

Bản án số: 457/2024/DS-PT

Ngày: 21/8/2024

V/v "Tranh chấp quyền sử dụng  
đất"

**NHÂN DANH**

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP**

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

- Thẩm phán Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Huỳnh Thị Hương Thủy.

- Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Tấn Tạng

Bà Kiều Kim Xuân

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Ngọc Hà – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh  
Đồng Tháp.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa: Bà  
Nguyễn Thị Đước - Kiểm sát viên.

Ngày 21/8/2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc  
thẩm công khai vụ án thụ lý số: 374/2024/TLPT-DS ngày 31/7/2024, về việc  
"Tranh chấp quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 48/2024/DS-ST ngày 17/6/2024 của Tòa án  
nhân dân huyện Lập Vò bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 520/2024/QĐ-PT ngày  
06/8/2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Tống Bửu L, sinh năm: 1964;

Địa chỉ: Số nhà E, ấp T, xã T, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Lương Ngọc S, sinh năm: 1960;

Địa chỉ: Số E, tổ A, ấp T, xã T, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của ông S: Chị Lương Thị Thanh T, sinh năm  
1991; địa chỉ: Số E, tổ A, ấp T, xã T, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

2.2. Chị Lương Thị Thanh T, sinh năm 1991; địa chỉ: Số E, tổ A, ấp T, xã T,  
huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

Chỗ ở hiện nay: Số A, đường H, Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh.

*3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

3.1. Chị Tông Thùy N, sinh năm 1992; Địa chỉ: Số E, ấp T, xã T, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

3.2. Bà Ngô Thị D, sinh năm 1970; Địa chỉ: Số E, Tổ A, Ấp T, xã T, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

3.3. Anh Phạm Minh T1, sinh năm 1992; địa chỉ: Số A, đường H, Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Người kháng cáo: chị Lương Thị Thanh T, ông Lương Ngọc S là bị đơn của vụ án.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN**

Tại đơn khởi kiện và trong quá trình xét xử sơ thẩm, anh Dương Minh T2 là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn Tổng Bửu L trình bày: Ông L có diện tích 2.058,1m<sup>2</sup>, thửa đất 22, tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại Ấp T, xã T, huyện L, tỉnh Đồng Tháp. Vào tháng 3/2016, ông L có chuyển nhượng cho ông Lương Ngọc S phần đất diện tích 1.842,1m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa đất 22, tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện L, tỉnh Đồng Tháp. Còn lại một phần diện tích 216m<sup>2</sup> (ngang 9m, dài 24m), ông L chừa lại để cất nhà và làm nhà mồ cho gia đình gia tộc.

Do phần đất diện tích 216m<sup>2</sup>, ông L chừa lại là đất lâu năm, nên thủ tục tách thửa không được, nên đã thoả thuận với ông S, tạm thời sang tên ông S đứng Toàn bộ phần đất thửa 22. Ngày 31/3/2016, ông L với ông S có làm tờ giấy giao kèo sở hữu chủ đất (Mồ mả ông bà G), thể hiện rất rõ ông L chừa lại diện tích 216m<sup>2</sup> (Chiều ngang 9m, dài 24m), làm mồ mả ông bà gia tộc, tạm thời giao cho ông S đứng tên, ông S không được quyền sang nhượng cho người khác và không được quyền canh tác trên đất này, ông S đồng ý và ký tên vào tờ giấy giao kèo. Cùng ngày 31/3/2016, ông L có làm hàng rào cắm trụ đá thể hiện phần đất còn lại của ông L.

Ngày 07/4/2016, tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng tại Ủy ban nhân dân xã T, ông L với ông S tiến hành căn cứ theo tờ giao kèo ngày 31/3/2016, phần đất của ai người đó tự quản lý sử dụng.

Khoảng năm 2020, ông S tự ý trồng cây (cóc, mít...) trên diện tích đất 216m<sup>2</sup>, một phần thửa 22, khu mồ mả ông bà gia tộc của ông L, ông L không đồng ý việc ông S tự ý trồng cây trên đất mồ mả của ông L, ông L có yêu cầu ông S di dời nhưng ông S không đồng ý, nên mới phát sinh tranh chấp. Vừa qua ông L vào phần đất này để cải tạo lại khu mộ thì ông S không cho và ngăn cản ông L. Hiện

nay ông L phát hiện ông S đã sang tên phần đất này qua tên của con ông S là bà Lương Thị Thanh T đứng tên toàn bộ thửa đất 22. Ông L có yêu cầu Ủy ban nhân dân xã T vụ việc nêu trên, tại buổi hoà giải ngày 21/4/2022, ông S không thống nhất nên hoà giải không thành.

Nay ông L yêu cầu Toà án nhân dân huyện Lấp Vò giải quyết như sau:

Yêu cầu ông Lương Ngọc S thực hiện theo tờ giao kèo sở hữu chủ đất (Mô tả ông bà G) ngày 31/3/2016. Ông L yêu cầu huỷ một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ Tống Bửu Lộc với ông Lương Ngọc S, diện tích đất theo đo đạc thực tế là 173,2m<sup>2</sup> trong phạm vi các mốc M1, M4, M3, M2 về M1, thuộc một phần thửa 22, tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại Ấp T, xã T, huyện L, tỉnh Đồng Tháp trả đất nêu trên lại cho ông L.

Ông L yêu cầu huỷ một phần hợp đồng tặng cho (Chuyển nhượng) quyền sử dụng đất giữa ông Lương Ngọc S với bà Lương Thị Thanh T, diện tích đất theo đo đạc thực tế là 173,2m<sup>2</sup> trong phạm vi các mốc M1, M4, M3, M2 về M1, thuộc một phần thửa 22, tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại Ấp T, xã T, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

Ông L yêu cầu được quản lý sử dụng diện tích đất 173,2m<sup>2</sup> trong phạm vi các mốc M1, M4, M3, M2 về M1, thuộc một phần thửa 22, tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại Ấp T, xã T, huyện L, tỉnh Đồng Tháp

- Ngày 21/4/2023 ông Lương Ngọc S và chị Lương Thị Thanh T có đơn yêu cầu phản tố, yêu cầu tuyên bố giấy giao kèo lập ngày 31/3/2016 là vô hiệu và buộc ông Tống Bửu L phải di dời toàn bộ các công trình, mô tả ra khỏi thửa đất số 22, tờ bản đồ số 21 do chị Lương Thị Thanh T đứng tên quyền sử dụng đất, đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện L.

\* Tại quyết định của bản án sơ thẩm số: 48/2024/DS-ST ngày 17/6/2024 của Tòa án nhân dân huyện Lấp Vò đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Tống Bửu L.
2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Lương Ngọc S và chị Lương Thị Thanh T.

Buộc ông Lương Ngọc S, chị Lương Thị Thanh T, bà Ngô Thị D giao cho ông Tống Bửu L diện tích là 173,2m<sup>2</sup>, loại đất trồng cây lâu năm, trong phạm vi các mốc M1, M4, M3, M2 về M1, thuộc một phần của thửa đất 22, tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện L, tỉnh Đồng Tháp do chị Lương Thị Thanh T đứng tên quyền sử dụng đất, được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cấp ngày 01/02/2021.

Đề nghị Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đ thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho chị Lương Thị Thanh T, cấp ngày 01/02/2021 đối với thửa đất 22, tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện L, tỉnh Đồng Tháp, số bìa CY 578350, số vào sổ GCN CS10609.

Các đương sự phải đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

(Có biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 25/5/2023, 31/10/2023, sơ đồ đo đạc thực tế phần đất tranh chấp ngày 02/4/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L kèm theo).

### 3. Về án phí:

Ông Tổng Bửu L1 được nhận lại tiền tạm ứng án phí là 1.485.000 đồng (một triệu bốn trăm tám mươi lăm nghìn đồng) ngày 05/12/2022, biên lai thu số 0016255 của Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Lấp Vò.

Buộc chị Lương Thị Thanh T phải nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí sơ thẩm dân sự, được khấu trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0016600 ngày 21/4/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lấp Vò.

Ông Lương Ngọc S được miễn toàn bộ án phí.

### 4. Về chi phí đo đạc, định giá:

Số tiền 4.511.500 đồng ông Tổng Bửu L đã nộp, chi xong nên buộc ông Lương Ngọc S, chị Lương Thị Thanh T phải trả lại cho ông L là 4.511.500 đồng (Bốn triệu năm trăm mười một nghìn năm trăm đồng).

Số tiền thẩm định 800.000 đồng (tám trăm nghìn đồng) chị Lương Thị Thanh T đã nộp chi xong nên chị T phải chịu.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên quyền và thời hạn kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm,

- Ngày 09 và 12/7/2024, chị Lương Thị Thanh T, ông Lương Ngọc S kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu phản tố của ông S và chị T, tuyên bố giấy giao kèo lập ngày 31/3/2016 là vô hiệu và buộc ông Tổng Bửu L phải di dời toàn bộ các công trình, mồ mả ra khỏi thửa 22, tờ bản đồ số 21, do Lương Thị Thanh T đứng tên đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện L, tỉnh Đồng Tháp do chị T đứng tên quyền sử dụng.

Tại phiên tòa phúc thẩm;

+ Chị Lương Thị Thanh T và là người đại diện theo ủy quyền của ông S kháng cáo không yêu cầu hủy bản án sơ thẩm chỉ yêu cầu sửa bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của chị và ông S.

+ Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến: Xét kháng cáo của chị Lương Thị Thanh T và ông Lương Ngọc S là không có căn cứ; nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của chị T, ông S.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu chứng cứ và kết quả tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm; sau khi nghe ý kiến của các đương sự và quan điểm của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Xét kháng cáo của chị Lương Thị Thanh T, ông Lương Ngọc S, Hội đồng xét xử xét thấy:

Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm cũng như tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, chị T cho rằng vào thời điểm ông S chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì chị không biết có việc thỏa thuận chừa lại phần đất mồ mả giữa ông L và ông S, đến khi Tòa án cấp sơ thẩm công khai chứng cứ thì chị mới biết là giữa ông L và ông S có làm tờ giấy giao kèo sở hữu chủ đất (Mồ mả ông bà Gia T3), thể hiện ông L chừa lại diện tích 216m<sup>2</sup> (Chiều ngang 9m, dài 24m) đo đạc thực tế là 173,2m<sup>2</sup>, làm mồ mả ông bà gia tộc.

Ông S cũng thừa nhận tờ giao kèo ngày 31/3/2016 do ông L xuất trình, cũng như thừa nhận khi chuyển nhượng thì giữa ông với ông L có thỏa thuận việc ông L có chừa lại diện tích đất là khu mộ chôn cất gia tộc của ông L theo đúng nội dung tờ giao kèo thể hiện.

Như vậy, có căn cứ xác định khi chuyển nhượng thì giữa ông S với ông L có thỏa thuận có chừa lại phần diện tích đất mồ mả của gia tộc ông L, tức diện tích đất này không có chuyển nhượng. Nay phát sinh tranh chấp thì việc Tòa án cấp sơ thẩm đã giải quyết chấp nhận yêu cầu của ông L là hoàn toàn có căn cứ.

Tuy nhiên tại phiên tòa hôm nay ông Tống Bửu L1 chỉ yêu cầu được giữ nguyên hiện trạng phần đất tranh chấp cho ông được quản lý sử dụng. Xét thấy đây là sự tự nguyện và phù hợp nên chấp nhận.

Tại phiên tòa thì chị T là người đại diện theo ủy quyền của ông S có ý kiến nếu giữ nguyên hiện trạng phần diện tích đất tranh chấp cho ông L1 quản lý sử dụng thì các cây trồng có trên đất phía chị và ông S tự nguyện di dời không đồng ý nhận giá trị. Xét thấy đây là sự tự nguyện và phù hợp nên chấp nhận.

Vì vậy, đối với yêu cầu phản tố cũng như yêu cầu kháng cáo của chị T, ông S yêu cầu ông L1 phải di dời 02 ngôi mộ có trên đất để giao lại đất cho chị sử dụng, là không có cơ sở để chấp nhận.

Tại phiên tòa phúc thẩm, chị Lương Thị Thanh T cũng không xuất trình được tài liệu, chứng cứ nào khác để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình là có căn cứ, nên Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của chị T, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[2] Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu về việc tuân thủ pháp luật từ khi thụ lý vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự đều thực hiện đúng quy định của pháp luật và không có kiến nghị. Về nội dung vụ án, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp đề xuất hướng giải quyết là không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của chị Lương Thị Thanh T, ông Lương Ngọc S sửa một phần bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Lấp Vò. Hội đồng xét xử xét thấy đề nghị trên là có căn cứ, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên chấp nhận.

[3] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo của chị T, ông S không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, nhưng ông S là người cao tuổi nên được miễn theo quy định.

[4] Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 148, khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 500 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 100, 166, 167, 170 Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/NQ-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 chị Lương Thị Thanh T và ông Lương Ngọc S.

- Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 48/2024/DS-ST ngày 17/6/2024 của Tòa án nhân dân huyện Lấp Vò.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Tống Bửu L.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Lương Ngọc S và chị Lương Thị Thanh T.

- Giữ nguyên hiện trạng diện tích là 173,2m<sup>2</sup>, loại đất trồng cây lâu năm, trong phạm vi các mốc M1, M4, M3, M2 về M1, thuộc một phần của thửa đất 22, tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện L, tỉnh Đồng Tháp cho ông Tống Bửu L1 được quản lý sử dụng, đất do chị Lương Thị Thanh T đứng tên quyền sử dụng đất, được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cấp ngày 01/02/2021.

Ông Lương Ngọc S và chị Lương Thị Thanh T, bà Ngô Thị D tự nguyện di dời các cây trồng có trên diện tích đất tranh chấp để giao diện tích đất 173,2 m<sup>2</sup> cho ông Tống Bửu L1.

(Có biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 25/5/2023, 31/10/2023, sơ đồ đo đạc thực tế phân đất tranh chấp ngày 02/4/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L kèm theo).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Tống Bửu L1 được nhận lại tiền tạm ứng án phí là 1.485.000 đồng (một triệu bốn trăm tám mươi lăm nghìn đồng) ngày 05/12/2022, biên lai thu số 0016255 của Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Lấp Vò.

- Buộc chị Lương Thị Thanh T phải nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí sơ thẩm dân sự, được khấu trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0016600 ngày 21/4/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lấp Vò.

- Ông Lương Ngọc S được miễn toàn bộ án phí.

4. Về chi phí đo đạc, định giá:

- Số tiền 4.511.500 đồng ông Tống Bửu L đã nộp, chi xong nên buộc ông Lương Ngọc S, chị Lương Thị Thanh T phải trả lại cho ông L là 4.511.500 đồng (Bốn triệu năm trăm mười một nghìn năm trăm đồng).

- Số tiền thẩm định 800.000 đồng (tám trăm nghìn đồng) chị Lương Thị Thanh T đã nộp chi xong nên chị T phải chịu.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Chị Lương Thị Thanh T phải chịu 300.000 đồng, nhưng được khấu trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 0007568 ngày 12/7/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lấp Vò (đã nộp xong)

- Ông Lương Ngọc S được miễn án phí theo quy định.

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

Trường hợp bản án, quyết định 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 thoả 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,7b 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:***

- Phòng KTNV&THA Tỉnh;
- VKSND Tỉnh;
- TAND huyện Lập Vò;
- Chi cục THADS huyện Lập Vò;
- Đương sự;
- Lưu: VT, HSVA,TDS.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**  
**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

**Nguyễn Huỳnh Thị Hương Thủy**