

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Bản án số: 578/2024/DS-PT

Ngày 20-9-2024

“V/v tranh chấp quyền sử dụng đất; tranh chấp ranh đất và tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng 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: Ông Trần Trung Thành.

Các Thẩm phán:

Bà Nguyễn Huỳnh Thị Hương Thủy

Ông Đinh Chí Tâm

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Văn Tuấn, Thư ký Tòa án.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp:** Ông Đỗ Trung Đền, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 12/9 và 20/9/2024, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 354/2024/TLPT-DS ngày 17 tháng 7 năm 2024, về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất; Tranh chấp ranh đất và tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 53/2024/DS-ST ngày 30 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Bình bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 525/2024/QĐ-PT ngày 02 tháng 8 năm 2024, giữa các đương sự:

* **Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị X, sinh năm 1961;

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị X: Ông Trương Hữu T, sinh năm 1964; Địa chỉ: Số nhà A, đường D, tổ A, ấp H, xã H, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp (theo văn bản ủy quyền ngày 14 tháng 5 năm 2021).

* **Bị đơn:**

1. Ông Ngô Thanh D, sinh năm 1952;

Địa chỉ: Số H, ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện hợp pháp của Ngô Thanh D: Bà Võ Thị N, sinh năm 1957; Địa chỉ: Số nhà A, đường T, tổ A, khóm B, Phường D, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp (theo văn bản ủy quyền ngày 14 tháng 5 năm 2021).

2. Ông Nguyễn Hồng H, sinh năm 1978;

3. Bà Dương Thị Thu H1, sinh năm: 1980;
Cùng địa chỉ: Ấp N, xã A, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án:*

1. Ông Lưu Văn D1, sinh năm 1969;

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

2. Bà Phạm Thị Đ, sinh năm 1934 (chết);

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

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Phạm Thị Đ: Ông Lưu Văn D1, sinh năm 1969;

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

3. Bà Lê Thị X1, sinh năm 1937;

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

4. Ông Võ Văn K, sinh năm 1980;

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

5. Ông Võ Văn V, sinh năm: 1982;

Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

6. Bà Võ Thị Bích A, sinh năm: 1984;

Địa chỉ: Ấp N, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

7. Ông Võ Văn S, sinh năm: 1987;

8. Anh Võ Văn B, sinh năm: 1993;

9. Chị Võ Thị H2, sinh năm: 1990;

Cùng địa chỉ: Số A ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

10. Chị Võ Thị T1, sinh năm: 1988;

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

11. Bà Ngô Thị Thanh N1, sinh năm: 1976;

Địa chỉ: Số H, ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

12. Ông Ngô Thanh M, sinh năm: 1973;

Địa chỉ: Khóm M, phường A, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp.

13. Bà Ngô Thị Thanh S1, sinh năm: 1977;

Địa chỉ: Số H, ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

14. Bà Ngô Thị Thanh N2, sinh năm: 1986;

Địa chỉ: Số H, ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện hợp pháp cho N1, M, S1, N2: Bà Võ Thị N, sinh năm 1957;

Địa chỉ: Số nhà A, đường T, tổ A, khóm B, Phường D, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp (theo văn bản Ủy quyền ngày 19/02/2024 và ngày 28/12/2023).

15. Ngân hàng TMCP N4; Địa chỉ: Số B C, Phường D, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh; Ngân hàng TMCP N4, chi nhánh Đ3; Địa chỉ: Số G đường L, Phường B, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp. Đại diện: Ông Trương Văn Đ1 chức vụ Giám đốc.

16. Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Đồng Tháp;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Võ Thành N3, Chức vụ: Chủ tịch UBND huyện T.

Địa chỉ: Quốc lộ C, khóm T, thị trấn T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

* *Người kháng cáo:* Bà Nguyễn Thị X là nguyên đơn;

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và bản tự khai, biên bản lấy lời khai, biên bản hòa giải và trong quá trình xét xử nguyên đơn bà Nguyễn Thị X trình bày:

Nguồn gốc đất tranh chấp là của ông Lê Văn B1 (ông ngoại của bà X) để lại. Năm 1994 Nguyễn Thị X đi kê khai thì được UBND huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, diện tích là 1.450,7m², thửa 1477, tờ bản đồ số 3. Đến ngày 21/12/1996 bà X đã bán cho Lưu Văn D1 800m², khi bán có làm giấy tay giao cho ông D1 giữ, chưa làm thủ tục chuyển nhượng. Năm 2015 bà X làm thủ tục cấp đổi theo bản đồ mới thửa đất là 185, tờ bản đồ 20, diện tích là 1.450,7m² mục đích sử dụng (Lúa), tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp. Sau khi bán đất cho ông D1 thì nguyên đơn không tới lui, trông coi và không sử dụng phần đất còn lại là 650,7m² thời gian đã trên 20 năm, hai bên không xảy ra tranh chấp gì.

Đến năm 2019 bà X phát hiện ông Ngô Thanh D đã tự ý mức hầm hết thửa đất 185 trong đó có phần đất là 650,7m² khi đó bà X có hỏi ông D thì được ông D trả lời phần đất trên ông D mua của ông D1 và bà Đ (mẹ ông D1) từ đó xảy ra tranh chấp nên nguyên đơn Nguyễn Thị X yêu cầu ông Ngô Thanh D phải trả cho Nguyễn Thị X diện tích là 603,5m² (đo thực tế) đất (Lúa) thuộc một phần của thửa 185 tờ bản đồ số 20 tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp, đang do bà X đứng tên quyền sử dụng đất, đồng thời yêu cầu ông D trả lại hiện trạng đất như ban đầu với chi phí lấp ao là 15.000.000 đồng vì ông D đã tự ý đào ao, đồng thời buộc ông D di dời các cây ra khỏi đất đất tranh chấp.

Ngoài ra bà Nguyễn Thị X còn yêu cầu ông Nguyễn Hồng H và bà Dương Thị Thu H1 phải có trách nhiệm liên đới tháo dỡ, di dời hàng rào lưới B40, bức tường vật kiến trúc khác để trả lại cho bà X diện tích thực đo là 54m² tại phần giáp ranh của thửa 185 với thửa 203 đất cấp cho ông H và bà Thu H1, ranh đất là đường thẳng từ mốc M7 đến M6 nối M4 theo sơ đồ Đo vẽ ngày 02/8/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện T.

Theo trình bày bằng văn bản cũng như lời khai và quá trình hòa giải bị đơn ông Ngô Thanh D người có liên quan Ngô Thị Thanh N1, Ngô Thanh M, Ngô Thị Thanh S1, Ngô Thị Thanh N2 ủy quyền cho Bà Võ Thị N trình bày:

Diện tích 1.450,7m² (đo thực tế là 1.403,5m²) tọa lạc tại ấp T, xã T, tỉnh Đồng Tháp là của ông B1 (cha bà X1, là ông ngoại của bà X) vào ngày 20/10/1996 bà X1 chuyển nhượng cho bà Phạm Thị Đ 570m² giá là 05 chỉ vàng 24K, có làm giấy tay các bên ký tên vào giấy. Ngày 31/12/1996 bà Nguyễn Thị X (con bà X1) chuyển nhượng cho Lưu Văn D1 (con bà Đ) 800m² còn lại, giá là 11 chỉ vàng 24K có làm giấy tay các bên ký tên vào giấy, phía sau giấy có vẽ hình ảnh của 02 diện tích mà bà X1 và bà X bán cho bà Đ và ông D1.

Sau khi mua đất xong mẹ con bà Đ, ông D1 là người trực tiếp sử dụng đến ngày 28/02/2005 thì chuyển nhượng lại cho Ngô Thanh D hết diện tích đã mua của bà X1 và bà X với giá 20 chỉ vàng 24K khi mua bán làm giấy tay có ông Trần

Văn O ký tên người chứng kiến. Bà Đ và ông D1 đã nhận vàng và giao đất cho ông D xong kể từ ngày 28/02/2005 và kể từ đó đến nay ông Ngô Thanh D trực tiếp sử dụng liên tục không có ai tranh chấp. Do đó, ông Ngô Thanh D cùng các thành viên trong hộ của ông D không thống nhất toàn bộ các yêu cầu của hộ bà Nguyễn Thị X. Đồng thời ông có yêu cầu công nhận Quyền sử dụng đất trên cho Ngô Thanh D; Hủy giấy chứng nhận QSD đất đã cấp cho bà Nguyễn Thị X; Giữ nguyên hiện trạng ranh giáp ông H và bà H1 như hiện có, vì ông với hộ Nguyễn Hồng H và bà Dương Thị Thu H1 đã thống nhất ranh đất, thực tế ông H đã xây dựng hàng rào bằng lưới B40 cũng như xây tường để phân định ranh ổn định lâu dài.

Tại phiên tòa Đại diện theo ủy quyền của ông D rút yêu cầu tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với ông D1 và bà Đ.

Để chứng minh lời trình bày của mình, ông Ngô Thanh D cung cấp cho Tòa án 03 biên nhận mua bán đất gồm: *Biên nhận ngày 20/10/1996 nội dung bà X1 bán đất sản xuất cho bà Phạm Thị Đ giá 05 chỉ vàng 24k có chữ ký 02 bên và có người chứng kiến là Nguyễn Văn H3 ký tên; Tờ mua bán 800m² đất sản xuất giữa bà X (con bà X1) với Lưu Văn D1 (con bà Đ) ngày 31/12/1996 có người chứng kiến là Võ Văn K1; Tờ mua bán đất giữa Lưu Văn D1 và Phạm Thị Đ với Ngô Thanh D là người mua 02 diện tích gồm 800m² đất sản xuất và 570m² đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp. Tổng diện tích là 1.370m² với giá là 20 chỉ vàng, ghi rõ có vẽ hình phía sau tờ mua bán đất ký ngày 31/12/1996 (tờ bán đất của bà X với ông D1).*

Ông Lưu Tấn T2, sinh năm 1944 nguyên là tập đoàn T3 nơi đất tranh chấp có tờ xác nhận thời điểm bà X1, bà X bán đất cho ông D1 và bà Đ là sự thật. Ông là người trực tiếp viết tờ biên nhận ngày 20/10/1996 nội dung bà X1 có bán cho bà Đ diện tích đất ở tập đoàn T3 với giá 05 chỉ vàng 24 K, bà X1 và bà Đ ký tên trước mặt ông, khi đó cũng có mặt ông H3 là chồng sau của bà X1 cũng ký tên; Biên nhận ngày 31/12/1996 cũng do ông T2 viết nội dung bà X (con bà X1) bán cho ông D1 (con bà Đ) phần đất 800m² tại ấp T là 11 chỉ vàng 24Kra. Lúc viết các biên nhận trên thì ông T2 không biết phần đất bán ở thửa nào, nhưng ông xác định là phía sau đất của ông D đang ở hiện nay tại ấp T, khi đó không đo đạc và không xác định mốc ranh.

Bị đơn Nguyễn Hồng H và bà Dương Thị Thu H1 và đương sự có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lưu Văn D1, đồng thời ông D1 là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng cho bà Phạm Thị Đ (chết) đã được triệu tập họp lệ nhiều lần nhưng không đến tham gia việc kiểm tra giao nhận tài liệu chứng cứ và hòa giải, đồng thời không có ý kiến đối với quyền lợi bị xâm phạm trước yêu cầu của hộ bà Nguyễn Thị X, quá trình xét xử các đương sự tiếp tục vắng mặt và riêng ông H, bà H1 có yêu cầu xin giải quyết vắng mặt.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 04/5/2024 Nguyễn Hồng H trình bày diện tích ông và bà H1 đứng tên tại thửa 203 vào năm 2016 ông mua của Lê Thanh H4, trước đó là của ông Hai P (không rõ tên tuổi địa chỉ cụ thể) ông P thì mua từ bà X, cho nên đến năm 2022 khi làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông đứng tên, phải chuyển từ bà X qua tên vợ chồng ông, ranh đất đã được xác định và có hàng rào cụ thể, do đó không chấp nhận yêu cầu của bà X trong việc

đòi trả 54m². Đề nghị giữ nguyên vị trí ranh là mốc M8 - M5 đến mốc M3 (hàng rào hiện hữu).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lư Văn D1, đồng thời là người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà B2 Phạm Thị Đ (chết) đã từ chối không tham gia tố tụng và không cho lấy lời khai, lý do đất đã bán cho ông D xong, việc bà X tranh chấp với ông D là chuyện của 02 người, ông và bà Đ không có liên quan.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Võ Văn V, Võ Thị Bích A, Võ Thị T1 trình bày: Các đương sự là con của bà X nguyên đơn trong vụ án, thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của bà X.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Võ Văn K, Võ Văn S, Võ Văn B, Võ Thị H2 vắng mặt trong quá trình hòa giải và quá trình xét xử, đồng thời cũng không có ý kiến yêu cầu gì trong vụ án. Riêng đối với ông K tại phiên tòa trình bày thống nhất với nội dung mà bà Nguyễn Thị X đã trình bày và yêu cầu, đề nghị HĐXX giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP N4: Vắng mặt không có lý do, không có ý kiến và không có yêu cầu gì trong vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện có đơn xin xét xử vắng mặt.

Theo định giá tại biên bản ngày 02/8/2023 đã xác định:

- Giá đất thửa 203; 185 có giá là 90.000đ/1m²

- Cây trồng trên thửa 185 (phần tranh chấp ranh gồm: Khé 01 cây loại A giá 400.000đ; Xoài 04 cây loại C giá 590.000đ; Dừa 01 cây loại A giá 2.500.000đ, 09 cây loại C giá 1.300.000đ, 04 cây loại D giá 200.000đ; Sầu đâu 02 cây loại C giá 117.000đ; Bưởi 03 cây loại C giá 650.000đ; Chuối 03 cây loại A giá 110.000đ, 27 cây loại B giá 60.000đ.

- Cây trồng trên thửa 203 (phần tranh chấp ranh) gồm: 32 cây bông giấy các đương sự tự thỏa thuận giá; Hàng rào cao 1,8m, dài 45,8m khung thép lớn lưới B40 trụ đá giá 9.596.000đ; Tường cao 2,7m, rộng 1,85m², xây gạch ống 100 (không tô trét) giá 412.000đ.

* Tại Quyết định bản án sơ thẩm số 53/2024/DS-ST ngày 30 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Bình đã tuyên xử:

1. Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của hộ bà Nguyễn Thị X trong việc yêu cầu hộ ông Ngô Thanh D trả diện tích 603,5m² thuộc một phần còn lại của thửa 185, tờ bản đồ số 20, ở ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp và khoản bồi thường chi phí san lấp ao là 15.000.000 đồng, cùng việc di dời cây trên đất; Không chấp nhận yêu cầu tranh chấp ranh đất với ông Nguyễn Hồng H, bà Dương Thị Thu H1 về việc yêu cầu tháo dỡ hàng rào lưới B40, bức tường và vật kiến trúc trên đất để trả diện tích 54m² thuộc 01 phần thửa 185 tờ bản đồ số 20 ở ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

2. Công nhận Quyền sử dụng diện tích 1.403m² (Lúa) thuộc thửa 185, tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp cho ông Ngô Thanh D. Theo sơ đồ Đo vẽ ngày 02/8/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện T.

3. Đình chỉ xét xử quan hệ tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất giữa Ngô Thanh D với Lưu Văn D1, đồng thời ông D1 là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng cho bà Phạm Thị Đ (chết).

4. Giữ nguyên hiện trạng ranh đất giữa thửa 185 tiếp giáp thửa 203 tờ bản đồ số 20. Ranh đất là hàng rào lưới B40, bức tường gạch. Các mốc ranh từ M3-M5 đến M8 Theo sơ đồ Đo vẽ ngày 02/8/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

- Đề nghị Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Đồng Tháp thu hồi Giấy chứng nhận QSDĐ cấp cho hộ bà Nguyễn Thị X ngày 16/12/2015 vào sổ CH03005. Diện tích cấp là 1.450,7m², Đo đạc thực tế là 1.403,5m² (Hiện bà X đang quản lý).

5. Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng:

- Nguyên đơn bà Nguyễn Thị X được miễn án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho bà X số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 813.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: BI/2019/0001973 ngày 28 tháng 5 năm 2020 và 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0014270 ngày 20 tháng 10 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thanh Bình, tỉnh Đồng Tháp.

- Buộc bà Nguyễn Thị X phải chịu chi phí tố tụng gồm: chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tổng số là 7.723.140 đồng, bà X đã nộp và đã chi xong.

- Các bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng khác.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về quyền kháng cáo.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 12 tháng 6 năm 2024, bà Nguyễn Thị X có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 53/2024/DS-ST ngày 30 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Bình.

Bà Nguyễn Thị X yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét đánh giá chứng cứ đối với biên nhận ngày 20/10/1996, về việc có nhận 05 chỉ vàng 24kra là không đúng, bởi vì:

+ Bà Lê Thị X1, sinh năm 1937 (mẹ bà Nguyễn Thị X), còn tên ghi trong biên nhận là là Ng Thị X2, không rõ năm sinh.

+ Bà Lê Thị X1 từ xưa đến nay không biết chữ, chỉ gạch thập, lặn tay điểm chỉ nên chữ ký của bà X1 trong biên nhận là không đúng.

+ Nguồn gốc đất tranh chấp thửa 1477, tờ bản đồ số 3, diện tích 1.450,7m² là của ông Lê Văn B1 (ông ngoại bà Nguyễn Thị X) tặng cho bà X và bà X đã kê khai đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 20/12/1994 cho bà X là hợp pháp.

Hiện nay, bà X chỉ thừa nhận là có thỏa thuận chuyển nhượng phần đất diện tích 800m² cho ông Lưu Văn D1, bà X không có thỏa thuận chuyển nhượng đất với ông Ngô Thanh D.

Nay bà X yêu cầu ông Ngô Thanh D giao trả đất diện tích 603,5m² và 15.000.000đ vì ông D đã tự ý mức đất đào ao, để giao trả lại phần đất như hiện trạng ban đầu cho bà X.

Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự không thỏa thuận được với nhau về

việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án đảm bảo chấp hành đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị X, tuyên giữ nguyên án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, được kiểm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời phát biểu của kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

- Đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị X nộp trong hạn luật định nên kháng cáo của bà Nguyễn Thị X được Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

- Bị đơn ông Nguyễn Hồng H, bà Dương Thị Thu H1; Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm ông Lưu Văn D1, bà Lê Thị X1, ông Võ Văn K, anh Võ Văn B, đại diện Ngân hàng TMCP N4 - Chi nhánh Đ3, đại diện UBND huyện T đã được Tòa án triệu tập lập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do; Chị Võ Thị T1 (BL 563), chị Võ Thị H2 (BL 562), anh Võ Văn S (BL 560 có văn bản xin vắng mặt. Xét thấy, việc vắng mặt của đương sự nêu trên không ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án. Căn cứ vào khoản 3 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt đương sự trên.

[2] Nguồn gốc đất tranh chấp.

Nguồn gốc đất tranh chấp với diện tích 1.403,5m² (đo đạc thực tế) thuộc thửa 185, tờ bản đồ số 20, đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T (theo Giấy CNQSD đất, số vào sổ CH03005, được UBND huyện T cấp ngày ngày 16/12/2015 cho bà Nguyễn Thị X) là của ông Lê Văn B1 (ông ngoại của bà X) để lại. Ngày 29/9/1993, bà Nguyễn Thị X có đơn kê khai đăng ký quyền sử dụng ruộng (**BL 39**) và được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, diện tích là 1.640m², thửa 1477, tờ bản đồ số 3 (theo giấy CN.QSDD, số vào sổ cấp GCN: 01575 QSDD/A₄ được UBND huyện T cấp ngày 20/12/1994 cho Nguyễn Thị X).

Ngày 31/12/1996 bà Nguyễn Thị X với ông Lưu Văn D1 có lập “Tờ mua bán đất ngày 31/12/1996” thỏa thuận việc chuyển nhượng diện tích 800m², với giá 11 chỉ vàng đã được bà X và ông D1 thừa nhận và bà X cũng đã giao diện tích nói trên cho ông D1 sử dụng canh tác trồng lúa và ông D1 cũng đã giao đủ số vàng cho bà X. Các đương sự cũng thừa nhận diện tích 800m² theo “Tờ mua bán đất ngày 31/12/1996” là thuộc thửa 1477, tờ bản đồ số 3, diện tích 1640m², đất lúa, đất tọa lạc tại xã T, huyện T, được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 10/12/1994 cho Nguyễn Thị X (cấp đổi vào ngày 16/12/2015 là thửa 185). Việc bà X kê khai và được đứng tên quyền sử dụng đất có nguồn gốc là của ông Lê Văn B1 (ông ngoại của bà X) để lại nhưng bà Lê Thị X1 là con của ông Lê Văn B1 cũng không có ý kiến. Do đó, bà X có quyền định đoạt đối với

diện tích 800m² theo “*Tờ mua bán đất ngày 31/12/1996*” chuyển nhượng cho ông D1 là phù hợp.

Riêng đối với phần đất diện tích 570m² các đương sự (*họ tên ghi rõ ra*) cho rằng việc bà X1 và bà Đ thỏa thuận mua bán đất theo “***Biên nhận ngày 20/10/1996***” thể hiện nội dung: “*bà Nguyễn Thị X3 có nhận của bà Phạm Thị Đ 05 chỉ vàng 24kra về khoảng bán đất SX ở phạm vi TĐ₁*”, là phần đất thuộc thửa 1477, tờ bản đồ số 3, diện tích là 1.640m², đất lúa (*theo giấy CN.QSDĐ, số vào sổ cấp GCN: 01575 QSDĐ/A₄ được UBND huyện T cấp ngày 10/12/1994 cho Nguyễn Thị X*). Tuy nhiên, việc bà X3 thỏa thuận chuyển nhượng phần diện tích 570m² thuộc thửa 1477 đã được UBND huyện T cấp ngày **10/12/1994** cho bà X trong khi bà X3 không phải là người đứng tên Giấy CNQSD đất hoặc các loại giấy tờ khác được qui định tại Điều 100 Luật đất đai 2013 nên việc thỏa thuận mua bán đất theo “***Biên nhận ngày 20/10/1996***” giữa bà X3 với bà Đ2 là chưa phù hợp với qui định pháp luật.

+ Việc bà X3 thực hiện chuyển nhượng QSD đất 603,5m² (đo đạc thực tế) cho bà Đ theo “***Biên nhận ngày 20/10/1996***” là sau ngày 10/12/1994 bà X được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Tòa án cấp sơ thẩm chưa có văn bản đề nghị cơ quan quản lý đất đai địa phương xác định Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 10/12/1994 cho bà Nguyễn Thị X là cấp cho H5 hay cấp cho cá nhân bà Nguyễn Thị X và tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 10/12/1994 nếu cấp cho H5 thì thành viên Hộ được cấp gồm những ai, bà X3 có thuộc thành viên Hộ được cấp không? Nhằm xác định bà X3 có quyền định đoạt phần đất đã chuyển nhượng cho bà Đ theo biên nhận trên hay không. Trường hợp bà X đứng tên cá nhân Giấy CNQSD đất thửa 1477 diện tích 1.640m² thì việc bà X3 chuyển nhượng QSD đất không có sự đồng ý của bà X và số vàng 05 chỉ 24k bà X3 nhận từ chuyển nhượng QSD đất với bà Đ, bà X3 cũng không chia cho bà X sở hữu ...thì có căn cứ xác định giao dịch chuyển nhượng QSD đất giữa bà X3 và bà Đ vô hiệu, cần thiết xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu, trách nhiệm bồi thường theo lỗi của các bên tham gia giao dịch vô hiệu nhằm đảm bảo quyền lợi hợp pháp cho các đương sự và giải quyết triệt để toàn diện vụ kiện. Trên cơ sở xem xét tính hợp pháp giao dịch chuyển nhượng QSD đất giữa bà X3 với bà Đ theo “***Biên nhận ngày 20/10/1996***” để có cơ sở xác định tính hợp pháp của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị Đ với ông Ngô Thanh D đối với phần diện tích 603,5m² (đo đạc thực tế) đảm bảo tính hợp pháp của các giao dịch.

+ Đối với 05 chỉ vàng 24kra mà bà X3 nhận của bà Đ trong thỏa thuận chuyển nhượng phần đất theo “***Biên nhận ngày 20/10/1996***” cũng chưa được Tòa án cấp sơ thẩm đề cập làm rõ nội dung này, nhằm xác định trách nhiệm, hậu quả pháp lý khi giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “***Biên nhận ngày 20/10/1996***” được xác định vô hiệu.

Như vậy, với những tình tiết đã phân tích nêu trên cho thấy, Tòa án sơ thẩm chưa giải quyết toàn diện vụ án mà Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Do đó, cần thiết hủy một phần bản án dân sự sơ thẩm số 53/2024/DS-ST ngày 30/5/2024 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Bình đối với phần diện tích

tranh chấp 603,5m² để trả hồ sơ về tòa án huyện Thanh Bình giải quyết lại theo qui định chung.

Đối với phần tranh chấp ranh phần đất diện tích 54m² liền kề với thửa 203 do vợ chồng ông H và bà H1 đứng tên quyền sử dụng đất cũng có nguồn gốc là của bà X bán cho ông P và ông P bán lại cho ông Lê Thanh H4, sau đó ông H4 đã bán lại cho vợ chồng ông H vào năm 2016 sau đó gia đình bà X cũng đã thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 203 cho vợ chồng ông H, bà H1 theo quy định của pháp luật, khi làm giấy thì bà X có yêu cầu H, H1 trả thêm đất thừa là 10.000.000 đồng cùng chi phí cho các thành viên hộ gia đình bà X về ký giấy là 10.000.000 đồng. Ông Hà, bà H1 cũng đã xây dựng tường rào + lưới B40 để làm ranh từ năm 2005 không ai tranh chấp, bà X cũng không có tài liệu chứng cứ nào chứng minh quyền sử dụng 54m² đất này thuộc quyền sử dụng của bà. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị X về việc yêu cầu ông Nguyễn Hồng H, bà Dương Thị Thu H1 tháo dỡ hàng rào lưới B40, bức tường và vật kiến trúc trên đất để trả diện tích 54m² thuộc 01 phần thửa 185 tờ bản đồ số 20 cho bà X là phù hợp.

[3] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp là có một phần căn cứ nên chấp nhận một phần đề nghị của đại diện Viện kiểm sát.

[4] Án phí: Do hủy một phần bản án sơ thẩm (đối với phần chuyển nhượng đất theo “***Biên nhận ngày 20/10/1996***” giữa bà X3 với bà Đ) nên bà Nguyễn Thị X không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 3 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 148 và khoản 3 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự;

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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Hủy một phần bản án dân sự sơ thẩm số 53/2024/DS-ST ngày 30 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Bình, tỉnh Đồng Tháp đối với phần diện tích tranh chấp 603,5m² (đo đạc thực tế).

2. - Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị X về việc yêu cầu hộ ông Ngô Thanh D trả lại diện tích 1.403m² (đất Lúa) thuộc thửa 185, tờ bản đồ số 20, tọa lạc ấp T, xã T, huyện T, tỉnh đồng Tháp.

-Không chấp nhận yêu cầu tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị X với ông Nguyễn Hồng H, bà Dương Thị Thu H1 và yêu cầu ông Nguyễn Hồng H, bà Dương Thị Thu H1 tháo dỡ hàng rào lưới B40, bức tường và vật kiến trúc trên đất để trả diện tích 54m² thuộc 01 phần thửa 185 tờ bản đồ số 20 tọa lạc ấp T, xã T, huyện T, tỉnh đồng Tháp.

-Công nhận Quyền sử dụng diện tích 800m² (Lúa) thuộc thửa 185, tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp cho ông Ngô Thanh D được quyền sử dụng theo các mốc M1, M2, M15, M16 về Mốc M1 (theo sơ đồ đo vẽ

ngày 02/08/2023 của Chi Nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T). Các đương sự có trách nhiệm liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện thủ tục đăng ký để được cấp Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất theo qui định chung.

Đề nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi Giấy CNQSD đất cấp cho hộ bà Nguyễn Thị X ngày 16/12/2015 vào sổ CH03005 diện tích cấp là 1.450,7m² (đất Lúa) thuộc thửa 185, tờ bản đồ số 20, tọa lạc ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp để điều chỉnh cấp lại cho các đương sự theo diện tích ông Ngô Thanh D được sử dụng.

- Đình chỉ xét xử quan hệ tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất giữa ông Ngô Thanh D và ông Lưu Văn D1, đồng thời ông D1 là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng cho bà Phạm Thị Đ (đã chết).

- Giữ nguyên hiện trạng ranh đất giữa thửa 185 tiếp giáp thửa 203 tờ bản đồ số 20. Ranh đất là hàng rào lưới B40, bức tường gạch. Các mốc ranh từ M3-M5 đến M8. Các đương sự có nghĩa vụ tôn trọng và sử dụng ranh đất theo chiều thẳng đứng từ không gian đến lòng đất và di dời cơ sở vật chất, cây trồng (nếu có) trên ranh đất đã được xác định.

(Kèm theo sơ đồ Đo vẽ ngày 02/8/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện T, tỉnh Đồng Tháp).

3. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Thanh Bình giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm đối với phần diện tích tranh chấp 603,5m² (đo đạc thực tế) thuộc thửa 185, tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp .

4. Về án phí phúc thẩm:

Bà Nguyễn Thị X không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Do thuộc trường hợp người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

5. Án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí khác tố tụng khác sẽ được xác định lại khi vụ án được tiếp tục giải quyết.

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

Nơi nhận:

- Phòng KTNV THA Tòa án Tỉnh,
- VKSND Tỉnh;
- Tòa án ND huyện Thanh Bình;
- Chi cục THADS huyện Thanh Bình;
- Đương sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS.

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

Trần Trung Thành

TÀI LIỆU CHỨNG CỨ CÓ TRONG HỒ SƠ

Biên bản lấy lời khai bà Nguyễn Thị X ngày 29/6/2020, xác nhận nhận bà không xác định diện tích được cấp ngang, dài bao nhiêu...

Bà thừa nhận có việc chuyển nhượng cho ông Lưu Văn D1 diện tích 800m² với giá 11 chỉ vàng, đã nhận vàng và giao đất xong (**BL 23**);

1. Công văn số 203/CV-VPĐKĐ Đ-HTB ngày 31/3/2022 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện T, v/v các thửa đất giáp ranh với thửa 185 **BL 48**;

1. Công văn số 1980/STN-MT ngày 17/5/2023, v/v cấp giấy CN.QSD cho ông H, bà H1 không có đo đạc **BL 299**;

HĐCNQSD Đ giữa gia đình bà X với ông H, bà H1 thửa 203, diện tích 2115,3m² ký kết vào ngày 29/01/2021 (BL 257);

Giấy CN.QSD Đ thửa 203 cấp ngày 16/12/2015 cho hộ bà X (BL 289);

Giấy CN.QSD Đ thửa 203 cấp ngày 16/12/2015 cho ông H (BL 288);

ĐỊA CHỈ NHÀ SỐ 756, ẤP N,

Theo Công văn số 226 ngày 27/02/2023, xác định thửa 185 và thửa 203 không có thể chấp (BL 248);

Biên bản định giá ngày 02/8/2023 với 90.000đ/m², các cây trồng 590.000đ + 2.500.000đ + 1.300.000đ + 200.000đ + 117.000đ + 650.000đ + 110.000đ + 60.000đ + hàng rào 9.596.000đ + 412.000đ (BL 368);

Bb XEM XÉT THẨM ĐỊNH TẠI CHỖ NGÀY 02/8/2023 (BL 366);

2. Biên lai thu số 001691, ngày 05/01/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tháp Mười, số tiền **2.125.000đ** chi G nộp tạm ứng (**BL 20**);

Anh Ngô Thanh M (ĐT: 0933595690);

Chị Thanh S1 (ĐT 0849669319)

Chị N1 (ĐT 0943900149; 0783951828);

Chị N2 (ĐT 0907520966);

Biên nhận thỏa thuận ngày 20/8/2018 giữa bà X với ông H4 (**BL 207**);

Tờ thỏa thuận ngày 21/01/2021 giữa bà X với ông H4 (**BL 208**);

Công văn số 123/CAH-HC ngày 29/9/2023 xác định: Bà X với ông Võ Văn K1 (xóa tử năm 2001), con gồm Võ Văn K; Võ Văn V; Võ Thị Bích A; Võ Văn S; Võ Văn B; Võ Thị H2; Võ Thị T1 (BL 302);

- Biên bản lấy lời khai ông Trịnh Văn O1 ngày 24/4/2024 người làm chứng về việc Tờ mua bán đất ngày 28/02/2005 ông có ký tên và ghi họ tên, xác định ông D sử dụng từ năm 2005 cho đến nay (**BL 554**);

- Biên bản lấy lời khai ông Lưu Tấn T2 ngày 24/4/2024 người làm chứng năm 1996, ông giữ chức vụ Tô trưởng tập đoàn về việc Tờ mua bán đất ngày 28/02/2005 ông có ký tên và ghi họ tên, xác định ông D sử dụng từ năm 2005 cho đến nay (**BL 554**);