TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐỒNG THÁP**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**
Bản án số: 26/2025/DS-PT Ngày 15 - 01 - 2025 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: Ông Nguyễn Chí Dũng

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Tuấn Anh

Bà Nguyễn Huỳnh Thị Hương Thủy

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Bảo Ngọc - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

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

Ngày 15 tháng 01 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 427/2024/TLPT-DS ngày 21 tháng 10 năm 2024 về việc: "Tranh chấp quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 72/2024/DS-ST ngày 27 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Tháp Mười bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 582/2024/QĐ-PT ngày 31 tháng 10 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Bùi Thị T, sinh năm 1956.

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

2. Bị đơn: Ông Bùi Văn T1, sinh năm 1969.

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

Người đại diện theo ủy quyền của ông Bùi Văn T1: Chị Võ Ái N, sinh năm 1993; Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Bùi Văn T1: Ông Nguyễn Tấn T2 là Luật sư thành viên của Văn phòng L2 thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đ.

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

3.1. Bà Bùi Thị H sinh năm 1971.

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

Người đại diện theo ủy quyền của bà Bùi Thị H: Chị Võ Ái N, sinh năm 1993; Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Bùi Thị H: Ông Nguyễn Tấn T2 là Luật sư thành viên của Văn phòng L2 thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đ.

3.2. Chị Bùi Thị Quế T3, sinh năm 1999.

3.3. Anh Bùi Duy T4, sinh năm 2001.

3.4. Anh Bùi Trường T5, sinh năm 2005.

3.5. Ông Phạm Văn T6, sinh năm 1947.

3.6. Anh Phạm Văn H1, sinh năm 1985.

3.7. Anh Phạm Vũ L, sinh năm 1991.

Cùng địa chỉ: Ấp M, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

3.8. Ngân hàng N1 - Chi nhánh huyện T.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thanh P, chức vụ: Giám đốc.

Địa chỉ trụ sở: Khóm C, thị trấn M, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

3.9. Ủy ban nhân dân huyện T.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đoàn Thanh B, chức vụ: Chủ tịch.

Địa chỉ trụ sở: Khóm C, thị trấn M, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

4. Người kháng cáo: Ông Bùi Văn T1, là bị đơn trong vụ án.

(Chị N, Luật sư T2 có mặt; Bà T, chị T3, anh T4, anh T5, ông T6, anh H1, anh L có đơn xin vắng mặt; Ngân hàng N1 - Chi nhánh huyện T, Ủy ban nhân dân huyện T vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết nguyên đơn bà Bùi Thị T do anh Dương Nhật Đ là người đại diện theo ủy quyền tại Tòa án cấp sơ thẩm trình bày: Vào năm 1978, vợ chồng bà T sống chung với cụ Trần Thị H2, sinh năm 1915 (chết năm 1998) làm chủ hộ gia đình. Năm 1983, cụ H2 cho vợ chồng bà T ra riêng và cho một khuôn đất cạnh nhà của cụ H2 diện tích khoảng 737,5m^2, việc cho không làm giấy tờ các anh chị em đều biết và không ai tranh chấp, phần đất cụ H2 cho có nguồn gốc của cha mẹ khai mở nhưng thời điểm đó chưa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến năm 1993, cụ H2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, phần đất cụ H2 cho có vị trí như sau: Phía Đông giáp đất ông Bùi Văn T1; Phía Tây giáp kênh 5; Phía Nam giáp đất của bà T; Phía Bắc giáp đất ông Bùi Văn T1. Sau khi được cụ H2 cho đất vợ chồng bà T đã cất một căn nhà bằng gỗ để gia đình sinh sống, khi cho đất cụ H2 không đo

đạc mà đã chỉ ranh cụ thể, vợ chồng bà T trồng cây làm ranh giới như xoài, mít … Vợ chồng bà T nghĩ đất cụ H2 cho nằm trong thửa đất 1029 do ông Phạm Văn T6 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện căn nhà đã xuống cấp cho nên vợ chồng bà T chuẩn bị cất lại nhà thì bất ngờ ông Bùi Văn T1 ngăn cản và cho rằng phần đất trên là của ông.

Trước đây ông T1 sinh sống tại xã N, huyện T, tỉnh Long An, năm 1998 cụ H2 chết thì ông T1 về sống trong căn nhà của cụ H2 và chuyển hộ khẩu về cùng hộ khẩu với cụ H2 tại xã P, huyện T, tỉnh Đồng Tháp do bị ông T1 ngăn cản. Tháng 4/2019 bà T làm đơn yêu cầu Ban N2 giải quyết, trong biên bản hòa giải ông T1 thừa nhận phần đất trên của vợ chồng bà T, sau đó ông T1 không thực hiện theo biên bản và tiếp tục tranh chấp. Ngày 02/7/2020, Ủy ban nhân dân xã P tiếp tục hòa giải nhưng không thành, ông T1 cho rằng bà T cất nhà trên phần đất của ông tại thửa đất 1030, tờ bản đồ số 2 do ông T1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thời điểm này vợ chồng bà T mới biết ông T1 đứng tên trùng lên phần đất của bà T sử dụng từ năm 1983.

Đối với căn nhà và phần đất ông T1 đang sử dụng là của cụ H2, khi cụ H2 chết không để lại di chúc, lúc cụ H2 còn sống con bà T ở cùng để chăm sóc cho cụ H2. Sau khi cụ H2 chết con bà T vẫn ở trong căn nhà của cụ H2 để hương khói, khi ông T1 về sống trong căn nhà của cụ H2 thì con bà T về sống với bà T.

Năm 2000, ông T1 đã lợi dụng không ai quản lý phần di sản của cụ H2 để lại, tự ý thừa kế quyền sử dụng đất từ cụ H2 bằng hình thức làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Việc ông T1 là cháu nội tách quyền sử dụng đất thì bà T và hàng thừa kế thứ nhất hoàn toàn không biết.

Nay bà T yêu cầu giải quyết:

Hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ Trần Thị H2 với ông Bùi Văn T1 và Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất 1030, tờ bản đồ số 2, diện tích 737,5m^2 (đo đạc thực tế 763,3m^2), mục đích sử dụng: Đất lúa, đất tọa lạc tại ấp M, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Buộc hộ ông Bùi Văn T1 phải tách quyền sử dụng đất đối với diện tích khoảng 737,5m^2 (đo đạc thực tế 763,3m^2), thuộc một phần thửa đất 1030, tờ bản đồ số 2, mục đích sử dụng: Đất lúa, đất tọa lạc tại ấp M, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

- *Bị đơn ông Bùi Văn T1 trình bày*: Ông T1 không đồng ý theo yêu cầu của bà Bùi Thị T, phần đất của cụ H2 diện tích bao nhiêu thì cho ông bấy nhiêu, ông không lấy đất của ai nên không đồng ý tách trả. Ông không đồng ý về việc bà T yêu cầu hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ Trần Thị H2 với ông Bùi Văn T1; Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất 1030, tờ bản đồ số 2, diện tích 737,5m^2 (đo đạc thực tế 763,3m^2) và buộc hộ ông T1 phải tách quyền sử dụng đất diện tích 737,5m^2 (đo đạc thực tế 763,3m^2), thuộc một phần thửa đất 1030, tờ bản đồ số 2, mục đích sử dụng: Đất lúa, đất tọa lạc tại ấp M, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Tháp. Ông T1 có đơn phản tố yêu cầu hộ bà T di dời toàn bộ cây trồng và nhà trả diện tích đất nêu trên cho ông.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị H trình bày: Thống nhất lời trình bày của ông Bùi Văn T1, không có ý kiến gì khác.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn T6 trình bày: Vào năm 1983, cụ Trần Thị H2, sinh năm 1915 (chết năm 1998) có cho vợ chồng ông phần đất diện tích khoảng 737,5m^2, vợ chồng ông cất nhà ở và quản lý, sử dụng đất cho đến nay không ai tranh chấp. Khi nhà hư hỏng nặng xây dựng lại nhà mới thì ông Bùi Văn T1 ngăn cản và cho rằng đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông không biết bằng cách nào ông T1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong khi gia đình ông không hay biết, vợ chồng ông nhiều lần trao đổi với ông T1 nhưng không được. Ông thống nhất theo yêu cầu của bà T và đồng ý để bà T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng N1 - Chi nhánh huyện T trình bày: Đến thời điểm hiện tại ông Bùi Văn T1 và bà Bùi Thị H đang thế chấp quyền sử dụng đất diện tích 12.687m^2, trong đó có thửa đất 1030, diện tích 1.125m^2 đang tranh chấp, để vay 02 khoản tiền, một khoản vay số tiền 150.000.000 đồng và một khoản vay số tiền 64.000.000 đồng. Trong quá trình vay ông T1, bà H thực hiện đúng nghĩa vụ trả gốc và lãi cho Ngân hàng. Việc tranh chấp giữa bà T với ông T1 không ảnh hưởng đến quyền lợi và nghĩa vụ của Ngân hàng nên không yêu cầu ông T1, bà H trả nợ vay trong vụ kiện này và xin không tham gia vụ kiện.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Bùi Thị Quế T3, anh Bùi Duy T4 và anh Bùi Trường T5 trình bày: Thống nhất lời trình bày của ông Bùi Văn T1, không có ý kiến gì khác.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Phạm Văn H1 và anh Phạm Vũ L trình bày: Thống nhất theo ý kiến của bà Bùi Thị T, không có ý kiến gì khác.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện T có văn bản ý kiến: Sẽ thực hiện kết quả giải quyết vụ kiện của Tòa án khi có quyết định hoặc bản án có hiệu lực pháp luật.

Tại quyết định bản án dân sự sơ thẩm số: 72/2024/DS-ST ngày 27 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Tháp Mười xét xử:

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Bùi Thị T về việc hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/10/2000 giữa cụ H2 và ông T1 đối với phần đất diện tích 737,5m^2 (đo đạc thực tế 763,3m^2), thuộc một phần thửa đất 1030, tờ bản đồ số 2, đất tọa lạc tại ấp M, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Thu hồi phần đất diện tích 763,3m^2, thuộc một phần thửa đất 1030, tờ bản đồ số 2. Buộc hộ ông Bùi Văn T1 gồm: Ông T1, bà H, chị T3, anh T4 và anh T5 phải tách quyền sử dụng đất diện tích 763,3m^2, thuộc một phần thửa đất 1030, tờ bản đồ số 2, loại đất lúa, đất tọa lạc tại ấp M, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Tháp

cho bà T đứng tên, trong phạm vi các mốc M1-M2-M3-M4-M5 trở về M1 theo Sơ đồ đo đạc của Công ty TNHH D ngày 05/10/2023.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Bùi Văn T1 về việc yêu cầu hộ bà T di dời cây trồng và nhà giao trả phần đất diện tích 763,3m^2, thuộc một phần thửa đất 1030, tờ bản đồ số 2, loại đất lúa do hộ ông T1 đứng tên quyền sử dụng đất.

(Kèm theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 29/5/2023 và M trích đo địa chính số 21- 2023 ngày 22/9/2023 của Công ty TNHH D).

Hộ bà T và hộ ông T1 đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền kê khai, đăng ký và điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo luật định.

Đề nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hộ ông Bùi Văn T1 diện tích 763,3m^2, thửa đất 1030, tờ bản đồ số 2, số vào sổ cấp GCN quyền sử dụng đất số 2273/QSDĐ/A6 ngày 16/10/2000. Trường hợp, đương sự hoặc người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không thực hiện việc giao nộp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì đề nghị cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thực hiện việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

3. Về án phí: Hộ ông T1 gồm: Ông T1, bà H, chị T3, anh T4 và anh T5 nộp 12.423.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Được khấu trừ 10.850.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0004013, ngày 26/4/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tháp Mười. Hộ ông T1 nộp thêm 1.573.000 đồng.

4. Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ 2.300.000 đồng và chi phí định giá 500.000 đồng, bà T đã nộp xong.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 31/5/2024 ông Bùi Văn T1 kháng cáo bản án sơ thẩm số: 72/2024/DS-ST ngày 27/5/2024 của Tòa án nhân dân huyện Tháp Mười xét xử theo hướng: Không chấp nhận yêu cầu của bà Bùi Thị T về việc hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ Trần Thị H2 với ông Bùi Văn T1 và hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất 1030, tờ bản đồ số 2, diện tích 737,5m², loại đất lúa, đất tọa lạc tại ấp M, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Tháp, đất hiện do ông T1 đang đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Yêu cầu hộ bà Bùi Thị T gồm: Bà Bùi Thị T, ông Phạm Văn T6, anh Phạm Văn H1, anh Phạm Vũ L tháo dỡ nhà trả lại diện tích 737,5m², thuộc thửa đất 1030, tờ bản đồ số 02 do ông T1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông T1 đồng ý hỗ trợ cho bà T 22.000.000 đồng chi phí di dời nhà để trả đất và yêu cầu hộ bà Bùi Thị T di dời toàn bộ cây trồng trả lại đất cho ông T1.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Chị Võ Ái N là người đại diện theo ủy quyền của ông Bùi Văn T1 trình bày: Vẫn giữ nguyên kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo

của ông T1 và chấp nhận yêu cầu phản tố của ông T1, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T.

Luật sư Nguyễn Tấn T2 là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Bùi Văn T1 và bà Bùi Thị H trình bày: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T về việc yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và không chấp nhận yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi bà T cất nhà ông T1 yêu cầu bà T, ông T6, anh H1 và anh L trả lại diện tích 737,5m^2, ông T1 hỗ trợ di dời nhà và cây trồng số tiền 22.000.000 đồng, đề nghị xem xét thẩm định tại chỗ và định giá lại. Khi cụ H2 còn sống đã chia đất cho các con, kêu bà T cất nhà ở riêng nhưng bà T cất nhà không đúng vị trí và cất nhà diện tích nhiều hơn, Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm tố tụng giải quyết vượt quá yêu cầu. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông T1, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T, chấp nhận yêu cầu phản tố của ông T1, sửa bản án sơ thẩm. Nếu không sửa bản án thì đề nghị hủy bản án sơ thẩm.

Chị Võ Ái N là người đại diện theo ủy quyền của ông Bùi Văn T1 và bà Bùi Thị H trình bày: Thống nhất theo lời trình bày của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp không bổ sung gì thêm.

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

Về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm: Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật về việc thụ lý vụ án, về thời hạn giải quyết vụ án. Tại phiên tòa phúc thẩm, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Các đương sự đã thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của ông T1, bà H và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông T1, bà H đề nghị hủy bản án sơ thẩm do vi phạm tố tụng giải quyết vượt quá yêu cầu là không có căn cứ. 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 ông Bùi Văn T1, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 72/2024/DS-ST ngày 27 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Tháp Mười. Tuy nhiên, cần điều chỉnh cách tuyên án là công nhận quyền sử dụng đất diện tích 763,3m^2, thuộc một phần thửa đất 1030, tờ bản đồ số 2, đất tọa lạc ấp M, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Tháp và đề nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông T1 vào ngày 16/10/2000 để đảm bảo theo quy định của pháp luật và đảm bảo thi hành án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng: Xét đơn kháng cáo của ông Bùi Văn T1 nộp trong thời hạn luật định. Căn cứ Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự, xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Mặc dù Tòa án đã triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai chỉ có chị N, Luật sư T2 có mặt; Bà T, chị T3, anh T4, anh T5, ông T6, anh H1, anh L có đơn xin vắng mặt; Ngân hàng N1 - Chi nhánh huyện T, Ủy ban nhân dân huyện T vắng mặt, nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử theo luật định.

Tại Tòa án cấp phúc thẩm ông T1 có đơn yêu cầu xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá lại tài sản, tại phiên tòa phúc thẩm chị N là người đại diện theo ủy quyền của ông T1, bà H và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông T1, bà H đề nghị xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá lại tài sản. Xét thấy, tại Tòa án cấp sơ thẩm khi xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản ông T1 đồng ý không có ý kiến, tại phiên tòa phúc thẩm chị N là người đại diện cho rằng từ khi xem xét, thẩm định tại chỗ đến nay hiện trạng không thay đổi. Việc đề nghị xem xét, thẩm định và định giá lại tài sản là không có cơ sở và không cần thiết.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của ông T1 yêu cầu xét xử theo hướng: Không chấp nhận yêu cầu của bà T về việc hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ H2 với ông T1 và hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất 1030, tờ bản đồ số 2, diện tích 737,5m², đất tọa lạc tại ấp M, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Tháp, đất hiện do ông T1 đang đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Yêu cầu hộ bà T gồm: Bà T, ông T6, anh H1, anh L tháo dỡ nhà trả lại diện tích 737,5m², thuộc thửa đất 1030, tờ bản đồ số 2 do ông T1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông T1 đồng ý hỗ trợ cho bà T 22.000.000 đồng chi phí di dời nhà để trả đất và yêu cầu hộ bà T di dời toàn bộ cây trồng và trả lại đất cho ông T1.

Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Bà T yêu cầu hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ H2 với ông T1 và hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất 1030, tờ bản đồ số 2, diện tích 737,5m^2 (đo đạc thực tế 763,3m^2), đất tọa lạc tại ấp M, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Tháp, buộc hộ ông T1 phải tách quyền sử dụng đất đối với diện tích khoảng 737,5m^2 (đo đạc thực tế 763,3m^2), thuộc một phần thửa đất 1030, tờ bản đồ số 2, đất tọa lạc tại ấp M, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Về nguồn gốc đất tranh chấp: Các bên đương sự đều thống nhất của cụ H2. Bà T trình bày được cụ H2 cho vợ chồng bà từ năm 1983 và quản lý, sử dụng ổn định từ khi cụ H2 cho đất không ai tranh chấp, việc ông T1 kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất không hay biết. Còn ông T1 cho rằng sau khi cụ H2 chết do ông ở chung nên thừa kế toàn bộ diện tích đất của cụ H2 để lại trong đó có thửa đất 1030 đang tranh chấp.

Về quá trình sử dụng đất: Phần đất tranh chấp diện tích 737,5m^2, thuộc thửa đất 1030 (đo đạc thực tế 763,3m^2), trên đất có căn nhà và cây trồng do bà T

đang quản lý, sử dụng, theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ các đương sự xác định diện tích đất tranh chấp đo đạc thực tế 763,3m^2, thuộc một phần thửa đất 1030, tờ bản đồ số 2 do ông T1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bà T cho rằng phần đất đang quản lý, sử dụng được cụ H2 cho vào năm 1983, việc cho đất không làm giấy tờ nhưng anh, chị, em trong gia đình đều biết, khi cho đất cụ H2 chưa đăng ký quyền sử dụng đất, hiện trạng đất lúc cho thấp hơn mặt lộ, bà T thuê người đổ đất đắp nền nâng cao và trồng cây cụ H2 không phản đối. Năm 1993, cụ H2 kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất bà T không hay biết, ngoài phần đất này cụ H2 còn cho và còn chuyển nhượng cho bà T một phần đất khác và ông T6 đăng ký quyền sử dụng đất vào năm 1993, bà T, ông T6 nghĩ phần đất đang quản lý, sử dụng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T6. Năm 2000, ông T1 về ở trên phần đất có căn nhà của cụ H2 và kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất từ cụ H2 bằng hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà T và anh, chị, em không hay biết. Năm 2022, bà T xây nhà thì ông T1 ngăn cản và cho rằng ông đứng tên quyền sử dụng đất nên phát sinh tranh chấp. Như vậy, bà T quản lý, sử dụng phần đất từ năm 1983 khi được cụ H2 cho, việc cho đất không làm giấy tờ các anh, chị, em đều biết, bà T cất nhà, trồng cây không ai tranh chấp và phản đối.

Tại Công văn số: 5774/UBND-NC ngày 21/8/2023 của Ủy ban nhân dân huyện T cung cấp thông tin:

1. Căn cứ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Trần Thị H2 tại các thửa đất số: 1030, 1032, 1018, 1036, tờ bản đồ số 2 (số vào sổ 00645.QSDĐ/A6, do UBND huyện T cấp ngày 11/11/1993), đất tọa lạc tại xã P, huyện T, tỉnh Đồng Tháp là hồ sơ đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu (cấp mới). Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đảm bảo trình tự, thủ tục theo quy định tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, khi cấp không có đo đạc, không khảo sát thực tế.

2. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Bùi Văn T1 (T7), số vào sổ 2273QSDĐ/A6, do UBND huyện T cấp ngày 16/10/2000, thực tế theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ bà Trần Thị H2 với ông Bùi Văn T1 được Ủy ban nhân dân xã P xác lập ngày 06/9/2000 (Hợp đồng số 108/2000CN) đảm bảo trình tự, thủ tục theo quy định tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tuy nhiên, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/9/2000 giữa cụ H2 và ông T1 là không phù hợp. Vì thời điểm lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cụ H2 đã chết, hàng thừa kế thứ nhất của cụ H2 gồm: Ông Bùi Văn T8, bà Bùi Thị S, bà Bùi Thị P1, bà Bùi Thị T, bà Bùi Thị C và Bùi Thị B1 không có văn bản từ chối nhận di sản thừa kế, ông T1 là con của ông T8 thuộc hàng thừa kế thứ hai mà lại làm thủ tục đứng tên thừa kế là không phù hợp với quy định của pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm chị N là người đại diện theo ủy quyền của ông T1, bà H trình bày ông T1 không có sử dụng phần đất mà bà T đang quản lý, sử dụng. Vì vậy, yêu cầu của bà T là có căn cứ, do

một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ H2 và ông T1 là không phù hợp như vừa phân tích nêu trên, việc bà T yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông T1 là không cần thiết. Đề nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T1 để cấp lại cho bà T là cũng phù hợp pháp luật.

[2.2] Xét yêu cầu phản tố của ông T1 yêu cầu hộ bà T di dời toàn bộ cây trồng và nhà trả đất cho ông.

Ông T1 trình bày trước đây sống ở tỉnh Long An, năm 1983 bà T đã cất nhà trên đất của cụ H2, việc cụ H2 cho bà T đất là cho ở nhờ do gia đình bà T khó khăn. Cụ H2 không sống chung với vợ chồng bà T, khoảng năm 1996 ông sống chung để chăm sóc, nuôi dưỡng cụ H2, năm 1998 cụ H2 chết, sau khi cụ H2 chết ông đăng ký quyền sử dụng đất các cô đều biết không ai ý kiến hay phản đối và đã đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không đồng ý theo yêu cầu của bà T.

Bà Bùi Thị B1 là con của cụ H2 và bà Đoàn Thị Ẩ, ông Phạm Văn T9, ông Trần Văn M1 là người thân của cụ H2 cho rằng phần đất tranh chấp bà T đang quản lý, sử dụng được cụ H2 cho từ năm 1983, bà T cất nhà, trồng cây trên đất từ đó cho đến nay, còn ông T1 cho rằng cụ H2 cho bà T đất là cho ở nhờ nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh mà chỉ là lời trình bày. Mặc khác, tại Công văn số: 5774/UBND-NC ngày 21/8/2023 của Ủy ban nhân dân huyện T cung cấp thông tin: "…Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Trần Thị H2 … đảm bảo trình tự, thủ tục theo quy định tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, khi cấp không có đo đạc, không khảo sát thực tế". Do không có đo đạc thực tế nên việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cụ H2 đã có nhà và cây trồng của bà T trên đất. Vì vậy, yêu cầu phản tố của ông T1 là không có căn cứ.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T và không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Tiếng L1 có căn cứ.

Tại phiên tòa phúc thẩm chị N là người đại diện theo ủy quyền của ông T1, bà H không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của ông Tiếng L1 có căn cứ. Do đó, yêu cầu kháng cáo của ông T1 là không có căn cứ chấp nhận.

[3] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm xét xử là có căn cứ, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 72/2024/DS-ST ngày 27 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Tháp Mười. Tuy nhiên, cần điều chỉnh cách tuyên án cho phù hợp.

[4] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp, không chấp nhận kháng cáo của ông T1, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm là có căn cứ chấp nhận.

[5] Xét ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông T1, bà H là không có căn cứ nên không chấp nhận.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của ông T1 không được chấp nhận nên phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Các phần còn lại của bản án sơ thẩm không bị 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 308 và khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số: 326/2016/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:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Bùi Văn T1.

2. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 72/2024/DS-ST ngày 27 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Tháp Mười.

2.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Bùi Thị T về việc hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/9/2000 giữa cụ Trần Thị H2 và ông Bùi Văn T1 đối với phần đất diện tích 737,5m^2 (đo đạc thực tế 763,3m^2), thuộc một phần thửa đất 1030, tờ bản đồ số 2, đất tọa lạc ấp M, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Bà Bùi Thị T được quyền sử dụng diện tích 763,3m^2, trong phạm vi các mốc M1-M2-M3-M4-M5 trở về M1 theo Sơ đồ đo đạc của Công ty TNHH D ngày 05/10/2023, thuộc một phần thửa đất 1030, tờ bản đồ số 2, đất tọa lạc tại ấp M, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Tháp do hộ ông Bùi Văn T1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Buộc hộ ông Bùi Văn T1 gồm: Ông T1, bà H, chị T3, anh T4 và anh T5 phải chuyển quyền sử dụng đất cho bà Bùi Thị T diện tích 763,3m^2, thuộc một phần thửa đất 1030, tờ bản đồ số 2, đất tọa lạc tại ấp M, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Tháp cho bà T đứng tên quyền sử dụng đất.

Đề nghị Ủy ban nhân dân huyện T thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2273/QSDĐ/A6 cấp ngày 16/10/2000 cho hộ ông Bùi Văn T1.

Bà Bùi Thị T được quyền kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 763,3m^2, trong phạm vi các mốc M1-M2-M3-M4-M5 trở về M1 theo Sơ đồ đo đạc của Công ty TNHH D ngày 05/10/2023, thuộc một phần thửa đất 1030, tờ bản đồ số 2, đất tọa lạc tại ấp M, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Hộ ông Bùi Văn T1 được lập thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các thửa đất còn lại và phần còn lại thửa đất 1030 theo quy định của pháp luật.

(Kèm theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 29/5/2023 và M trích đo địa chính số 21- 2023 ngày 05/10/2023 của Công ty TNHH D).

2.2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Bùi Văn T1 về việc yêu cầu hộ bà Bùi Thị T di dời cây trồng và nhà giao trả phần đất diện tích 763,3m^2, thuộc một phần thửa đất 1030, tờ bản đồ số 2 do hộ ông T1 đứng tên quyền sử dụng đất.

2.3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Hộ ông Bùi Văn T1 gồm: Ông T1, bà H, chị T3, anh T4 và anh T5 phải chịu 12.423.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Được khấu trừ 10.850.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0005678, ngày 02/5/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tháp Mười. Hộ ông T1 nộp thêm 1.573.000 đồng.

2.4. Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ 2.300.000 đồng và chi phí định giá 500.000 đồng, bà Bùi Thị T đã nộp xong và chi xong.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Bùi Văn T1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí kháng cáo đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0010685, ngày 31/5/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tháp Mười, tỉnh Đồng Tháp.

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

Các phần còn lại của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

***Nơi nhận*:**
- Phòng GĐ-KT TAND Tỉnh;
- VKSND Tỉnh;
- TAND huyện Tháp Mười;
- Chi cục THADS huyện Tháp Mười;
- Đương sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS (Ngọc).

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

Nguyễn Chí Dũng