

**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: 30/2022/DS – PT

Ngày: 18/02/2022

V/v: “Tranh chấp quyền sử dụng
đất và hợp đồng tặng cho tài sản”.

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 **Võ Bích Hải**

Các Thẩm phán: Bà **Trần Thị Thanh Giang**

Ông Lương Phước Đại

- *Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa:* Bà **Trần Thị Kim Trang** – 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 Them - Kiểm sát viên.

Trong ngày 18 tháng 02 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố
Cần Thơ xét xử phúc thẩm vụ án thụ lý số 209/2021/TLPT-DS ngày 25 tháng 10
năm 2021 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và hợp đồng tặng cho tài sản*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 85/2021/DS-ST ngày 31/5/2021 của Tòa án
nhân dân huyện T bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 348/2021/QĐ - PT ngày
08 tháng 11 năm 2021, giữa các đương sự:

* Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị P sinh năm 1934 (chết ngày 28/12/2021)

Địa chỉ: ấp Đ, xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ.

Người thừa kế quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn:

1/ Ông Trương Phú T1, sinh năm 1954.

2/ Ông Trương Công T2, sinh năm 1960.

3/ Bà Trương Kim P2, sinh năm 1964.

4/ Bà Trương Mỹ T, sinh năm 1966.

5/ Bà Trương Kim L, sinh năm 1962.

Cùng địa chỉ: ấp Đ, xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ.

Ông Trương Phú T1, ông Trương Công T2, bà Trương Kim P2, bà Trương Mỹ T, bà Trương Kim L ủy quyền cho ông Nguyễn Văn E (văn bản ủy quyền ngày 25/01/2022)

6/ Ông Trương Văn C, sinh năm 1975.

Địa chỉ: ấp Đ, xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ.

* Bị đơn: Ông Trương Hoàng Th, sinh năm 1952.

Địa chỉ: ấp Đ, xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ.

Ông Trương Hoàng Th ủy quyền cho ông Trương Văn C, sinh năm 1975. Theo văn bản ủy quyền ngày 05 tháng 6 năm 2019.

* Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Bà Dương Thị Kim H, sinh năm 1959.

Trú tại: ấp Đ, xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ.

Bà Dương Thị Kim H ủy quyền cho ông Trương Văn C. Theo văn bản ủy quyền ngày 05/6/2019.

*Người làm chứng: Ông Nguyễn Mạnh Th.

Địa chỉ: Khu vực B, phường C, quận M, thành phố Cần Thơ.

- Người kháng cáo: Bị đơn ông Trương Hoàng Th.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị P trình bày:

Nguyên phần đất tại thửa 935, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ là của bà P và chồng là ông Trương Văn Th1 tạo lập, trên đất có căn nhà kiên cố diện tích 90m² và sân trước 36m² do vợ chồng ông bà xây dựng. Ông Th1 chết năm 2012, không để lại di chúc. Bà P là người đang quản lý sử dụng phần căn nhà, thờ cúng ông Th1 trên phần đất này. Phần diện tích đất và căn nhà tại thửa 935, không phải ông Th1 để lại di chúc mà do ông Th tự ý đăng ký đứng tên quyền sử dụng đất không có sự đồng ý của gia đình và bà P. Nay bà Nguyễn Thị P khởi kiện yêu cầu ông Trương Hoàng Th có trách nhiệm tách thửa sang tên cho bà P được đứng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần diện tích 180 m² có căn nhà trên đất thuộc một phần thửa 935, tờ bản đồ 11 tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ.

Bị đơn ông Trương Hoàng Th trình bày:

Ông xác định không có yêu cầu phản tố trong vụ án. Nguồn gốc đất tại thửa 935 là cha của ông tặng cho lúc còn sống, ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 935 tờ bản đồ 11 vào năm 1992, cha của ông chết vào năm 2012 không để lại di chúc. Cha mẹ của ông có 07 người con gồm: Trương Hoàng Th, Trương Phú T1, Trương Công T2, Trương Kim L, Trương Kim P2, Trương Mỹ T, Trương Văn C. Nay ông không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn. Ông đồng ý để cho bà P ở và sử dụng đến hết đời không được sang bán cho

ai, khi mẹ chết thì để làm nhà thờ, ông là người bỏ ra chi phí xây dựng căn nhà này vào năm 1989.

Ông Trương Văn C đại diện theo ủy quyền của ông Trương Hoàng Th và bà Dương Thị Kim H, đồng thời là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án trình bày: Ông thống nhất theo lời trình bày và yêu cầu của ông Th. Ông xác định không có yêu cầu độc lập trong vụ án. Trước đây, từ nhỏ đến lớn và cưới vợ ông sống với mẹ ông là bà Nguyễn Thị P tại căn nhà này. Đến ngày 16/3/2016, bà P tự ý nhập hộ khẩu của gia đình anh của ông là Trương Phú T1 cùng vợ và con trai ông T1. Đến ngày 25/3/2018, bà P tự ý tách hộ khẩu của ông và vợ con ông ra. Trong khi đó quyền sử dụng đất do anh của ông là Trương Hoàng Th đứng tên. Để đảm bảo về quyền lợi lâu dài của tất cả các anh em cũng như mẹ ông, ông không thống nhất việc anh ông là Trương Hoàng Th chuyển quyền sử dụng đất cho mẹ ông (do mẹ ông lớn tuổi) mà ông và gia đình ông thống nhất giữ nguyên quyền sử dụng do ông Trương Hoàng Th đứng tên và cùng tất cả anh em ra phòng công chứng làm hợp đồng thỏa thuận làm nhà từ đường để thờ cúng, mẹ ông có quyền ở đến cuối đời và tất cả các anh em đều có quyền đến viếng và cúng bái.

Ông Nguyễn Mạnh Th trình bày: Ông là người bán vật liệu xây dựng cho ông Trương Hoàng Th còn ông Th sử dụng vào việc gì, xây dựng ở đâu thì ông không biết.

Bà Trương Kim P2, ông Trương Phú T1, bà Trương Kim L không có yêu cầu độc lập trong vụ án và thống nhất trình bày: Để cho bà Nguyễn Thị P được đứng tên nhà và đất tại một phần thửa 935 đang tranh chấp với ông Th.

Tại bản án sơ thẩm số 85/2021/DS-ST ngày 31/5/2021 của Tòa án nhân dân huyện T, thành phố Cần Thơ đã tuyên như sau:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị P.

Buộc ông Trương Hoàng Th có trách nhiệm tách thửa sang tên phần diện tích 180 m², loại đất T, thuộc một phần thửa 935, đất tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ.

Bà Nguyễn Thị P được quyền quản lý sử dụng các công trình, vật kiến trúc tọa lạc trên phần diện tích 180 m² thuộc một phần thửa 935 từ bản đồ số 11, đất tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ gồm: Nhà chính diện tích 93,62 m² nền gạch bông, cột bê tông cốt thép, vách xây tường, kèo bê tông cốt thép, mái bê tông cốt thép; Nhà phụ 1: Diện tích 20,65 m² nền gạch tàu, khung gỗ tạp, vách một bên tôn, một bên không vách, mái tôn; Nhà phụ 2: Diện tích 13,87 m² nền đất, khung gỗ tạp, vách một bên tôn, một bên không vách, mái tôn; Sân: Diện tích 45,32 m² lát gạch tàu; Hàng rào: Dài 14,27 m xây gạch 20 x 20 cao 0,6 m, trụ bê tông cốt thép, khung lưới B40.

Vị trí thửa đất được xác định theo mảnh trích đo địa chính số:15/2019 ngày 24/4/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T, thành phố Cần Thơ (Đính kèm bản án).

Kiến nghị cơ quan chuyên môn có thẩm quyền điều chỉnh diện tích và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo sơ đồ vị trí thửa đất trên cơ sở yêu cầu của đương sự khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà số 81/ CN.UBH.96 ngày 18/8/1996 đã cấp cho ông Trương Hoàng Th và bà Dương Thị Kim H.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí thẩm định, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định pháp luật.

Không đồng ý với bản án sơ thẩm ngày 4/6/2021, bị đơn ông Trương Hoàng Th có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết căn nhà và quyền sử dụng đất của ông Th để làm nhà thờ ông , bà cha mẹ không chuyển nhượng cho ai, mẹ ông là bà P được ở đây cho đến khi trăm tuổi.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà Nguyễn Thị P và người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Văn E, thống nhất đề nghị:

- Tách phần nhà và đất diện tích 180m² thuộc một phần thửa 935 loại đất T, thuộc tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ để làm nhà từ đường thờ cúng ông bà, cha mẹ.

- Bảy anh chị em là ông Trương Hoàng Th, ông Trương Phú T1, ông Trương Công T2, bà Trương Kim P2, bà Trương Mỹ T, bà Trương Kim L, ông Trương Văn C sẽ đồng sở hữu. Ông Trương Hoàng Th và bà Trương Kim P2 sẽ đại diện đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sở hữu.

- Mọi việc liên quan đến sửa chữa, tôn tạo nhà thờ đều có sự thống nhất của các anh chị em. Nghiêm cấm mọi hành vi quấy phá, làm hư hỏng ảnh hưởng đến nhà thờ.

- Dành cho bà Trương Kim L được ở trong nhà thờ trong thời gian hai năm.

Bị đơn ông Trương Hoàng Th, ông Trương Văn C thống nhất với ý kiến đề nghị của những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà P.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến như sau:

- *Về thủ tục tố tụng:* Từ khi thụ lý theo thủ tục phúc thẩm và tại phiên tòa hôm nay, đương sự và Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

- *Về nội dung giải quyết vụ án:* Qua diễn biến phiên tòa, các đương sự thống nhất thỏa thuận được diện tích đất và nhà tranh chấp để làm nhà thờ, để ông Trương Hoàng Th, bà Trương Kim P2 đại diện đứng tên, các anh chị em còn lại là đồng sở hữu. Nhận thấy, việc thỏa thuận của các đương sự là hoàn toàn tự nguyện và không trái với quy định của pháp luật; Kiểm sát viên đề nghị áp dụng điều 300 Bộ luật tố tụng dân sự, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn ông Trương Hoàng Th trong hạn luật định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Quá trình giải quyết tại cấp phúc thẩm nguyên đơn bà Nguyễn Thị P chết vào ngày 28/12/2021, nên phát sinh người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà P. Tòa án đưa các con của bà P vào tham gia tố tụng với tư cách người thừa kế quyền và nghĩa vụ của bà P trong vụ án, riêng ông Th do là người bị bà P kiện và quyền lợi đối kháng nên vẫn giữ nguyên tư cách là bị đơn trong vụ án.

Theo văn bản ủy quyền ngày 05 tháng 6 năm 2019, ông Trương Hoàng Th ủy quyền cho ông Trương Văn C là người đại diện cho ông Th tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết, xét xử vụ án. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Trương Hoàng Th rút lại việc ủy quyền đối với ông Trương Văn C và được ông C đồng ý. Do vậy, HĐXX xác định ông Trương Văn C không còn là người đại diện theo ủy quyền của ông Trương Hoàng Th tại phiên tòa phúc thẩm.

[2] Về nội dung yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Trương Hoàng Th, xét thấy: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị P khởi kiện yêu cầu ông Trương Hoàng Th phải tách thửa sang tên phần diện tích 180 m² thuộc một phần thửa 935, loại đất T, tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ theo tờ tặng cho nhà và đất năm 2017, do đây là nhà ông Th1 và bà P xây cất và nguồn gốc đất là tài sản chung vợ chồng của ông Th1 và bà P nhưng khi ông Th làm thủ tục đứng tên quyền sử dụng đất không có ý kiến của bà P.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị P gồm: Ông Trương Phú T1, ông Trương Công T2, bà Trương Kim P2, bà Trương Mỹ T, bà Trương Kim L, ông Trương Văn C và bị đơn ông Trương Hoàng Th thống nhất thỏa thuận với nội dung:

- Tách phần nhà và đất diện tích 180m² thuộc một phần thửa 935 loại đất T, thuộc tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ để làm nhà từ đường thờ cúng ông bà, cha mẹ.

- Bảy người con của bà P là ông Trương Hoàng Th, ông Trương Phú T1, ông Trương Công T2, bà Trương Kim P2, bà Trương Mỹ T, bà Trương Kim L, ông Trương Văn C sẽ đồng sở hữu tài sản. Ông Trương Hoàng Th và bà Trương Kim P2 sẽ đại diện đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với nhà và đất làm nhà từ đường.

- Mọi việc liên quan đến sửa chữa, tôn tạo nhà thờ đều có sự thống nhất của các anh chị em. Nghiêm cấm mọi hành vi quậy phá, làm hư hỏng ảnh hưởng đến nhà thờ.

- Dành cho bà Trương Kim L được lưu cư trong nhà thờ trong thời gian hai năm.

- Các đương sự được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện việc tách diện tích nhà thờ 180m² thuộc một phần thửa 935 loại đất T, thuộc tờ bản đồ số, tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ theo giấy chứng nhận

quyền sở hữu nhà số 81/CN.UBH.96 ngày 18/8/1996 đã cấp cho ông Trương Hoàng Th và bà Dương Thị Kim H. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện ông Trương Hoàng Th đang giữ nên ông Th có trách nhiệm giao giấy chứng nhận đề cùng với các đồng sở hữu thực hiện thủ tục tách thửa đối với diện tích đất nêu trên.

Xét thấy sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa là hoàn toàn tự nguyện, không trái với quy định của pháp luật. Hội đồng xét xử chấp nhận và sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

Nhận thấy quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Theo khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội, người kháng cáo là ông Trương Hoàng Th, sinh năm 1952 là người cao tuổi thuộc trường hợp được miễn nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điều 300 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

1. Người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà Nguyễn Thị P bao gồm: Ông Trương Phú T1, ông Trương Công T2, bà Trương Kim P2, bà Trương Mỹ T, bà Trương Kim L, ông Trương Văn C và bị đơn ông Trương Hoàng Th thống nhất tách diện tích đất 180m² thuộc một phần thửa 935 loại đất T, thuộc tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ; trên đất có phần nhà chính: Diện tích 93,62 m² nền gạch bông, cột bê tông cốt thép, vách xây tường, kèo bê tông cốt thép, mái bê tông cốt thép; Nhà phụ 1: Diện tích 20,65 m² nền gạch tàu, khung gỗ tạp, vách một bên tôn, một bên không vách, mái tôn; Nhà phụ 2: Diện tích 13,87 m² nền đất, khung gỗ tạp, vách một bên tôn, một bên không vách, mái tôn; Sân: Diện tích 45,32 m² lát gạch tàu; Hàng rào: Dài 14,27 m xây gạch 20 x 20 cao 0,6 m, trụ bê tông cốt thép, khung lưới B40, để làm nhà từ đường thờ cúng ông bà, cha mẹ.

- Các đương sự ông Trương Hoàng Th, ông Trương Phú T1, ông Trương Công T2, bà Trương Kim P2, bà Trương Mỹ T, bà Trương Kim L, ông Trương Văn C thống nhất là đồng sở hữu tài sản. Ông Trương Hoàng Th và bà Trương Kim P2 là người đại diện đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với nhà và đất làm nhà từ đường.

- Các bên thống nhất mọi việc liên quan đến sửa chữa, tôn tạo nhà thờ đều có sự đồng ý của các anh chị em. Nghiêm cấm mọi hành vi quậy phá, làm hư hỏng ảnh hưởng đến nhà thờ.

- Các bên đồng ý dành cho bà Trương Kim L được lưu cư trong nhà thờ trong thời gian hai năm.

Các đương sự được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện việc tách diện tích nhà thờ 180m² thuộc một phần thửa 935 loại đất T, thuộc tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà số 81/ CN.UBH.96 ngày 18/8/1996 đã cấp cho ông Trương Hoàng Th và bà Dương Thị Kim H. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện ông Trương Hoàng Th đang giữ nên ông Th có trách nhiệm giao giấy chứng nhận đề cùng với các đồng sở hữu thực hiện thủ tục tách thửa đối với diện tích đất nêu trên.

Vị trí thửa đất được xác định theo mảnh trích đo địa chính số:15/2019 ngày 24/4/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T, thành phố Cần Thơ (Đính kèm bản án).

Kiến nghị cơ quan chuyên môn có thẩm quyền điều chỉnh diện tích và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo sơ đồ vị trí thửa đất trên cơ sở yêu cầu của đương sự khi bản án có hiệu lực pháp luật.

2. Về chi phí đo đạc thẩm định, định giá: Buộc ông Trương Hoàng Th phải chịu 3.000.000 đồng. Bà Nguyễn Thị P đã nộp tạm ứng 3.000.000 đồng và chi thực tế xong. Buộc ông Trương Hoàng Th có trách nhiệm nộp lại 3.000.000 đồng để trả lại cho những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà P.

3. Về án phí dân sự:

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Trương Hoàng Th.

- Về án phí phúc thẩm: Ông Trương Hoàng Th được miễn nộp.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và Điều 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.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- Viện KSND thành phố Cần Thơ;
- Cục T.H.A.DS thành phố Cần Thơ;
- Tòa án nhân dân huyện T;
- Chi cục T.H.A DS huyện T;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Võ Bích Hải

