

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG

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

Bản án số: 569/2024/DS-PT
Ngày: 26 - 11 - 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 TIỀN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lâm Ngọc Tuyên.

Các Thẩm phán: Bà Lưu Thị Thu Thủy.

Bà Nguyễn Thị Ánh Phương.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Trần Hồng Chi, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang:** Bà Nguyễn Thị Cẩm Thúy - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 26 tháng 11 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 356/2024/TLPT-DS ngày 01 tháng 10 năm 2024 về tranh chấp "Quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 27/2024/DS-ST ngày 06 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân thị xã C, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 410/2024/QĐ-PT ngày 10 tháng 10 năm 2024 giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Ông Đinh Văn N, sinh năm 1964;

Địa chỉ: số B, khu phố A, phường E, thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện hợp pháp: Bà Trần Thị Thảo V, sinh năm 1988. Là người đại diện theo ủy quyền, theo văn bản ủy quyền ngày 21/7/2022. (Có mặt)

Địa chỉ: số A, tổ F, ấp B, xã B, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

2. **Bị đơn:** Bà Đỗ Thị Hồng T, sinh năm 1961;

Địa chỉ: ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1992. Là người đại diện theo ủy quyền, theo văn bản ủy quyền số chứng thực 135 quyền số 01/2023-SCT/HĐ,GD ngày 21/02/2023. (Có mặt)

HKTT: ấp M, xã M, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

Địa chỉ: ấp H, xã L, thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

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

3.1. Bà Đinh Thị Hồng T1, sinh năm 1974.

Địa chỉ: số C, khu phố A, phường E, thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện hợp pháp: bà Đoàn Thị Ái T2, sinh năm 1997. Là người đại diện theo ủy quyền, theo văn bản ủy quyền số chứng thực 269 quyền số 01/2024-SCT/CK,ĐC ngày 25/11/2024. (Có mặt)

Địa chỉ: ấp H, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

3.2. Ông Võ Minh H, sinh năm 1973 (có đơn xin vắng mặt);

Địa chỉ: số B, đường L, khu phố C, phường E, thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

3.3. Bà Trương Thị Ngọc T3, sinh năm 1985 (có đơn xin vắng mặt);

Địa chỉ: ấp H, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Chỗ ở hiện nay: khu phố A, phường E, thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

3.4. Ngân hàng TMCP C – Chi nhánh T4;

Địa chỉ: số E, quốc lộ A, khu phố A, phường E, thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện theo pháp luật: ông Phạm Minh L1 – Chức vụ: Phó giám đốc (có đơn xin vắng mặt).

4. Người làm chứng:

4.1. Bà Nguyễn Thị Kim L2, sinh năm 1970 (có đơn xin vắng mặt);

Địa chỉ: số B, đường L, khu phố C, phường E, thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

4.2. Ông Trần Văn Bé S, sinh năm 1967 (có đơn xin vắng mặt);

Địa chỉ: số B, đường L, khu phố C, phường E, thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

4.3. Bà Trần Thị N1, sinh năm 1968 (có đơn xin vắng mặt);

Địa chỉ: số C, khu phố A, phường E, thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

4.4. Chị Nguyễn Thị Tú A, sinh năm 1997 (có đơn xin vắng mặt);

Địa chỉ: số A, khu phố A, phường E, thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

5. Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Đinh Văn N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm,

Nguyên đơn ông Đinh Văn N có đại diện theo ủy quyền là bà Trần Thị Thảo V trình bày:

Bà Đinh Thị Hồng T1 là em gái ruột của ông Đinh Văn N, bà T1 có quyền sử dụng đất thửa đất số 230, tờ bản đồ 65, diện tích 192,5 m², tọa lạc ấp khu phố A, phường E, thị xã C, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01935 được UBND huyện C cấp cho bà Đinh Thị Hồng T1 ngày 14/01/2013.

Năm 2011 bà Đinh Thị Hồng T1 thỏa thuận bán 01 phần diện tích đất là 30,4 m² (ngang 3,8m, dài 8m) cho ông Võ Minh H, địa chỉ B, khu phố E, thị trấn

C (nay là khu phố C, phường E, thị xã C). Sau khi biết sự việc ông N đã gặp ông H thỏa thuận mua lại phần diện tích đất này. Sau khi mua lại từ ông H bà Đinh Thị Hồng T1 cho ông N thêm 02 m chiều dài, nên tổng diện tích thửa đất là 38 m². Sau đó ông N xây dựng 01 phòng trọ bằng bê tông kiên cố và sử dụng liên tục cho đến nay. Nhưng ông N vẫn chưa làm thủ tục tách thửa, đăng ký nhận chuyển quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên.

Cuối năm 2018 bà Đinh Thị Hồng T1 bán phần diện tích còn lại của thửa đất trên cho bà Đỗ Thị Hồng T nhưng do bà Đinh Thị Hồng T1 cần bán gấp nếu tách thửa cho ông N sẽ lâu, nên giữa bà Đinh Thị Hồng T1 và bà Đỗ Thị Hồng T thỏa thuận miệng với nhau sau khi chuyển nhượng, đăng ký quyền sử dụng đất đối với toàn bộ thửa đất thì bà Đỗ Thị Hồng T sẽ hỗ trợ làm thủ tục tách thửa, chuyển nhượng phần diện tích đất 38 m² lại cho ông N.

Nhưng từ đó đến nay thì ông N rất nhiều lần yêu cầu bà Đỗ Thị Hồng T làm thủ tục chuyển nhượng phần đất trên cho ông N nhưng bà T hèn lần lượt viện lý do bận mà không thực hiện thỏa thuận trên.

Ngày 05/7/2022 UBND phường E hòa giải nhưng không thành.

Theo đơn khởi kiện đề ngày 21/7/2022 của nguyên đơn ông Đinh Văn N yêu cầu Tòa án giải quyết: Công nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 38m² thuộc thửa đất 230, tờ bản đồ số 65, diện tích 192,4 m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS10235 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh T cấp cho bà Đỗ Thị Hồng T ngày 20/12/2018 là của ông N. Buộc bà Đỗ Thị Hồng T trả lại quyền sử dụng đất phần diện tích đất nêu trên cho ông N.

Nhưng nay nguyên đơn xin rút lại một phần yêu cầu khởi kiện đối với phần diện tích đất 4.5 m². Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn chỉ yêu cầu Tòa án:

- Công nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 33,5 m² (theo kết quả đo đạc thực tế của Công ty TNHH Một Thành Viên Đ ngày 08/5/2023) thuộc thửa đất 230, tờ bản đồ số 65, diện tích 192,4 m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS10235 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh T cấp cho bà Đỗ Thị Hồng T ngày 20/12/2018 là của ông N.

- Buộc bà Đỗ Thị Hồng T trả lại quyền sử dụng đất phần diện tích đất nêu trên cho ông N.

- Nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, đo đạc hoàn lại cho nguyên đơn số tiền mà nguyên đơn đã tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, đo đạc.

Bị đơn bà Đỗ Thị Hồng T có đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Văn L trình bày:

Bà Đỗ Thị Hồng T có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Đinh Thị Hồng T1 đối với thửa đất số 230, tờ bản đồ 65, diện tích 192,5 m², tọa lạc ấp khu phố A, phường E, thị xã C, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01935 được UBND huyện C cấp cho bà Đinh Thị Hồng T1 ngày 14/01/2013.

Khi bà Đỗ Thị Hồng Thu M đất của bà Đinh Thị Hồng T1 thì hai bên thỏa thuận chuyển nhượng hết phần diện tích đất 192,5 m² của thửa đất 230, trên đất có sẵn 01 căn nhà, giá chuyển nhượng là 150.000.000 đồng. Bà T1 đã thanh toán đủ số tiền 150.000.000 đồng và bà Đỗ Thị Hồng T đã nhận toàn bộ diện tích thửa đất 230 và quản lý sử dụng từ năm 2018 cho đến nay. Hai bên có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 06/12/2018 tại Văn phòng C1, số công chứng là 04028, quyền số 03/2018 TP/CC-SCC/HĐGD và bà Đỗ Thị Hồng T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 230, tờ bản đồ 65, diện tích 192,5 m², tọa lạc ấp khu phố A, phường E, thị xã C, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS10235 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh T cấp cho bà Đỗ Thị Hồng T ngày 20/12/2018.

Theo đơn khởi kiện phản tố đề ngày 23/02/2023 của bị đơn bà Đỗ Thị Hồng T yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc ông Đinh Văn N phải di dời nhà trọ trả lại cho bà Đỗ Thị Hồng T diện tích đất 38 m² nằm trong thửa đất số 230, tờ bản đồ 65, diện tích 192,4 m², tọa lạc ấp khu phố A, phường E, thị xã C, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS10235 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh T cấp cho bà Đỗ Thị Hồng T ngày 20/12/2018.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn không đồng ý theo như yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bị đơn xin rút lại một phần yêu cầu phản tố đối với yêu cầu là buộc ông Đinh Văn N phải di dời nhà trọ trả lại cho bà Đỗ Thị Hồng T diện tích đất 38 m² nằm trong thửa đất số 230, tờ bản đồ 65, diện tích 192,4 m², tọa lạc ấp khu phố A, phường E, thị xã C, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS10235 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh T cấp cho bà Đỗ Thị Hồng T ngày 20/12/2018. Nay, bị đơn chỉ yêu cầu ông Đinh Văn N trả lại cho bà Đỗ Thị Hồng T diện tích đất 33,5 m² (theo kết quả đo đạc thực tế của Công ty TNHH Một Thành Viên Đ ngày 08/5/2023) thuộc thửa đất số 230, tờ bản đồ 65, diện tích 192,5 m², tọa lạc ấp khu phố A, phường E, thị xã C, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS10235 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh T cấp cho bà Đỗ Thị Hồng T ngày 20/12/2018.

-Bị đơn không đồng ý hoàn lại cho nguyên đơn số tiền mà nguyên đơn đã tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và đo đạc.

-Bị đơn đồng ý hoàn lại giá trị căn phòng trọ cất trên phần đất tranh chấp cho nguyên đơn với số tiền là 73.000.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đinh Thị Hồng T1 trình bày:

Bà có chuyển nhượng cho bà Đỗ Thị Hồng T phần diện tích đất thuộc thửa đất số 230, tờ bản đồ 65, diện tích 192,5 m², tọa lạc ấp khu phố A, phường E, thị xã C, tỉnh Tiền Giang. Bà thỏa thuận chuyển nhượng cho bà Đỗ Thị Hồng T phần diện tích đất của bà còn phần nhà ông Đinh Văn N xây phòng trọ và phần đất của ông N thì của ông N bà không có bán. Giá chuyển nhượng 380.000.000 đồng. Hiện trạng đất lúc chuyển nhượng có một căn nhà và gia đình bà ở trên đất đó, ngoài ra trên đất đó có một căn nhà trọ của ông N xây dựng cho thuê. Phần diện tích đất ông N xây dựng nhà trọ thì trước đây bà bán cho ông Võ Minh H và sau này ông N mua lại của ông H và ông N xây dựng nhà trọ toàn bộ

phần diện tích đất ông N mua lại của ông H. Việc mua bán đất giữa bà Đinh Thị Hồng T1 với ông Võ Minh H thì có làm giấy viết tay, nội dung giấy do ông H viết, lúc đó bà bán cho ông H với giá 20.000.000 đồng, diện tích bao nhiêu thì bà không nhớ, nhưng ông H ghi trong giấy viết tay là 50.000.000 đồng, thời gian bán khi nào thì bà không nhớ. Sau đó vài ngày thì ông N mua lại đất của ông H phần đất bà vừa bán cho ông H. Việc mua bán đất giữa ông N với ông H như thế nào thì bà không biết, vì do hai người đó thỏa thuận. Sau khi mua đất của ông H thì ông N tự đo đất và bà nghĩ là anh em nên ông N đo sao bà không nói.

Phần đất còn lại của bà sử dụng thì bà chuyển nhượng cho bà Đỗ Thị Hồng T nhưng lúc đó do ông N chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần diện tích căn phòng trọ mà bà đang cần tiền gấp nên mới thỏa thuận miệng với bà Đỗ Thị Hồng T là chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất thửa 230 rồi sau này bà Đỗ Thị Hồng T làm thủ tục tách thửa phần đất ông N xây dựng nhà trọ cho ông N. Bà Đỗ Thị Hồng T cũng đồng ý sẽ tách thửa phần nhà trọ của ông N cho ông N sau khi bà Đỗ Thị Hồng T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hai bên có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 06/12/2018 tại Văn phòng C1, số công chứng là 04028, quyển số 03/2018 TP/CC-SCC/HĐGD và bà Đỗ Thị Hồng T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 230, tờ bản đồ 65, diện tích 192,5 m², tọa lạc ấp khu phố A, phường E, thị xã C, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS10235 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh T cấp cho bà Đỗ Thị Hồng T ngày 20/12/2018.

Nay đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn thì bà không có ý kiến gì.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Võ Minh H đã được Tòa án tổng đạt Thông báo thụ lý vụ án; Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; Thông báo kết quả phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ; Quyết định đưa vụ án ra xét xử; Quyết định hoãn phiên tòa nhưng ông H có đơn xin vắng mặt đề ngày 07/7/2023 xin vắng mặt trong các phiên hòa giải, phiên tòa và không có ý kiến hay yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị Ngọc T3 đã được Tòa án tổng đạt Thông báo thụ lý vụ án; Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; Thông báo kết quả phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ; Quyết định đưa vụ án ra xét xử; Quyết định hoãn phiên tòa nhưng bà T3 có đơn xin vắng mặt và trình bày không có ý kiến gì đối với kết quả giải quyết của Tòa án, bà T3 tự thỏa thuận với ông N về giải quyết việc thuê nhà của bà T3 với ông N.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP C – Chi nhánh T4 đã được Tòa án tổng đạt Thông báo thụ lý vụ án; Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; Thông báo kết quả phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ; Quyết định đưa vụ án ra xét xử; Quyết định hoãn phiên tòa nhưng có đơn xin vắng mặt, có văn bản trình bày ý kiến đề ngày 07/12/2023 đối với yêu cầu khởi kiện của

nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn thì Ngân hàng TMCP C – Chi nhánh T4 không có ý kiến gì và đề nghị Tòa án xem xét cho Ngân hàng TMCP C – Chi nhánh T4 được vắng mặt.

Người làm chứng Trần Văn Bé S, Nguyễn Thị Kim L2, Trần Thị N1, Nguyễn Thị Tú A vắng mặt và có đơn xin vắng mặt.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 27/2024/DS-ST ngày 06 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân thị xã C, tỉnh Tiền Giang đã quyết định:

Căn cứ vào các Điều 147, Điều 157, Điều 271; Điều 272; Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 5, Điều 100, Điều 101 Bộ luật Đất đai; Điều 158, 160, 161, 166 của Bộ luật Dân sự; Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Xử: 1. Về dân sự:

- Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đinh Văn N đối với phần diện tích đất 4,5 m². Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện phản tố của bị đơn bà Đỗ Thị Hồng T đối với phần diện tích đất là 4,5 m² và yêu cầu ông N di dời nhà trọ.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đinh Văn N: đối với yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 33,5 m² nằm trong thửa đất 230, tờ bản đồ số 65, diện tích 192,4 m² địa chỉ khu phố C, phường E, thị xã C, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS10235 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh T cấp cho bà Đỗ Thị Hồng T ngày 20/12/2018 là của ông N, buộc bà Đỗ Thị Hồng T trả lại quyền sử dụng đất phần diện tích đất nêu trên cho ông N.

- Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Đỗ Thị Hồng T: Buộc nguyên đơn ông Đinh Văn N có nghĩa vụ trả cho bà Đỗ Thị Hồng T quyền sử dụng đất phần diện tích 33,5 m² nằm trong thửa đất 230, tờ bản đồ số 65, diện tích 192,4 m² địa chỉ khu phố C, phường E, thị xã C, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS10235 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh T cấp cho bà Đỗ Thị Hồng T ngày 20/12/2018 và bà Đỗ Thị Hồng T có quyền sở hữu đối với căn phòng trên diện tích đất 33,5 m². Có tứ cận như sau:

- + Phía Bắc giáp bà Đỗ Thị Hồng T;
- + Phía Đông giáp bà Đỗ Thị Hồng T;
- + Phía Tây giáp đường B;
- + Phía Nam giáp ông Đinh Văn N.

Có kèm theo sơ đồ đo đạc ngày 08 tháng 5 năm 2023.

Ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn bà Đỗ Thị Hồng T hoàn trả lại giá trị căn phòng trọ xây dựng trên phần diện tích đất tranh chấp cho nguyên đơn ông Đinh Văn N với số tiền 73.000.000 đ (Bảy mươi ba triệu đồng).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chậm thi hành án, nghĩa vụ chịu án phí và quyền kháng cáo của đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 16 tháng 5 năm 2024, nguyên đơn ông Đinh Văn N có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm, theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Đinh Văn N.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo, bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố, hai bên đương sự không thỏa thuận được với nhau việc giải quyết vụ án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật 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 ở giai đoạn phúc thẩm đảm bảo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung tranh chấp: Hợp đồng chuyển nhượng thể hiện bà Đinh Thị Hồng T1 chuyển nhượng hết toàn bộ thửa đất 230 cho bà Đỗ Thị Hồng T và bà Đỗ Thị Hồng T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đối với hợp đồng chuyển nhượng không có ai tranh chấp. Ông N cho rằng đã chuyển nhượng phần đất tranh chấp của bà Đinh Thị Hồng T1, nhưng bà Đinh Thị Hồng T1 đã đem bán hết toàn bộ thửa đất thì ông N khởi kiện bà T1 bằng một vụ án khác. Ông N kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ nào mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo. Đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu trong hồ sơ vụ án đã được tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của các bên đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Minh H, bà Trương Thị Ngọc T3, Ngân hàng TMCP C – Chi nhánh T4 và người làm chứng Nguyễn Thị Kim L2, Trần Văn Bé S, Trần Thị N1, Nguyễn Thị Tú A vắng mặt. Căn cứ quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vụ án vắng mặt đương sự nêu trên.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đinh Văn N và yêu cầu phản tố của bị đơn bà Đỗ Thị Hồng T xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “Quyền sử dụng đất”, phần đất tranh chấp tại thị xã C, tỉnh Tiền Giang, căn cứ quy định tại các Điều 26, Điều 35, Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

[3] Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Đinh Văn N đúng quy định tại Điều 272, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Về nội dung: Ngày 16 tháng 5 năm 2024, nguyên đơn ông Đinh Văn N có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm, theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Đinh Văn N.

[5] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Đinh Văn N.

Cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đinh Văn N2, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Đỗ Thị Hồng T với những căn cứ sau:

Phần đất tranh chấp diện tích 38 m² thuộc thửa đất 230, tờ bản đồ số 65, diện tích 192,4 m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS10235 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh T cấp cho bà Đỗ Thị Hồng T ngày 20/12/2018. Theo ông N trình bày ông đã xây dựng nhà trọ vào khoảng năm 2016, lúc đó bà Đinh Thị Hồng T1 là em ruột của ông N có chuyển nhượng cho ông Võ Minh H và khi ông N phát hiện thì ông N đã liên hệ với ông H để mua lại phần đất nêu trên. Sau đó bà Đinh Thị Hồng T1 mới giao phần đất đó cho ông N quản lý sử dụng từ đó cho đến nay nên ông N mới yêu cầu công nhận phần đất đó thuộc quyền sở hữu của ông N.

Xét, ông N mua lại phần đất từ ông Võ Minh H lúc mua đất chỉ lập văn bản viết tay, thời điểm giao dịch mua đất thì ông H cũng chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất bán lại cho ông N. Hơn nữa, theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã C cung cấp thì bà Đinh Thị Hồng T1 được Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 14/01/2013. Mặt khác, việc mua bán quyền sử dụng đất giữa bà Đinh Thị Hồng T1 với ông Võ Minh H và ông Đinh Văn N với ông Võ Minh H theo giấy viết tay mua bán đất do nguyên đơn cung cấp thể hiện vào năm 2011. Vào thời điểm năm 2011 thì bà Đinh Thị Hồng T1 chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà T1 chưa được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 230, tờ bản đồ số 65, diện tích 192,4 m² nên việc mua bán đất giữa bà Đinh Thị Hồng T1 với ông Võ Minh H và ông Đinh Văn N với ông Võ Minh H chưa đúng quy định của pháp luật. Ông N quản lý phần diện tích đất 33,5 m² nằm trong thửa đất 230, tờ bản đồ số 65, diện tích 192,4 m² nhưng không có đăng ký kê khai làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 04028, quyền số 03/2018 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/12/2018 nội dung hợp đồng thể hiện chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất thuộc thửa đất 230, tờ bản đồ 65, diện tích 192,5 m² và bà Đỗ Thị Hồng T cũng đã được Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 26/12/2018. Do đó, bà Đỗ Thị Hồng T có quyền sử dụng hợp pháp đối với phần đất thuộc thửa đất số 230, tờ bản đồ 65, diện tích 192,4 m² tọa lạc khu phố A, phường E, thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

Bà Đinh Thị Hồng T1 trình bày: Bà có chuyển nhượng cho bà Đỗ Thị Hồng T phần diện tích đất thuộc thửa đất số 230, tờ bản đồ 65, diện tích 192,5 m², tọa lạc ấp khu phố A, phường E, thị xã C, tỉnh Tiền Giang nhưng lúc chuyển nhượng thì bà thỏa thuận chuyển nhượng cho bà Đỗ Thị Hồng T phần diện tích đất của bà còn phần nhà trọ ông Đinh Văn N xây dựng và phần đất của ông N thì của ông N bà không có chuyển nhượng cho bà T. Hội đồng xét xử xét thấy, căn cứ theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 04028 ngày

06/12/2018 nội dung hợp đồng thể hiện chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất thuộc thửa đất 230, tờ bản đồ 65, diện tích 192,5 m² lời trình bày của bà Đinh Thị Hồng T1 không được bà Đỗ Thị Hồng T thừa nhận. Ngoài lời trình bày của bà Đinh Thị Hồng T1 thì bà Đinh Thị Hồng T1 cũng không có tài liệu, chứng cứ nào khác để chứng minh cho lời trình bày của bà Đinh Thị Hồng T1 là đúng. Do đó, lời trình bày của bà Đinh Thị Hồng T1 không có sở sở để Hội đồng xét xử xem xét.

Án sơ thẩm đã xét xử: Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đinh Văn N đối với yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 33,5 m² (theo kết quả đo đạc thực tế của Công ty TNHH Một Thành Viên Đ ngày 08/5/2023); Chấp nhận yêu cầu khởi kiện phần tố của bị đơn bà Đỗ Thị Hồng T yêu cầu ông Đinh Văn N trả lại cho bà Đỗ Thị Hồng T phần diện tích đất 33,5 m² nằm trong thửa đất 230, tờ bản đồ số 65, diện tích 192,4 m² địa chỉ khu phố C, phường E, thị xã C, tỉnh Tiền Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS10235 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp cho bà Đỗ Thị Hồng T ngày 20/12/2018. Ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn hoàn trả lại giá trị căn phòng trọ trên phần diện tích đất tranh chấp cho nguyên đơn ông Đinh Văn N với số tiền 73.000.000 đồng.

Ngoài ra đối với diện tích đất 33,5 m² (loại đất cây lâu năm) đang tranh chấp không đủ điều kiện để tách thửa theo quy định tại điểm a mục 2 Điều 5 của Quyết định số 40 ngày 07/10/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh T, nên ông N yêu cầu công nhận không có căn cứ để chấp nhận. Ông N cho rằng đã chuyển nhượng phần đất tranh chấp của bà Đinh Thị Hồng T1, nhưng bà Đinh Thị Hồng T1 đã đem bán hết toàn bộ thửa đất thì ông N khởi kiện bà T1 bằng một vụ án khác.

Xét thấy, cấp sơ thẩm đã xét xử phù hợp theo qui định của pháp luật và tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn ông N kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào mới ngoài những tài liệu chứng cứ trong hồ sơ vụ án, nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông N.

[6] Các phần khác của án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên phát sinh hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[7] Ý kiến đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang phù hợp với nhận định trên của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[8] Về án phí: Ông N được miễn án phí dân sự phúc thẩm do là người cao tuổi.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Đinh Văn N.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 27/2024/DS-ST ngày 06 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

- Căn cứ Điều 147, Điều 157, Điều 271; Điều 272; Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Căn cứ Điều 5, Điều 100, Điều 101 Bộ luật Đất đai;
- Căn cứ Điều 158, 160, 161, 166 của Bộ luật Dân sự;
- Căn cứ Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử

1. Về dân sự:

- Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đinh Văn N đối với phần diện tích đất 4,5 m². Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện phần tố của bị đơn bà Đỗ Thị Hồng T đối với phần diện tích đất là 4,5 m² và yêu cầu ông N di dời nhà trọ.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đinh Văn N: đối với yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 33,5 m² nằm trong thửa đất 230, tờ bản đồ số 65, diện tích 192,4 m² địa chỉ khu phố C, phường E, thị xã C, tỉnh Tiền Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS10235 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp cho bà Đỗ Thị Hồng T ngày 20/12/2018 là của ông N, buộc bà Đỗ Thị Hồng T trả lại quyền sử dụng đất phần diện tích đất nêu trên cho ông N.

- Chấp nhận yêu cầu phần tố của bị đơn bà Đỗ Thị Hồng T: Buộc nguyên đơn ông Đinh Văn N có nghĩa vụ trả cho bà Đỗ Thị Hồng T quyền sử dụng đất phần diện tích 33,5 m² nằm trong thửa đất 230, tờ bản đồ số 65, diện tích 192,4 m² địa chỉ khu phố C, phường E, thị xã C, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS10235 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh T cấp cho bà Đỗ Thị Hồng T ngày 20/12/2018 và bà Đỗ Thị Hồng T có quyền sở hữu đối với căn phòng trên diện tích đất 33,5 m². Có tứ cận như sau:

- + Phía Bắc giáp bà Đỗ Thị Hồng T;
- + Phía Đông giáp bà Đỗ Thị Hồng T;
- + Phía Tây giáp đường B;
- + Phía Nam giáp ông Đinh Văn N.

Có kèm theo sơ đồ đo đạc ngày 08 tháng 5 năm 2023.

Ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn bà Đỗ Thị Hồng T hoàn trả lại giá trị căn phòng trọ xây dựng trên phần diện tích đất tranh chấp cho nguyên đơn ông Đinh Văn N với số tiền 73.000.000 đ (Bảy mươi ba triệu đồng).

2. Về án phí:

Nguyên đơn ông Đinh Văn N phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Do nguyên đơn ông Đinh Văn N hiện tại 60 tuổi, theo quy định tại Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án và Điều 2 Luật Người cao tuổi, nên ông N được miễn toàn bộ tiền án phí. H1 lại số tiền tạm ứng án phí 300.000

đồng mà ông Đinh Văn N đã nộp theo biên lai thu số 0018260 ngày 15 tháng 11 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

Bị đơn bà Đỗ Thị Hồng T phải chịu 3.650.000 đ (Ba triệu sáu trăm năm mươi ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền 73.000.000 đồng. Do bị đơn bà Đỗ Thị Hồng T hiện tại 63 tuổi, theo quy định tại Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án và Điều 2 Luật Người cao tuổi, nên bà T được miễn toàn bộ tiền án phí.

Ông Đinh Văn N được miễn toàn bộ án phí dân sự phúc thẩm do là người cao tuổi.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo điều 2 Luật thi hành án dân sự, người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND thị xã C;
- Chi cục THADS thị xã C;
- Các đương sự;
- Phòng KTNV&THA;
- Công thông tin điện tử;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Lâm Ngọc Tuyên