

**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: 156/2020/DSPT

Ngày 22 - 12 - 2020

V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất và  
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 Nguyễn Thị Thùy Trang

*Các Thẩm phán:*

Bà Võ Bích Hải

Ông Thiềm Quốc Khanh

**- 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 Lâm Thành Thêm – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 18 – 22 tháng 12 năm 2020, Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 185/2020/TLPT-DS ngày 22 tháng 10 năm 2020 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất và tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2019/DSST ngày 02/8/2019 của Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 247/2020/QĐXXPT-DS ngày 03 tháng 11 năm 2020 và Thông báo số 35/2020/TB.TA ngày 10/12/2020 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ông Hà Văn T, sinh năm 1944 và bà Ngô Ngọc T1, sinh năm 1952; cùng cư trú phường N, quận T, thành phố Cần Thơ.

**Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Ngô Ngọc T1:** Ông Hà Văn T (văn bản ủy quyền ngày 22/01/2016 tại Văn phòng công chứng T – phường N, quận T, thành phố Cần Thơ).

**Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các nguyên đơn:** Luật sư Đặng Trọng T – Văn phòng Luật sư L – Đoàn Luật sư thành phố Cần Thơ.

**- Bị đơn:** Ông Tô Anh V, sinh năm 1940; cư trú, phường N, quận T, thành phố Cần Thơ.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:* Bà Lê Thị Hồng T2 – Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước thành phố Cần Thơ.

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

1. Bà Tô Thị Bích P, sinh năm 1970

2. Ông Tô Thiện C, sinh năm 1972

3. Bà Tô Thị Anh Đ, sinh năm 1974

Cùng cư trú phường N, quận T, thành phố Cần Thơ.

4. Bà Tô Ánh N, sinh năm 1980 (không rõ nơi sinh sống)

5. Bà Tô Thiện Tâm, sinh năm 1984; cư trú phường L, quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ.

6. Bà Tô Thị Thiện N1, sinh năm 1987 (không rõ nơi sinh sống)

7. Ông Tô Thiện P, sinh năm 1992; cư trú phường N, quận T, thành phố Cần Thơ.

*- Người kháng cáo:* Bị đơn ông Tô Anh V.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Phần trình bày của nguyên đơn theo đơn khởi kiện ngày 02/12/2015 và trong quá trình tố tụng như sau:*

Năm 1976, các nguyên đơn được cụ bà Nguyễn Thị B – là bà ngoại của nguyên đơn bà Ngô Ngọc T1 – cho ở nhờ trên phần đất có diện tích 708,75m<sup>2</sup>. Phần đất này hiện tọa lạc tại phường N, quận T, thành phố Cần Thơ và diện tích qua đo đạc thực tế là 634,4m<sup>2</sup>.

Đến ngày 02/4/1985, các nguyên đơn được cụ bà Nguyễn Thị B chuyển nhượng phần diện tích đất cho ở nhờ trên với giá là 50 (năm mươi) gia lúa; hai bên có làm hợp đồng chuyển nhượng. Trong hợp đồng thể hiện vị trí đất và hình thể đất chuyển nhượng như sau: Phía Bắc giáp nhà ông Ngô Văn D và phần đất của bà Tô Thị P chạy thẳng xuống sông; phía Nam giáp nhà ông Đặng Văn K chạy thẳng xuống sông; phía Đông giáp sông Thốt Nốt; phía Tây giáp lộ xe. Kể từ thời điểm chuyển nhượng đến nay, các nguyên đơn vẫn sử dụng đúng phần diện tích đất nhận chuyển nhượng nhưng vì điều kiện kinh tế gia đình khó khăn nên chưa làm thủ tục đăng ký xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Vào năm 2015, khi nguyên đơn thực hiện việc xây nhà trên phần đất của mình thì bị bị đơn ngăn cản.

Nay, nguyên đơn yêu cầu bị đơn không được xâm phạm quyền sử dụng đất có diện tích là 634,4m<sup>2</sup>.

*Phần trình bày của bị đơn theo đơn phản tố ngày 21/02/2019:*

Nguồn gốc phần đất tranh chấp là của ông bà của bị đơn để lại cho cha mẹ của bị đơn là cụ ông Tô Văn D và cụ bà Nguyễn Thị B. Bị đơn đã được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp qua 05 (năm) lần cấp đổi không có tranh chấp như sau: đăng ký lần đầu ngày 13/11/1990, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần hai ngày 17/3/1995, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần ba ngày 29/10/1996, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần bốn ngày 25/7/1998, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần năm ngày 28/11/2002.

Trước đây, vào năm 1976, cụ bà Nguyễn Thị B có cho vợ chồng của nguyên đơn ở nhờ một nền nhà – chính là nền nhà các nguyên đơn đang sinh sống có diện tích 114,4m<sup>2</sup>. Nhưng sau này, các nguyên đơn đã sử dụng lấn chiếm thêm 520m<sup>2</sup> nên diện tích mới là 634,4m<sup>2</sup>.

Vì vậy, bị đơn chỉ đồng ý thừa nhận quyền sử dụng đất hợp pháp của nguyên đơn có diện tích là 114,4m<sup>2</sup> và bị đơn đòi lại quyền sử dụng đất có diện tích 520m<sup>2</sup>.

*Phần trình bày của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

Thông nhất phần trình bày của bị đơn.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2019/DSST ngày 02/8/2019 của Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ đã tuyên:*

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hà Văn T và bà Ngô Ngọc T1.

Công nhận nguyên đơn ông Hà Văn T và bà Ngô Ngọc T1 được quyền sử dụng diện tích đất có diện tích 634,4m<sup>2</sup>, loại đất trồng cây lâu năm, thửa 936 (ký hiệu 936 + 936A), tờ bản đồ số 6, đất tọa lạc tại khu vực P, phường N, quận T, thành phố Cần Thơ do ông Tô Anh V đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00840 cấp ngày 28/11/2012.

Vị trí, kích thước các cạnh, diện tích đất cụ thể được xác định căn cứ theo “Mảnh trích đo địa chính” số 20 - 2017 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Thốt Nốt lập ngày 23/3/2017.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu nguyên đơn giao trả quyền sử dụng đất có diện tích 520m<sup>2</sup>, loại đất trồng cây lâu năm tại thửa 936, tờ bản đồ số 06.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí đo đạc, định giá và quyền kháng cáo.

Ngày 14/8/2019, bị đơn ông Tô Anh V kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Lý do bị đơn kháng cáo là bị đơn chỉ cho nguyên đơn ở nhờ trên phần đất có diện tích 114,4m<sup>2</sup> nhưng phía bị đơn sử dụng luôn phần đất có diện tích 520m<sup>2</sup> mà phía bị đơn đã đào ao nuôi cá, trồng các loại cây ăn trái, hoa màu. Tại buổi hòa giải ở khu vực P ngày 19/12/2015, chính nguyên đơn cũng đã đồng ý trả lại quyền sử dụng đất có diện tích 520m<sup>2</sup> lại cho bị đơn.

*Tại phiên tòa phúc thẩm:*

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

*Phản phát biểu của Kiểm sát viên về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án:*

Về thủ tục: Hội đồng xét xử và các đương sự chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Nguồn gốc phần đất tranh chấp là của cụ bà Nguyễn Thị B. Nguyên đơn khởi kiện và cung cấp chứng cứ là “tờ nhượng đất” viết tay lập ngày 02/4/1985. Xét tờ nhượng đất có nội dung: “chúng tôi đứng tên dưới đây là Nguyễn Thị B, Tô Văn T, Tô Thị C, Tô Thị Đồng ý nhượng phần đất thổ cư lại cho cháu chúng tôi là Hà Văn T và Ngô Ngọc T truyền tử lưu tôn. Vị trí như sau: Bắc giáp nhà ông Tô Văn D và phần đất bà Tô Thị P chạy thẳng xuống sông. Nam giáp nhà ông Đặng Văn K chạy thẳng xuống sông, đông giáp sông Thốt Nốt. Tây giáp lộ xe. Nay chúng tôi làm tờ này cho cháu chúng tôi cầm làm bằng và không ai có quyền tranh chấp sau này”. Tuy hợp đồng chuyển nhượng không ghi rõ diện tích đất chuyển nhượng nhưng có miêu tả vị trí, hình thể đất chuyển nhượng. Điều này phù hợp với vị trí, hình thể đất tranh chấp qua đo đạc thực tế theo Mẫu trích đo địa chính số 20-2017 ngày 23/3/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Thốt Nốt. Ngoài ra, những người làm chứng là bà Trần Thị S, ông Ngô Ngọc X, ông Ngô Văn Bé Đ đều xác nhận các nguyên đơn đã xây nhà ở từ năm 1976 đến nay. Như vậy, có cơ sở để xác định các nguyên đơn nhận chuyển nhượng đất hợp pháp từ năm 1985. Tuy thời điểm này pháp luật nghiêm cấm việc mua, bán, phát canh thu tô, chuyển nhượng đất đai dưới mọi hình thức nhưng căn cứ vào điểm b tiểu mục 2.2 mục II của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình nên Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp.

Bị đơn cho rằng bị đơn thừa kế phần đất này từ cha mẹ của bị đơn và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng thời điểm bị đơn lập thủ tục đăng ký và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 1990 là chưa đúng theo quy định tại Điều 12 của Nghị định số 30/HĐBT ngày 23/3/1989 của Hội đồng Bộ trưởng về việc thi hành Luật đất đai vì không phải là người đang sử dụng đất. Việc thu thập chứng cứ do cấp sơ thẩm thực hiện đã đầy đủ, không có vi phạm nghiêm trọng về tố tụng nên yêu cầu kháng cáo hủy án của bị đơn không có cơ sở chấp nhận.

Từ những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

*Phản phát biểu của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:*

Phần đất tranh chấp có diện tích 634,4m<sup>2</sup> được nguyên đơn sử dụng ngay tính từ năm 1976 đến nay; nếu tính từ hợp đồng chuyển nhượng thì sử dụng hợp pháp từ năm 1985 đến nay. Hai việc sử dụng này đều trên 30 năm liên tục nên căn

cứ vào khoản 1, 2, 3 Điều 100 của Luật đất đai thì chỉ giao quyền cho người sử dụng đất trực tiếp.

Ủy ban nhân dân quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ đã xác nhận việc bị đơn tự kê khai đất sử dụng vào năm 1990 để đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho thửa đất số 936 là không đúng với diện tích đang sử dụng đất, bao trùm lên phần đất nguyên đơn trực tiếp sử dụng dẫn đến việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng ruộng đất số 1882/GCN/RĐ/TN ngày 13/11/1990 là không đúng quy định.

*Phần phát biểu của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:*

“Tờ nhượng đất” ngày 02/4/1985 mà nguyên đơn cho rằng là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thể hiện đầy đủ thông tin của bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng, không thể hiện diện tích quyền sử dụng đất chuyển nhượng, không thể hiện giá trị chuyển nhượng cụ thể như thế nào. Hơn nữa, đối tượng loại đất quyền sử dụng đất chuyển nhượng ghi là loại đất thổ nhưng trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là loại đất trồng cây lâu năm. Vì vậy, tờ nhượng đất này bị vô hiệu.

Từ phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, hủy bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

#### **[1] Về quan hệ pháp luật:**

Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu phản tố của bị đơn xác định quan hệ pháp luật tranh chấp của vụ án là tranh chấp quyền sử dụng đất và tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất theo khoản 2 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

#### **[2] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn về việc hủy bản án sơ thẩm:**

[2.1] Xét về thủ tục tố tụng: Cấp sơ thẩm xác định đúng người tham gia tố tụng và thu thập chứng cứ, đánh giá đúng chứng cứ nên không vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

#### **[2.2] Xét về nội dung:**

Các đương sự đều thống nhất xác định phần đất tranh chấp có diện tích 634,4m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 936, tờ bản đồ số 06, loại đất trồng cây lâu năm theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00840 do Ủy ban nhân dân quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ cấp ngày 28/11/2012 cho bị đơn ông Tô Anh V.

Phần đất tranh chấp này có nguồn gốc từ cụ ông Tô Văn D và cụ bà Nguyễn Thị B và được cụ bà Nguyễn Thị B cho các nguyên đơn ở nhờ vào năm 1976. Đến ngày 02/4/1985, cụ bà Nguyễn Thị B lập “tờ nhượng đất” cho các nguyên đơn thể hiện ý chí là nhượng đất vĩnh viễn cho “Hà Văn T và Ngô Ngọc T1, truyền tử lưu tôn, không ai có quyền tranh chấp sau này”. Tờ nhượng đất còn mô tả đầy đủ tứ cận phần đất chuyển nhượng: Phía Đông giáp sông Thốt Nốt, phía Tây giáp lộ xe,

phía Nam giáp nhà ông Đặng Văn K chạy dài thẳng đến sông, phía Bắc giáp nhà ông Ngô Văn D và đất bà Tô Thị P chạy dài thẳng đến sông. Đối chiếu vị trí, hình thể, tứ cận của phần đất tranh chấp đều hoàn toàn trùng khớp theo Mảnh trích đo địa chính số 20 ngày 23/3/2017 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ lập.

Như vậy, các nguyên đơn đã sử dụng đúng diện tích đất mà cụ B đã cho ở nhờ và đã chuyển nhượng. Bị đơn là con trai của cụ B, sống cùng nhà với cụ B nhưng luôn cho rằng không biết có việc chuyển nhượng này là không thuyết phục.

Từ những phân tích trên, việc các nguyên đơn sử dụng phần đất tranh chấp là hoàn toàn hợp pháp, ngay tình nên cấp sơ thẩm công nhận cho các nguyên đơn được quyền sử dụng toàn bộ phần đất tranh chấp có diện tích 634,4m<sup>2</sup> là đúng quy định pháp luật.

[2.3] Toàn bộ quyền sử dụng đất tranh chấp được công nhận cho các nguyên đơn nên việc bị đơn đòi các nguyên đơn trả lại 520m<sup>2</sup> là không có căn cứ.

[2.4] Từ những nhận định trên chứng minh yêu cầu kháng cáo hủy bản án dân sự sơ thẩm của bị đơn là không có căn cứ.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: bị đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm nhưng do là người cao tuổi (trên 60 tuổi) nên được miễn nộp theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

**Áp dụng:** Khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

#### **Tuyên án:**

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Tô Anh V.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2019/DSST ngày 02/8/2019 của Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ như sau:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hà Văn T và bà Ngô Ngọc T1.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Tô Anh V.

Công nhận cho các nguyên đơn ông Hà Văn T và bà Ngô Ngọc T1 được quyền sử dụng diện tích đất có diện tích 634,4m<sup>2</sup>, loại đất trồng cây lâu năm, thửa 936 (ký hiệu 936 + 936A), tờ bản đồ số 6, đất tọa lạc tại khu vực P, phường N, quận T, thành phố Cần Thơ do ông Tô Anh V đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00840 cấp ngày 28/11/2012.

Vị trí, kích thước các cạnh được xác định căn cứ theo Mảnh trích đo địa chính số 20 – 2017 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ lập ngày 23/3/2017.

Các đương sự phải tự liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định của bản án này.

Về án phí dân sự:

Bị đơn ông Tô Anh V được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm nên được nhận lại tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm số tiền là 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) theo biên lai số 004594 ngày 28/02/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ.

Nguyên đơn ông Hà Văn T và bà Ngô Ngọc T1 được nhận lại tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm số tiền 2.392.000 đồng (hai triệu ba trăm chín mươi hai ngàn đồng) theo biên lai số 002594 ngày 18/12/2015 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ.

Về chi phí đo đạc, định giá: Chi phí đo đạc, định giá ở cấp sơ thẩm là 3.000.000 đồng (ba triệu đồng). Nguyên đơn đã tạm ứng chi phí này nên bị đơn ông Tô Anh V phải hoàn lại cho nguyên đơn ông Hà Văn T và bà Ngô Ngọc T1 số tiền 3.000.000 đồng (ba triệu đồng).

Bản án dân sự phúc thẩm này có hiệu lực pháp luật ngày 22/12/2020.

Trong trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 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 hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6,7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

**Nơi nhận:**

- Các đương sự;
- VKSND TPCT;
- TAND quận Thốt Nốt;
- Chi cục THADS quận Thốt Nốt;
- Lưu hồ sơ, lưu án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ  
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

(Đã ký)

**Nguyễn Thị Thùy Trang**