

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH KHÁNH HÒA**

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

Bản án số: 30/2020/DS-PT

Ngày: 01-7-2020

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH KHÁNH HÒA**

**- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:**

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Bà Lê Thị Hiền

*Các thẩm phán:* Ông Nguyễn Công Đường  
Ông Nguyễn Hồng Tuấn

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Phạm Thị Ánh Tuyết - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa tham gia phiên tòa:**  
Bà Nguyễn Ngọc Trang - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 15 tháng 6 và 01 tháng 7 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 10/2020/TLPT-DS ngày 05 tháng 3 năm 2020 về tranh chấp quyền sử dụng đất

Do Bản án số 30/2019/DS-ST ngày 13 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố C, tỉnh Khánh Hòa bị kháng cáo

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 38/2020/QĐ-PT ngày 20 tháng 5 năm 2020 và Thông báo dời ngày xét xử số 342/TA-DS ngày 10/6/2020 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Tiến D, sinh năm: 1974

Địa chỉ: Số 1852, đại lộ H, tổ dân phố P, phường P, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa. Có mặt.

**- Bị đơn:** Bà Nguyễn Thị Bảo T, sinh năm: 1960

Địa chỉ: Căn hộ số E24, chung cư T, phường L, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Phạm Văn Hùng, sinh năm: 1959; địa chỉ: Căn hộ số E24, chung cư T, phường L, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa. Có mặt.

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

1. Bà Nguyễn Thị Ái L, sinh năm: 1957

2. Ông Nguyễn Hùng C, sinh năm: 1961

3. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm: 1963

4. Bà Nguyễn Thị B, sinh năm: 1971

Cùng địa chỉ: Số 1854 đại lộ H, phường P, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa.

Ông Nguyễn Hùng C và bà Nguyễn Thị B cùng ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Ái L.

Bà Nguyễn Thị Ái L và bà Nguyễn Thị N đều có mặt.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Nguyễn Tiến D, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ái L, bà Nguyễn Thị N và ông Nguyễn Hùng C.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Tại đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Tiến D trình bày:*

Ông Nguyễn Tiến D khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận cho ông quyền sử dụng thửa đất số 186, tờ bản đồ số 30 tọa lạc tại tổ dân phố P, phường P, thành phố C với diện tích 110,9m<sup>2</sup> vì các lý do:

- Trên đất có một ngôi nhà cấp 4 diện tích khoảng 50m<sup>2</sup> là của ông D xây từ năm 2003; ngoài ra, còn có các cây cối trên đất là của ông D. Tất cả đều do ông D đang trực tiếp quản lý và sử dụng;

- Theo vi bằng của cha ông D là ông Nguyễn K khi còn sống lập ngày 08/3/2019 tại Bệnh viện tỉnh Khánh Hòa thì ông Nguyễn K để lại phần đất này cho ông D;

- Bà Nguyễn Thị Bảo T đã có bản cam kết ngày 26/01/2019 với nội dung trả lại sổ đỏ cho gia đình làm nhà thờ cha mẹ nhưng thực tế bà Thu không thực hiện đúng cam kết trên.

Thửa đất số 186, tờ bản đồ số 30, tọa lạc tại tổ dân phố P, phường C, thành phố C có nguồn gốc là của cha mẹ ông D là ông Nguyễn K (chết ngày 17/3/2019) và bà Lê Thị T (chết ngày 10/12/2018). Do bà Nguyễn Thị Bảo T dụ dỗ nên ông Nguyễn K và bà Lê Thị T đã lập hợp đồng tặng cho toàn bộ quyền sử dụng đất trên cho bà Thu và Ủy ban nhân dân phường P, thành phố C mang đến nhà ký công chứng việc tặng cho (ông Phong tư pháp phường P là người trực tiếp mang đến nhà). Việc ký tặng cho nhà đất trên các anh chị em ông D đều không hay biết. Cha mẹ ông D chỉ tặng cho quyền sử dụng đất.

Đến khi mẹ ông D chết thì anh em ông D mới biết việc cha mẹ tặng cho bà Thu và đất đã sang tên cho bà Thu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 968336, số vào sổ cấp GCN CH02614 do Ủy ban nhân dân thành phố C cấp ngày 31/01/2018 cho bà Nguyễn Thị Bảo Thu. Sau đó, ông D và anh em trong gia

đình đã phản đối và bà T đã ký Bản cam kết ngày 26/01/2019 nội dung trả lại sổ đỏ cho ông Nguyễn K nhưng sau đó không trả.

Bà T nói việc ký bản cam kết ngày 26/01/2019 do bị ép buộc hoàn toàn sai sự thật, không ai ép buộc bà T mà bà T hoàn toàn tự nguyện, có hình ảnh làm bằng chứng.

Ông D chỉ tranh chấp quyền sử dụng đất mà không tranh chấp về giá trị tài sản, không tranh chấp nhà trên đất và các tài sản khác gắn liền với đất và không có yêu cầu gì khác.

Nếu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho ông D thì ông đề nghị Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN CH02614 do Ủy ban nhân dân thành phố C cấp ngày 31/01/2018 cho bà Nguyễn Thị Bảo T.

*Bị đơn bà Nguyễn Thị Bảo T trình bày:*

Cha mẹ bà Thu là Nguyễn K (chết ngày 17/3/2019) và bà Lê Thị T (chết ngày 10/12/2018) tặng cho bà Thu 110,9m<sup>2</sup> đất tại thửa đất số 186, tờ bản đồ số 30 tại tổ dân phố P, phường P, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa và bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông D tự ý xây căn nhà cấp 4 với diện tích khoảng 30m<sup>2</sup> để làm quán cắt tóc. Nhà này không phải nhà từ đường.

Khi mẹ bà Thu mất, ông Nguyễn Hùng C là em ruột bà tranh giành, xúi giục ông K và các chị em bà đòi bà Thu đưa sổ đỏ. Khuya ngày 26/01/2019, lúc 01 giờ sáng, ông C tự soạn bản cam kết, dùng dây điện, dao uy hiếp không cho bà T về, bắt bà T phải ký cam kết giao sổ đỏ đất, nếu không sẽ trói bà lại, đánh đập, đâm chết. Để bảo vệ tính mạng của mình nên bà T ký. Bản cam kết này không có giá trị.

Vi bằng của ông Nguyễn K được lập trong lúc ông đau bệnh, hôn mê không còn minh mẫn và không có giá trị pháp lý vì tài sản đã được tặng cho bà Thu và đã có hiệu lực nên ông Nguyễn K và các anh chị em bà không có quyền gì đối với tài sản này.

Bà yêu cầu Tòa án tuyên xử bác đơn khởi kiện của nguyên đơn. Ngoài ra, bà không có yêu cầu nào khác.

*Trong quá trình giải quyết vụ án, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Ái L, bà Nguyễn Thị N, bà Nguyễn Thị B và ông Nguyễn Hùng C thống nhất trình bày:*

Các ông, bà là anh, chị em ruột của ông Nguyễn Tiến D và bà Nguyễn Thị Bảo T. Các ông, bà thống nhất yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng 110,9m<sup>2</sup> đất tại thửa đất số 186, tờ bản đồ số 30, địa chỉ: tổ dân phố P, phường P, thành phố C cho ông Nguyễn Tiến D và thống nhất nội dung trình bày của ông D.

Bản án số 30/2019/DS-ST ngày 13 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố C, tỉnh Khánh Hòa đã căn cứ các Điều 223, 372, 382, 457, 459 Bộ

luật Dân sự năm 2015; Điều 5 và Điều 99 Luật Đất đai năm 2013; Điều 26 và điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 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, quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Tiến D về việc tranh chấp quyền sử dụng đất diện tích 110,9m<sup>2</sup> tại thửa đất số 186, tờ bản đồ số 30, địa chỉ: tổ dân phố P, phường P, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa.

Ngoài ra, Bản án còn quyết định về án phí và chi phí tố tụng khác.

Ngày 13/11/2019, nguyên đơn ông Nguyễn Tiến D và ngày 22/11/2019, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ái L, bà Nguyễn Thị N và ông Nguyễn Hùng C có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, những người kháng cáo vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Tòa án xem xét buộc bị đơn phải giải quyết cho ông Nguyễn Tiến D một chỗ ở vì hiện nay, ông D không có chỗ ở nào khác.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa phát biểu: Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; đề nghị căn cứ khoản 4 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, hủy bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án vì yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn không thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Tiến D, Tòa án cấp sơ thẩm đã thụ lý vụ án tranh chấp về đòi lại tài sản là nhà diện tích 40m<sup>2</sup> tọa lạc trên 110,9m<sup>2</sup> đất tại thửa đất số 186, tờ bản đồ số 30, địa chỉ: tổ dân phố P, phường P, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa. Đất tranh chấp đã được Ủy ban nhân dân thành phố C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH02614 ngày 31/01/2018 cho bà Nguyễn Thị Bảo T. Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Tiến D đã thay đổi yêu cầu khởi kiện, xác định đây là vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng 110,9m<sup>2</sup> đất tại thửa đất số 186, tờ bản đồ số 30 trên là của ông Nguyễn Tiến D; nguyên đơn không tranh chấp về giá trị tài sản, không tranh chấp về nhà trên đất và các tài sản khác gắn liền với đất.

[2] Việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là đúng quy định của pháp luật, không vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 2 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên Tòa án cấp sơ thẩm xác định lại quan hệ tranh chấp là tranh chấp quyền sử dụng đất và giải quyết yêu cầu của nguyên đơn về công nhận quyền sử dụng đất là đúng. Đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa về việc hủy bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án vì vụ án không thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án không được chấp nhận.

[3] Thửa đất số 186, tờ bản đồ số 30, diện tích 110,9m<sup>2</sup> tọa lạc tại tổ dân phố P, phường P, thành phố C đã được vợ chồng ông Nguyễn K (chết ngày 17/3/2019) và bà Lê Thị T (chết ngày 10/12/2018) tặng cho bà Nguyễn Thị Bảo T theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân phường P, thành phố C chứng thực ngày 16/01/2018, số chứng thực 01, quyền số 01/2018-SCT/HĐ,GD; hợp đồng này có hiệu lực pháp luật và cũng không ai tranh chấp gì hợp đồng này. Bản thân ông Nguyễn K, tại các vi bằng do nguyên đơn cung cấp cho Tòa án, vẫn thừa nhận việc đã tặng cho bà Nguyễn Thị Bảo T thửa đất trên.

[4] Căn cứ vào hợp đồng tặng cho trên, bà Nguyễn Thị Bảo T đã được Ủy ban nhân dân thành phố C công nhận quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH02614 ngày 31/01/2018. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này là hợp pháp, tài sản đã thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị Bảo T.

[5] Đất đã thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị Bảo T nên ông Nguyễn K không có quyền định đoạt, trong đó có việc lập vi bằng để lại đất này cho con là ông Nguyễn Tiến D. Trong vi bằng, ông Nguyễn K có đề cập đến việc đòi lại đất đã tặng cho là do bà Nguyễn Thị Bảo T không thực hiện đúng cam kết phụng dưỡng cha mẹ. Tuy nhiên, hợp đồng tặng cho giữa vợ chồng ông Nguyễn K với bà Nguyễn Thị Bảo T không có điều kiện này cũng như bất kỳ điều kiện nào khác, các bên cũng không đưa ra được chứng cứ chứng minh việc bà T không chăm sóc cha mẹ tốt.

[6] Đối với tài liệu do nguyên đơn cung cấp là Giấy cam kết lập ngày 26/01/2019 (bút lục 12) do ông Nguyễn Hùng C viết và bà Nguyễn Thị Bảo T ký, Hội đồng xét xử thấy rằng: Giấy cam kết này chỉ là lời bà T hứa đưa lại sổ đỏ cho cha bà là ông Nguyễn K và ngày 01/02/2019 sang sổ cho cha mẹ, không phải là hợp đồng bà T chuyển nhượng hay tặng cho quyền sử dụng đất, không phải giao dịch dân sự về quyền sử dụng đất, cũng không có cơ quan có thẩm quyền xác nhận trong khi bà T không chấp nhận nên không có giá trị.

[7] Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là hoàn toàn có căn cứ, đúng pháp luật.

[8] Án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên những người kháng cáo phải chịu án phí phúc thẩm.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 223, Điều 457 và Điều 459 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 5 và Điều 99 Luật Đất đai năm 2013; Điều 26 và điểm a khoản 2 Điều 27, Điều 29 Nghị quyết số 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 ông Nguyễn Tiến D và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ái L, bà Nguyễn Thị N và ông Nguyễn Hùng C; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Tiến D về việc công nhận cho ông Nguyễn Tiến D quyền sử dụng đất diện tích 110,9m<sup>2</sup> tại thửa đất số 186, tờ bản đồ số 30, địa chỉ: tổ dân phố P, phường P, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa.

2. Về án phí:

2.1. Ông Nguyễn Tiến D phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm và 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào 5.000.000đ tạm ứng án phí sơ thẩm và 300.000đ tạm ứng án phí phúc thẩm mà ông D đã nộp theo các biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2018/0000474 ngày 17/6/2019 và số AA/2018/0000716 ngày 02/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố C. Như vậy, ông D đã nộp đủ án phí và được trả lại 4.700.000đ.

2.2. Bà Nguyễn Thị N, bà Nguyễn Thị Ái L và ông Nguyễn Hùng C, mỗi người phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm nhưng án phí mỗi người phải chịu được trừ vào 300.000đ tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp lần lượt theo các biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2018/0000796, số AA/2018/0000797 và số AA/2018/0000798 cùng ngày 24/12/2019 và điều của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố C. Như vậy, bà Nguyễn Thị N, bà Nguyễn Thị Ái L và ông Nguyễn Hùng C đã nộp đủ án phí.

3. Chi phí tố tụng khác: Ông Nguyễn Tiến D phải chịu 2.750.000đ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản và đã nộp đủ.

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

**Nơi nhận:**

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Khánh Hòa;
- TAND thành phố C;
- Chi cục THADS thành phố C;
- Lưu: VP, Tòa DS, hồ sơ vụ án.

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

**Lê Thị Hiền**