên quan. Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự đều xác định phần đất này hiện tại do bà H và ông Đ đang trồng trọt, sử dụng. Trong biên bản đó còn ghi nhận, ông Q cam kết sau 4 năm sẽ lấy quyền sử dụng đất về để tách thửa như lời hứa. Như vậy, đủ cơ sở xác định quyền sử dụng đất đang tranh chấp là của bà Trần Thị H (mẹ của nguyên đơn).

[3] Theo quy định tại khoản 2 Điều 568 của Bộ luật dân sự năm 2015 thì bà H có quyền yêu cầu ông Q giao lại quyền sử dụng đất này. Quá trình giải quyết ở cấp sơ thẩm và ngay tại phiên tòa phúc thẩm, bà H đều khẳng định là phần đất tranh chấp, bà cho ông Trần Văn Đ. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là phù hợp với ý chí định đoạt của bà H. Nguyên đơn kháng cáo đòi lại phần đất này là không có căn cứ.

[4] Nguyên đơn kháng cáo cho rằng, lời khai của bà H là không đúng vì do lớn tuổi, hay quên nên bản án sơ thẩm căn cứ vào lời khai bà H để phán quyết là không hợp lý. Về vấn đề này thấy rằng, lời khai của bà H tại các Biên bản hòa giải ngày 23/6/2018 (Bút lục số 17, 18), Biên bản hòa giải ngày 14/6/2018 (Bút lục số 15, 16) của Tổ hòa giải ấp B đều xác định phần đất ngang 12m, dài 20m (chính là thửa 88¹) của mảnh trích đo địa chính số 35/TTKTTNMT ngày

13/12/2019 đều xác định cho ông Trần Văn Đ. Sự kiện này cũng đã được thẩm tra lại một lần nữa tại phiên tòa phúc thẩm. Hơn nữa, tất cả biên bản trên đều có chữ ký xác nhận của nguyên đơn. Do vậy, việc nguyên đơn cho rằng lời khai của bà H không hợp lý là không có cơ sở.

[5] Đối với phần tranh chấp có diện tích 4,1m² giáp thửa 86, qua đối chiếu số liệu thực tế cho thấy quyền sử dụng đất của nguyên đơn theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nguyên đơn đang sử dụng chênh lệch dư 118m². Đồng thời, nguyên đơn không chứng minh được ranh giới nên Tòa án cấp sơ thẩm bác yêu cầu này của nguyên đơn là có căn cứ.

[6] Từ các nhận định trên cho thấy, các nội dung tranh chấp đã được Tòa án cấp sơ thẩm xét xử đúng pháp luật. Kháng cáo của nguyên đơn là không có căn cứ để chấp nhận.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn Q về việc đòi quyền sử dụng đất tại thửa 86 và 88, tờ bản đồ 09, tọa lạc xã B, huyện L, thành phố Cần Thơ (Tương ứng phần 4,1m² tại vị trí A và phần 239,9m² của Bản trích đo địa chính số 35/TTKTTNMT ngày 13/12/2019 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ).

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn. Công nhận quyền sử dụng đất diện tích 239,9m² thuộc thửa 88, tờ bản đồ 09, tọa lạc xã B, huyện L, thành phố Cần Thơ (thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH00502 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 02/6/2011 cho ông Trần Văn Q), được xác định là phần đất có ký hiệu 88¹ của Bản trích đo địa chính số 35/TTKTTNMT ngày 13/12/2019 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ) cho ông Trần Văn Đ.

3. Ông Trần Văn Q và ông Trần Văn Đ có trách nhiệm liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 95 của Luật Đất đai.

Kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền căn cứ Bản án của Tòa án cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Văn Q và ông Trần Văn Đ theo quy định tại khoản 6 Điều 87 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều, khoản của Luật Đất đai.

4. Về chi phí tố tụng: Ông Trần Văn Q phải chịu 5.000.000 đồng chi phí đo đạc và định giá, ông Q được nhận lại tạm ứng chi phí tố tụng còn lại 5.000.000 đồng (năm triệu đồng) tại Tòa án nhân dân huyện L.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Trần Văn Q phải chịu 858.920 đồng, khấu trừ 300.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số 003093 ngày 28/02/2019, ông Trần Văn Q phải nộp thêm 558.920 đồng (năm trăm năm mươi tám nghìn chín trăm hai mươi đồng).

Ông Trần Văn Đ được nhận lại 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 016104 ngày 28/12/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện L.

6. Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn phải nộp 300.000 đồng, chuyển tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0005312 ngày 03/3/2022 thành án phí, coi như nguyên đơn đã nộp xong.

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

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 huyện L;
- THADS huyện L;
- Lưu hồ sơ vụ án.

(Đã ký)

Nguyễn Chế Linh