

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 72/2025/DS-PT

Ngày: 19/02/2025

V/v "Tranh chấp quyền sử dụng đất
và tài sản gắn liền với 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 Ngô Tấn Lợi

Ông Nguyễn Chí Dũng

- 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: Ông Bùi Văn Bình - Kiểm sát viên.

Ngày 19/02/2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 430/2024/TLPT-DS ngày 21 tháng 10 năm 2024, về việc "Tranh chấp dân sự về quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 38/2024/DS-ST ngày 13 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Hồng Ngự bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 605/2024/QĐ-PT ngày 11 tháng 11 năm 2024 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Đặng Văn Đ, sinh năm 1953.

Địa chỉ: Số A, Tổ B, ấp L, xã L, huyện H, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Đặng Văn Đ là chị Phan Thị Bé T, sinh năm 1985;

Địa chỉ: D Lô A, KDC C, khóm H, Phường B, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Đặng Văn Đ là Luật sư Lê Thị Vân L, Văn phòng L5, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đ.

- *Bị đơn*: Bà Phạm Thị V, sinh năm 1966.

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

Người đại diện theo ủy quyền của bà Phạm Thị V là ông Nguyễn H, sinh năm 1979.

Địa chỉ: C P, xã B, huyện B, thành phố Hồ Chí Minh.

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

1. Bà Phan Thị Thu M, sinh năm 1960 (Vợ ông Đ);

Địa chỉ: Số A, tổ B, ấp L, xã L, huyện H, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Phan Thị Thu M là chị Phan Thị Bé T, sinh năm 1985;

Địa chỉ: D Lô A, KDC C, khóm H, Phường B, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Phan Thị Thu M là Luật sư Lê Thị Vân L, Văn phòng L5, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đ.

2. Chị Đặng Thị Phương D, sinh năm 1981 (Con ông Đ);

3. Chị Đặng Thị Yến N, sinh năm 1990 (Con ông Đ);

Cùng địa chỉ: Số A, tổ B, ấp L, xã L, huyện H, tỉnh Đồng Tháp.

4. Chị Đặng Thị Thùy D1, sinh năm 1979 (Con ông Đ);

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

5. Anh Đặng Hoàng N1, sinh năm 1998 (Con bà V).

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

6. Ủy ban nhân dân thành phố H.

Đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Tấn Đ1, chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố H.

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

- *Người làm chứng:*

1. Chị Đặng Thị Tuyết N2, sinh năm 1988.

Địa chỉ: Ấp T, xã T, thành phố H, Đồng Tháp.

2. Bà Đặng Thị H1, sinh năm 1949.

HKTT: Ấp L, xã L, huyện H, Đồng Tháp.

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

3. Ông Trần Văn S, sinh năm 1978.

Địa chỉ: Khóm B, phường A, TP ., Đồng Tháp.

- Người kháng cáo: Ông Đặng Văn Đ là nguyên đơn của vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN

- *Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn chị Đặng Thị Yến N trình bày:* Nguyên nguồn gốc đất tranh chấp do ông Đ nhận chuyển nhượng từ ông Đặng Ngọc X (đã chết là chú ruột của ông Đ) vào năm 1993. Ông Đ đã trả đủ tiền chuyển nhượng và nhận đất sử dụng từ năm 1993 vào việc trồng lúa, hoa màu. Đến năm 1999, ông Đ (đại diện hộ gia đình) đăng ký kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (cụ thể tại thửa 805, diện tích 1.300m², đất Lúa). Đến năm 2001, ông Đ xin đăng ký cấp đổi và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 08/10/2001 (cụ thể tại thửa 805 cấp đổi thành thửa 802, diện tích 1.443m², chuyển mục đích sử dụng từ đất Lúa). Giáp ranh với đất của ông Đ là đất của em ruột ông Đ là ông Đặng Văn Á.

Gia đình ông Đ sử dụng đất đến năm 2007 thì vợ chồng ông Đặng Văn Á và bà Phạm Thị V hỏi mượn diện tích đất trên canh tác để có thêm thu nhập nuôi mẹ của ông Á và ông Đ, việc mượn này thì chỉ có ông Đ và ông Á ra ngoài không còn ai biết và không có giấy tờ mượn đất. Gia đình ông Đ đồng ý. Đến năm 2010, vợ chồng ông Á hỏi xin ông Đ dời trại tạm của ông Á sang diện tích đất mà ông Đ cho vợ chồng ông Á mượn năm 2007. Đồng thời, vợ chồng ông Á còn hỏi xin ông Đ

cho ông Á nói rộng ao cá của ông Á sang diện tích đất của ông Đ ngang khoảng 3m để tiện cho việc sử dụng đất của ông Á. Vì là anh em ruột nên ông Đ đồng ý. Năm 2022 ông Đ mới phát hiện phía ông Á có trồng các cây bưởi trên đất mà gia đình ông Đ đã cho vợ chồng ông Á mượn. Sau đó, ông Đ có yêu cầu bà V di dời các cây bưởi này ra khỏi đất của gia đình ông Đ. Bà V đồng ý và đã cưa bỏ hết các cây bưởi trên đất.

Tuy nhiên, đến tháng 5/2023, bà V tự coi nơi nền trại cũ, xây nhà mới (Trại mà bà V dời sang đất của gia đình ông Đ vào năm 2010) với kết cấu: nhà sàn, khung gỗ tạp, vách tole, mái tole. Khi phát hiện, ông Đ có yêu cầu bà V tháo dỡ phần xây dựng mới và trình báo chính quyền địa phương. Tuy nhiên, tại các buổi hòa giải (ở ấp, xã), bà V không đồng ý và dẫn đến tranh chấp như hôm nay. Mặt khác, giữa gia đình ông Đ và bà V không có việc trao đổi đất như bà V trình bày. Thực tế từ trước đến nay, gia đình ông Đ không hề sử dụng diện tích đất nào của gia đình bà V thì làm sao có việc đổi đất.

Hiện phần đất gia đình ông Đ cho ông Trần Văn S thuê tổng cộng là 07 công đất ruộng có nguồn gốc là mua của các cô và chú của ông Đ trong đó có mua của ông Đặng Ngọc X. Trong 07 công đất ruộng này là không có phần 1.000m² đất đổi của ông Á như bà V đã trình bày.

Ngoài ra, gia đình bà V không bồi đắp gì đối với mảnh đất này. Việc bà đào ao để phục vụ cho lợi ích của gia đình bà. Gia đình ông Đ không hưởng lợi gì từ việc đào ao của bà. Trong khi ông Đ không yêu cầu bà V phải san lấp đất trả lại hiện trạng ban đầu như thời điểm bà mượn đất là đã có lợi cho bà rất nhiều. Còn về cây trồng, nhà cửa trên đất là do bà V tự ý trồng và xây cất trên đất của gia đình ông Đ mà không được sự đồng ý của gia đình ông Đ. Khi phát hiện, ông Đ có ngăn cản và báo chính quyền địa phương về việc này nhưng bà vẫn tiếp tục. Vì vậy, gia đình ông không có nghĩa vụ phải bồi thường theo yêu cầu của bà V là với số tiền là 600.000.000đồng (Sáu trăm triệu đồng).

Do đó, ông Đ khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Phạm Thị V tháo dỡ, di dời căn nhà và các vật kiến trúc, cây trồng của bà V để trả lại cho gia đình chúng ông Đ diện tích đất theo đo đạc thực tế 1.212,6m², thuộc thửa số 09, tờ bản đồ số 26, đất trồng cây hàng năm, đất tọa lạc tại ấp T, xã T, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp, do hộ ông Đặng Văn Đ đứng tên quyền sử dụng đất.

Ông Đ cam kết hiện giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang tranh chấp nêu trên ông đang giữ ở nhà, ông Đ không có đi vay Ngân hàng hay thực hiện nghĩa vụ nào khác.

- *Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn H trình bày:* Nguồn gốc đất đang tranh chấp trước đây vào năm 1993 vợ chồng ông Đặng Văn Á với ông Đặng Văn Đ có mua bán đất ruộng và giao kèo thỏa thuận trao đổi đất với nhau tại ấp T, xã T, huyện H, tỉnh Đồng Tháp, nay là thành phố H, tỉnh Đồng Tháp. Sau khi hai bên đã thống nhất và đồng ý mua bán, trao đổi đất với nhau có dòng họ và con cháu chứng kiến việc giao kèo đổi đất này, sau khi thỏa thuận và bàn giao xong thì chồng bà vàng đã ký giấy tờ để giao cho ông Đặng Văn Đ làm thủ tục

sang tên quyền sở hữu đất từ chồng bà V sang tên cho ông Đ có diện tích là: 1.000m² trao đổi đất trồng lúa để lấy đất cặp mé sông Sở Hạ của ông Đ và 2.000m² đất trồng lúa bán riêng cho ông Đ tổng cộng chồng bà V bán và trao đổi với ông Đ là 3.000m² đất trồng lúa đều là mua của ông Đặng Ngọc X là chú ruột của ông Á, việc đổi đất là không có giấy tờ. Vị trí đất chồng bà V đổi 1.000m² cho ông Đ hiện nay ông Đ cho ông Trần Văn S thuê đất để trồng lúa. Còn đất của ông Đ cặp mé sông Sở H2 không trồng lúa được thì giao lại cho chồng bà V toàn quyền sở hữu và sử dụng (đất đang tranh chấp) với diện tích là: 1.212,6m². Đặc điểm của mảnh đất khi giao cho chồng bà V là cây, cỏ hoang dại mọc um tùm. Đất lúc đó nhận biết là phía đông thì giáp với đất ông L1, phía tây thì giáp với đất của ông O, đất này do nằm dưới trũng thấp và cặp mé sông Sở Hạ thuộc ấp T, xã T, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp, đất thấp không canh tác hay trồng trọt gì được nên chồng bà V mới dọn cỏ, cây hoang dại xung quanh để cất nhà ở vào năm 1993 và trồng hoa màu xung quanh. Đồng thời chồng bà V cũng nhiều lần đến nói với ông Đ ký giấy để sang tên đất cho chồng bà V thì được ông Đ trả lời là bận phải lái xà lan chở hàng giao gấp cho người ta nên chưa có thời gian để ký và hẹn lại khi khác. Vì chỗ anh em ruột với nhau nên chồng bà V cũng không gấp mà thúc ép ký và vẫn tiếp tục sinh sống trên mảnh đất này từ đó đến nay. Vì cuộc sống mà đất lại thấp không canh tác gì được nên hàng năm sau khi lũ rút chồng bà V có thuê người gánh đất để tu bổ, bồi đắp xung quanh cho mảnh đất được cao ráo hơn mé sông Sở Hạ để tiện cho việc canh tác trồng trọt, sau nhiều năm bồi đắp đến năm 2001 thì mảnh đất mới được hoàn thành, thuận tiện canh tác trồng trọt như hôm nay và gia đình bà V hiện đang quản lý, canh tác từ đó cho đến nay.

Hiện phần đất tranh chấp và căn nhà trên đất thì chỉ có bà V và anh Đặng Hoàng N1 canh tác thôi ngoài ra không còn ai hết.

Ông Đặng Văn Đ yêu cầu bà V phải tháo dỡ, di dời căn nhà và các vật kiến trúc, cây trồng để trả lại cho bà tổng diện tích là 1.212,6m² thuộc thửa số 09, tờ bản đồ số 26, đất tọa lạc tại ấp T, xã T thành phố H, tỉnh Đồng Tháp là quá vô lý và xâm phạm đến quyền, lợi ích hợp pháp của gia đình bà V. Vì chính ông Đ là người chủ động muốn trao đổi đất với chồng bà V có người thân, họ hàng, xóm, ấp biết nhưng nay do C bà V đã mất nên ông Đ lật lọng và đòi lại. Sao khi chồng bà V còn sống thì ông Đ không tiến hành đòi lại đất mà nay chồng bà V vừa mất thì ông khởi kiện đòi đất có lẽ vì ông Đ biết khi chồng bà V còn sống thì ông không dám đòi lại là vì có sự trao đổi đất thật với chồng bà V nên ông không dám kiện đòi nay chồng bà V đã mất không có người đối chất nên ông Đ mới kiện đòi như thế.

Bà V yêu cầu Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Văn Đ và thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên hộ ông Đặng Văn Đ để cấp lại cho bà V với diện tích thực tại là 1.212,6m² thuộc thửa số 09, tờ bản đồ số 26, đất tọa lạc tại ấp T, xã T thành phố H, tỉnh Đồng Tháp. Nếu ông Đặng Văn Đ nói không có đổi đất với chồng bà V và muốn lấy lại toàn bộ diện tích đất đang tranh chấp này thì phải bồi thường cho bà V số tiền mà chồng bà V đã bỏ ra để bồi đắp mảnh đất này, tiền quản lý trông nom mảnh đất bấy lâu nay, tiền phân bón và công sức trồng cây ăn trái, hoa màu và cả căn nhà bà V vừa mới xây cất lại với số tiền là: 600.000.000đ (sáu trăm triệu đồng) thì bà V sẽ giao toàn bộ diện đất tranh chấp lại cho ông Đ.

Tại phiên tòa ông H trình bày: Mặc dù không có giấy tờ về việc đổi đất nhưng có bà Đặng Thị H1 là chị của ông Đ và ông Á xác nhận là có đổi đất, việc đổi đất là để tiện canh tác, ông Đ được sử dụng phần đất trên lộ liên canh liền cư, ông Á và bà V được sử dụng phần đất dưới mé sông liên canh liền cư, vì phần đất tranh chấp là nằm ở chính giữa phần đất của bà V, một bên bà V đang quản lý, sử dụng là liền kề, giáp ranh với phần đất tranh chấp, còn bên kia cũng liền kề, giáp ranh đất tranh chấp bà V đã bán lại cho ông S. Nếu cho rằng ông Á mượn đất thì không có lý do gì ông Á phải tu bồi, bồi đắp đất cho bằng phẳng như ngày nay. Có việc trao đổi đất nên ông Á mới sử dụng đất ổn định từ năm 1993 đến nay. Căn cứ rõ ràng là bà L2 có uỷ quyền cho ông Á làm chủ vĩnh viễn phần đất của bà L2 vào năm 1995 nên ông Á mới có phần đất trên lộ để đổi cho ông Đ để lấy phần đất đang tranh chấp này. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Phạm Thị V. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Văn Đ. Thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho ông Đặng Văn Đ đối với phần đất đang tranh chấp diện tích 1.212,6m² để cấp lại cho bà Phạm Thị V. Nếu không chấp nhận việc đổi đất thì bà V yêu cầu ông Đ bồi thường cho bà V số tiền 600.000.000đồng.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị Thu M, chị Đặng Thị Phương D, chị Đặng Thị Thùy D1 có đơn xin vắng mặt nhưng có văn bản trình bày: Bà và các chị là vợ và các con của ông Đặng Văn Đ, đồng thời là thành viên có trong hộ của ông Đ. Bà và các chị thống nhất với trình bày, ý kiến của chồng và cha. Bà và các chị không yêu cầu hay tranh chấp với ai trong vụ kiện này.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Đặng Thị Thùy D1 trình bày: Chị là con của ông Đặng Văn Đ, đồng thời là thành viên có trong hộ của ông Đ. Chị thống nhất với trình bày, ý kiến của cha. Chị không yêu cầu hay tranh chấp với ai trong vụ kiện này.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Đặng Thị Yến N trình bày: Chị con của ông Đặng Văn Đ, đồng thời là thành viên có trong hộ của ông Đ. Chị thống nhất với trình bày, ý kiến của cha. Chị không yêu cầu hay tranh chấp với ai trong vụ kiện này.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Đặng Hoàng N1 trình bày: Anh là con của bà Phạm Thị V nên anh thống nhất với trình bày, ý kiến của mẹ anh. Anh không trình bày bổ sung gì thêm và không có tranh chấp với ai trong vụ kiện này.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban Nhân dân thành phố H đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

* Tại quyết định của bản án sơ thẩm số 38/2024/DS-ST ngày 13 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Hồng Ngự đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đặng Văn Đ về việc yêu cầu bà Phạm Thị V tháo dỡ, di dời căn nhà và các vật kiến trúc, cây trồng của bà V để trả lại cho gia đình chúng ông Đ diện tích đất theo đo đạc thực tế 1.212,6m², thuộc thửa số 09, tờ bản đồ số 26, đất trồng cây hàng năm, đất tọa lạc

tại ấp T, xã T, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp, do hộ ông Đặng Văn Đ đứng tên quyền sử dụng đất.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Phạm Thị V về việc thu hồi giấy chứng nhận QSD đất của hộ ông Đặng Văn Đ (gồm: ông Đặng Văn Đ, bà Phan Thị Thu M, chị Đặng Thị Phương D, chị Đặng Thị Yến N, chị Đặng Thị Thùy D1) đối với diện tích đất 1.076,5m², thuộc thửa đất số thửa số 09, tờ bản đồ số 26, đất tọa lạc ấp T, xã T, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp để cấp lại cho bà Phạm Thị V. Có tư cận cụ thể theo Sơ đồ đo đạc số 06/2023/SĐĐĐ/CNVPĐKĐĐ TPHN ngày 29/12/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố H).

Các đương sự có quyền đến Cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục thu hồi và cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

3. Đối với Vị trí 1, diện tích 62,3m² (thuộc một phần thửa 03, tờ bản đồ 48); Vị trí 2, diện tích 73,8m² (thuộc một phần thửa 22, tờ bản đồ 26) chưa được cấp giấy đất. Thửa 03, tờ bản đồ 48 và thửa 22, tờ bản đồ 26 đối chiếu bản đồ chính được duyệt năm 2001 là thuộc thửa đất số 2593, tờ bản đồ 03, mục đích sử dụng đất giao thông. Nên nếu các đương sự yêu cầu thì đề nghị đến Cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục xin đăng ký, kê khai, để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Đặng Văn Đ được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm do ông Đ là người cao tuổi.

- Bà Phạm Thị V được nhận lại 14.000.000đ (Mười bốn triệu đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 5015, ngày 15/3/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Hồng Ngự, Đồng Tháp.

5. Về chi phí tố tụng:

Buộc ông Đặng Văn Đ phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng là 4.000.000đồng (đã tạm ứng trước và đã chi xong).

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 20/8/2024, ông Đặng Văn Đ kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án theo hướng bác yêu cầu phản tố của bà Phạm Thị V, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đ: Buộc bà Phạm Thị V tháo dỡ, di dời căn nhà và các vật kiến trúc, cây trồng của bà V để trả lại cho gia đình ông Đ diện tích đất 1.076,5m² (đo đạc thực tế 1.212,6m²) thuộc thửa số 9, tờ bản đồ số 26, đất trồng cây hàng năm khác, tọa lạc ấp T, xã T, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do hộ ông Đặng Văn Đ đứng tên.

Tại phiên tòa phúc thẩm;

+ Đại diện hợp pháp của ông Đ vẫn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo.

+ Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến: Xét kháng cáo của ông Đ là không có căn cứ; nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Đ giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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 ông Đặng Văn Đ, Hội đồng xét xử xét thấy:

Ông Đặng Văn Đ yêu cầu bà Phạm Thị V tháo dỡ, di dời căn nhà và các vật kiến trúc, cây trồng của bà V để trả lại cho ông Đ diện tích đất theo đo đạc thực tế 1.212,6m² mà ông Đ cho rằng là thuộc thửa số 09, tờ bản đồ số 26, đất trồng cây hàng năm, tọa lạc tại ấp T, xã T, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp do hộ ông Đặng Văn Đ đứng tên quyền sử dụng.

Tuy nhiên, qua đo đạc thực tế xác định phần đất tranh chấp gồm: Vị trí 1, diện tích 62,3m² (thuộc một phần thửa 03, tờ bản đồ 48); Vị trí 2, diện tích 73,8m² (thuộc một phần thửa 22, tờ bản đồ 26) chưa được cấp giấy đất. Thửa 03, tờ bản đồ 48 và thửa 22, tờ bản đồ 26, đối chiếu bản đồ chính được duyệt năm 2001 là thuộc thửa đất số 2593, tờ bản đồ 03, mục đích sử dụng đất giao thông. Phần còn lại là Vị trí 3, diện tích 1.076,5m² (thuộc thửa 09, tờ bản đồ 26) đứng tên hộ ông Đặng Văn Đ; trên phần đất tranh chấp có căn nhà của bà Phạm Thị V và các loại cây trồng như: 38 cây bưởi, 02 cây mít, 03 cây cao kiền, 04 cây đu đủ, 01 cây mittuma, 01 cây xanh, 01 cây me tây. Nên về phạm vi giải quyết thì Tòa án cấp sơ thẩm đã chỉ giải quyết đối với phần diện tích đất thuộc Vị trí 3, diện tích 1.076,5m², thuộc thửa 09, tờ bản đồ 26, do hộ ông Đặng Văn Đ đứng tên là phù hợp pháp luật.

Xét thấy, nguồn gốc đất tranh chấp là của ông Đặng Ngọc X. Năm 1994 ông X được cấp giấy đất hình thức công nhận lần đầu tại thửa 805, tờ bản đồ 02, giấy chứng nhận QSDĐ có số vào sổ H. Đến năm 1999, hộ ông Đặng Văn Đ nhận chuyển nhượng QSDĐ theo hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số 21/CN và được cấp giấy chứng nhận QSDĐ có số vào sổ A. Sau đó đến năm 2001 thực hiện thủ tục đăng ký cấp đổi giấy chứng nhận QSDĐ thành thửa đất số 802, tờ bản đồ 03, giấy chứng nhận QSDĐ có số vào sổ 00329/QSDĐ/1119/QĐ-UB. Tiếp đó đến năm 2022 ông Đặng Văn Đ thực hiện thủ tục đăng ký cấp đổi giấy chứng nhận QSDĐ đất thành thửa đất số 09, tờ bản đồ số 26, giấy chứng nhận QSDĐ có số vào sổ CS02366.

Ông Đ cho rằng ông sử dụng diện tích đất này từ năm 1993, đến năm 2007 thì ông cho vợ chồng ông Á và bà V mượn sử dụng từ đó cho đến nay. Bà V thì cho rằng vợ chồng bà sử dụng phần đất này từ năm 1993 đến nay ổn định, không ai tranh chấp; lý do là bà V cho rằng do vợ chồng bà đổi đất với ông Đ; vị trí đất vợ chồng bà đổi cho ông Đ là 01 công đất ruộng tính từ phần đất dưới mé sông của bà hiện tại thẳng lên trên giáp lộ làng, nằm trong phần 3,5 công đất ruộng mà trước đó vợ chồng bà mua lại của bà Đặng Thị L2; sau khi mua lại của bà L2 thì vợ chồng

bà bán lại cho ông Đ 2,5 công, còn 01 công liền kề thì vợ chồng bà đổi với ông Đ, là toàn bộ phần đất tranh chấp hiện nay (phần đất này trước đó là của ông Đ mua lại của ông Đặng Ngọc X), nên ông Đ được hưởng là 3,5 công đất ruộng như hiện nay và để ông Đ được sử dụng liền canh liền cư phần 3,5 công đất ruộng này, đổi lại vợ chồng bà V cũng sử dụng phần đất dưới mé sông cũng liền canh liền cư với phần đất còn lại của bà V.

Người làm chứng là ông Nguyễn Văn L3 trình bày vào năm 1996, lúc ông mới cưới vợ đã thấy gia đình bà V có cất nhà ở trên đất như hiện nay. Đến năm 2013 ông về cất nhà trên phần đất của Nhà nước ở cặp ranh với bà V. Khi ông về ở đã thấy bà V có đào ao rồi, còn cây bưởi trồng trên đất cách nay khoảng 07 năm. Người làm chứng là ông Trần Văn S cũng xác định phần đất tranh chấp bà V làm trước năm 2000, bà V cất nhà ở cũng trước năm 2000, ông nghe chồng bà V là ông Á lúc còn sống nói với ông là phần đất này (phần đất đang tranh chấp) ông Á đổi với ông Đ nhưng ông Đ nói bận đi xa lang hoài không chịu sang tên cho ông Á, việc ký tên giáp ranh cho ông để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do ông Đ ký vì ông Đ đứng tên trong giấy đất chứ đất tranh chấp là của bà V sử dụng mấy chục năm nay. Lúc ông Á còn sống có kêu ông mua luôn phần đất đang tranh chấp nhưng ông thấy đất vẫn còn đứng tên ông Đ nên sợ lu bu sau này mà không mua. Những người sống gần đó như ông Nguyễn Văn T1, ông Nguyễn Điền T2, ông Nguyễn Văn A, bà Phạm Thị H3, bà Đinh Thị H4 đều xác định là gia đình bà V có cất nhà ở và có trồng cây trên đất này từ trước đến nay là có thật.

Ông Đ và bà V cũng đều thừa nhận nguồn gốc đất trước đó là của ông nội ông Đ, cũng là ông nội của ông Á, tên Đặng Ngọc T3 cho lại cho bà Đặng Thị T4, ông Đặng Ngọc X, bà Đặng Thị L2, ông Đặng Cao P, bà Đặng Thị C1. Cụ thể tính từ mé sông trở lên trên đất ruộng thì đầu ngoài là bà Đặng Thị T4 (30m), đến ông Đặng Ngọc X (30m), đến bà Đặng Thị L2 (30m), đến ông Đặng Cao P (60m), đến Đặng Thị C1 (hiện giờ ông Trần Thanh L4 sử dụng, 32m). Khi cho đất thì ông nội cho các cô chú là thẳng từ trên ruộng thẳng xuống mé sông.

Trong quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm, ông Đ cho rằng phần đất đang tranh chấp và phần đất ruộng của ông Đ sử dụng hiện giờ là ông mua lại của ông Đặng Ngọc X và bà Đặng Thị L2 nên nó liền canh liền cư với nhau; ông mua lại của bà Đặng Thị L2 vào năm 2010, khi mua đất thì bà L2 đã có giấy chứng nhận QSDĐ rồi và sau đó đã làm thủ tục chuyển nhượng QSDĐ từ bà L2 cho ông đứng tên luôn từ năm 2010 đến nay; phần đất này thuộc thửa 777, tờ bản đồ 3, diện tích 4.176m², và nếu bà V cung cấp cho Tòa án được chứng cứ chứng minh bà V có mua đất của bà Đặng Thị L2 là hợp pháp, hay bà V được bà L2 cho đất có giấy tờ hợp pháp, được pháp luật công nhận thì ông thống nhất và đồng ý phần đất 01 công đất ruộng này bà V và ông Á đã có đổi với phần đất đang tranh chấp của ông.

Hội đồng xét xử xét thấy, sau đó bà V cung cấp được cho Tòa án cấp sơ thẩm Tờ Quỳ Quyền (uỷ quyền) ngày 01/4/1995, với nội dung bà Đặng Thị L2 có số đất tọa lạc ấp T, xã T, diện tích 7.204m², đất cặp bờ sông T + B, bà L2 không chồng, không con, nay già yếu và quá tuổi lao động nên quỳ quyền (uỷ quyền) lại cho cháu là Đặng Văn Á, từ đây trở về sau cháu làm chủ vĩnh viễn (vĩnh viễn), không ai được quyền tranh chấp trên phần đất quỳ quyền này. Có chữ ký của người quỳ

quyền bà Đặng Thị L2 và chữ ký người được uỷ quyền ông Đặng Văn Á, có xác nhận của Trưởng ban nhân áp Long Tả là ông Vũ Thái B và Chủ tịch UBND xã L ông Nguyễn Hữu T5. Tòa án cấp sơ thẩm làm việc với ông Nguyễn Hữu T5 thì ông T5 xác định: Vào ngày 01/4/1995, ông làm chủ tịch UBND xã L, huyện H có xác nhận chữ ký của ông Vũ Thái B là Trưởng ấp L, xã L, về việc xác nhận Tờ Quỹ Quyền của bà Đặng Thị Lữ. Còn việc tranh chấp của các đương sự trong vụ án như thế nào thì ông không biết. Hiện nay ông Vũ Thái B đã bỏ xứ đi khỏi địa phương, ở đâu ông không biết. Riêng ông đã nghỉ làm chủ tịch UBND xã vào năm 2000.

Theo công văn số 1419/CNVPĐKĐĐ ngày 08/8/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố H cung cấp thông tin cho Tòa án, xác định: Hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu cho bà Đặng Thị L2 vào ngày 07/9/1994, theo Quyết định số 857/QĐ-UB, ngày 07/9/1994 của UBND huyện H, thuộc các thửa 808, tờ bản đồ 3, diện tích 5.904m² và thửa 923, tờ bản đồ 3, diện tích 1.300m². Thửa 923 được đính chính thành thửa 925. Đến ngày 16/7/2010 bà L2 cấp đổi giấy chứng nhận QSDĐ theo hệ thống bản đồ địa chính chính quy; thửa 808 thành hai thửa 777, diện tích 4.176m², mục đích sử dụng là đất lúa và thửa 961, diện tích 1.750m², mục đích sử dụng là đất lúa; Còn thửa 925 thành thửa 805, diện tích 1.296m², mục đích sử dụng là đất thổ (300m²) và cây lâu năm (996m²). Đến ngày 18/8/2010, hộ bà Đặng Thị L2 gồm: Bà Đặng Thị L2, ông Đặng Văn Á, bà Trương Thị Á (mẹ của ông Đ và ông Á), bà Phạm Thị V, chị Đặng Thị Tuyết N2, chị Đặng Thị Mỹ H5 thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ sang tên từ hộ bà Đặng Thị L2 cho ông Đặng Văn Đ và vợ là bà Phan Thị Thu M trọn thửa 777, tờ bản đồ 3, diện tích 4.176m². Ông Đ và bà M được cấp giấy đất vào ngày 13/9/2010. Đến ngày 20/6/2022, ông Đ, bà M cấp đổi giấy chứng nhận QSDĐ thửa 777 thành thửa 129, TĐĐ 3, diện tích 4.152,3m² như hiện nay.

Như vậy, mặc dù theo công văn số 1756/UBND-HC ngày 05/6/2024 của UBND thành phố H xác định việc cấp giấy chứng nhận QSD đất cho ông Đ đối với phần đất đang tranh chấp là theo trình tự thủ tục theo quy định. Nhưng trước đó bà L2 có phần đất diện tích 7.204m², tại xã T, bà L2 được cấp giấy chứng nhận QSDĐ lần đầu vào năm 1994, đến năm 1995 bà L2 làm Tờ uỷ quyền, uỷ quyền toàn bộ phần diện tích đất này lại cho ông Đặng Văn Á là chồng của bà V được làm chủ vĩnh viễn. Trong quá trình sử dụng ông Á và bà V mới bán lại 2,5 công đất ruộng và đổi 01 công đất ruộng thuộc thửa 777, TĐĐ 3 cho ông Đ, vào thời điểm năm 2010, lúc bà L2 89 tuổi, lúc này có mẹ của ông Đ và ông Á là bà Trương Thị Á cùng sống chung trong hộ với ông Á và bà V, nhưng do đất vẫn còn đứng tên bà L2 nên hộ bà L2 gồm những người nêu trên mới làm thủ tục chuyển nhượng lại cho ông Đ toàn bộ diện tích thửa 777, TĐĐ 3 để thực hiện theo việc trao đổi đất vì lúc này ông Đ cũng đã giao xong phần đất đang tranh chấp cho ông Á và bà V sử dụng đến nay. Đồng thời, căn cứ theo sự thừa nhận của các bên đương sự về nguồn gốc được cho từ ông nội là ông Đặng Ngọc T3 cho các cô, chú, bác là cho thẳng từ trên ruộng thẳng xuống mé sông; Theo quá trình thực tế sử dụng đất hiện nay của ông Đặng Văn Đ và bà Phạm Thị V là liền canh, liền cư với nhau; Theo sự xác nhận của những người làm chứng và sự phù hợp từ quá trình bà Đặng Thị L2 được cấp giấy đất lần đầu từ năm 1994, đến năm 1995 bà L2 uỷ quyền cho ông Á được

làm chủ vĩnh viễn phần đất của bà L2, ông Á mới lấy phần đất được bà L2 cho để đổi với ông Đ lấy phần đất đang tranh chấp.

Do đó, đã có đủ căn cứ xác định việc ông Đ có đổi phần đất đang tranh chấp của ông, thuộc thửa 09, tờ bản đồ 26 với phần đất của vợ chồng bà V, ông Á, thuộc thửa 129, tờ bản đồ 03 như hiện nay là có thật. Vì vậy, việc Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử bác yêu cầu của ông Đ về việc yêu cầu bà V phải di dời nhà và toàn bộ tài sản trên đất để trả lại phần đất đang tranh chấp, diện tích 1.076,5m², thuộc thửa 09, tờ bản đồ 26, tọa lạc tại ấp T, xã T, thành phố H, Đồng Tháp cho ông Đ, đồng thời chấp nhận yêu cầu phản tố của bà V về việc thu hồi giấy chứng nhận QSDĐ của hộ ông Đ đối với phần đất đang tranh chấp để cấp lại cho bà V, là có căn cứ.

Đối với phần đất thuộc Vị trí 1, diện tích 62,3m² (thuộc một phần thửa 03, tờ bản đồ 48) và phần đất thuộc Vị trí 2, diện tích 73,8m² (thuộc một phần thửa 22, tờ bản đồ 26) chưa được cấp giấy đất, đồng thời qua đối chiếu bản đồ chính quy được duyệt năm 2001 là thuộc thửa đất số 2593, tờ bản đồ 03, mục đích sử dụng là đất giao thông, do Nhà nước quản lý, nên Tòa án cấp sơ thẩm đã không xem xét, giải quyết là phù hợp pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện hợp pháp của ông Đ cũng không xuất trình được tài liệu, chứng cứ nào khác để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của ông Đ là có căn cứ, nên Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Đ, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Tuy nhiên, Hội đồng xét xử cần phải điều chỉnh lại cách tuyên án để đảm bảo cho việc thi hành án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Đ trình bày: nguồn gốc đất tranh chấp là của ông X, sau đó ông X mới chuyển nhượng lại toàn bộ cho Đ và ông Đ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu vào năm 1994. Đến năm 2007 thì cho vợ chồng bà V mượn để sử dụng. Do ông Đ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên nay ông Đ bà V di dời nhà trả lại đất cho ông Đ hơn nữa hiện nay được biết bà V có địa chỉ và nơi ở chỗ khác nên đề nghị Hội đồng xét xử hoãn phiên tòa thu thập và làm rõ hồ sơ quyết định thu hồi bồi thường đối với thửa đất 776 và thửa 802 cùng tờ BĐ số 3. Xét yêu cầu của người bảo vệ cho nguyên đơn là không có căn cứ phù hợp như phân tích trên của Hội đồng xét xử nên không chấp nhận.

[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 ông Đặng Văn Đ, giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Hồng Ngự. 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 dân sự phúc thẩm: ông Đ 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 1 Điều 148, khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 166, 180, 182, 183, 184, 189 và 221 Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 26, 99, 100, 101, 104, 105, 106, 166 và 203 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 ông Đặng Văn Đ.

- Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 38/2024/DS-ST ngày 13 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Hồng Ngự.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đặng Văn Đ về việc yêu cầu bà Phạm Thị V tháo dỡ, di dời căn nhà và các vật kiến trúc, cây trồng của bà V để trả lại cho gia đình chúng ông Đ diện tích đất theo đo đạc thực tế 1.212,6m², thuộc thửa số 09, tờ bản đồ số 26, đất trồng cây hàng năm, đất tọa lạc tại ấp T, xã T, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp, do hộ ông Đặng Văn Đ đứng tên quyền sử dụng đất.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Phạm Thị V về việc thu hồi Giấy chứng nhận QSDĐ của hộ ông Đặng Văn Đ (gồm: ông Đặng Văn Đ, bà Phan Thị Thu M, chị Đặng Thị Phương D, chị Đặng Thị Yến N, chị Đặng Thị Thùy D1) đối với diện tích đất 1.076,5m², trong phạm vi các mốc 6-7-8-9-6, thuộc thửa đất số 09, tờ bản đồ số 26, tọa lạc ấp T, xã T, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp để cấp lại cho bà Phạm Thị V. Có tư cận cụ thể theo Sơ đồ đo đạc số 06/2023/SĐĐĐ/CNVPĐKĐĐ TPHN ngày 29/12/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố H).

3. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 09, tờ bản đồ số 26, tọa lạc ấp T, xã T, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp đã cấp cho hộ ông Đặng Văn Đ (Số bìa: ĐĐ 504202; Số vào sổ: CS02366; Ngày cấp 23/11/2022).

4. Đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố H thu hồi Giấy chứng nhận QSDĐ thuộc thửa số 09, tờ bản đồ số 26, tọa lạc ấp T, xã T, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp đã cấp cho hộ ông Đặng Văn Đ (Số bìa: ĐĐ 504202; Số vào sổ: CS02366; Ngày cấp 23/11/2022) để cấp lại cho bà Phạm Thị V, diện tích là 1.076,5m², trong phạm vi các mốc 6-7-8-9-6 (theo Sơ đồ đo đạc số 06/2023/SĐĐĐ/CNVPĐKĐĐ TPHN ngày 29/12/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố H) như đã tuyên trên.

5. Đối với Vị trí 1, diện tích 62,3m² (thuộc một phần thửa 03, tờ bản đồ 48); Vị trí 2, diện tích 73,8m² (thuộc một phần thửa 22, tờ bản đồ 26) chưa được cấp giấy đất. Thửa 03, tờ bản đồ 48 và thửa 22, tờ bản đồ 26 đối chiếu bản đồ chính được duyệt năm 2001 là thuộc thửa đất số 2593, tờ bản đồ 03, mục đích sử dụng đất giao thông. Nên nếu các đương sự yêu cầu thì đề nghị đến Cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục xin đăng ký, kê khai, để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Đặng Văn Đ được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm do ông Đ là người cao tuổi.

- Bà Phạm Thị V được nhận lại 14.000.000đ (Mười bốn triệu đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 5015, ngày 15/3/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Hồng Ngự.

7. Về chi phí tố tụng: ông Đặng Văn Đ phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng là 4.000.000 đồng (ông Đ đã tạm ứng trước và đã chi xong).

8. Về án phí phúc thẩm: Ông Đặng Văn Đ được miễn tiền án phí dân sự do ông Đ là người cao tuổi.

9. 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 thành phố Hồng Ngự;
- Chi cục THADS TP. Hồng Ngự;
- Đương sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS.

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

Nguyễn Huỳnh Thị Hương Thủy