

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TRÀ VINH**

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

Bản án số: 64/2025/DS-PT

Ngày: 28 - 02 - 2025

“V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TRÀ VINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Thành

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Mến

Ông Huỳnh Đức Dương

- Thư ký phiên tòa: Bà Kim Thị Ngà - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mỹ Phượng - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 02 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 193/2024/TLPT-DS ngày 12 tháng 07 năm 2024 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” Do bản án dân sự sơ thẩm số 23/2024/DS-ST ngày 29 tháng 02 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số:15/2025/QĐPT-DS ngày 17 tháng 01 năm 2025 và Thông báo số 64/TB – TA, ngày 14 tháng 02 năm 2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1/ Ông Lâm Bình S, sinh năm 1972 (có mặt)

Địa chỉ: ấp C, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Lâm Bình S: Luật sư Tổng Văn V – Trung tâm tư vấn pháp luật tỉnh T. (có mặt)

2/ Bà Lâm Thị Thùy T, sinh năm 1971 (có mặt)

Địa chỉ: ấp C, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

- Bị đơn:

1/ Ông Thạch D, sinh năm 1960. (có mặt)

2/ Bà Thạch Thị B (Thạch Thị Sa B), sinh năm 1957 (có mặt)

Địa chỉ: ấp T, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Thạch D, Thạch Thị B:
Ông Nguyễn Công H – Trợ giúp pháp lý của Trung tâm Trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh T. (có mặt)

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Anh Thạch Văn T1, sinh năm 1980. Địa chỉ: ấp T, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh (có đơn xin xét xử vắng mặt)

- *Người phiên dịch:* Ông Thạch V1 – Công tác tại Trường cơ sở trung học xã P huyện C, tỉnh Trà Vinh.

- *Người kháng cáo:* ông Lâm Bình S, bà Lâm Thị Thùy T là nguyên đơn và ông Thạch D, bà Thạch Thị B là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết nguyên đơn ông Lâm Bình S trình bày như sau:*

Nguyên vào đầu tháng 10/2002, vợ chồng ông có thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Thạch Thị B, ông Thạch D 01 thửa đất trồng lúa, diện tích 2.630m² thuộc thửa 375 tờ bản đồ số 7 tọa lạc tại ấp T, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh với giá 53.000.000đ, việc nhận tiền có làm giấy tay nhưng nay thất lạc. Đến ngày 25/10/2002 lập hợp đồng chuyển nhượng theo mẫu quy định, ông đã giao đủ tiền 53.000.000đ (tuy nhiên trong hợp đồng các bên thống nhất ghi số tiền là 26.000.000đ), việc chuyển nhượng đất và giao nhận tiền có người làm chứng và có xác nhận của chính quyền địa phương và được Ủy ban nhân dân xã xác nhận vào tờ “Giấy chuyển nhượng đất thổ cư - đất ruộng” và “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Đến ngày 28/02/2003 vợ chồng ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Sau đó ông tiến hành làm hàng rào bao bọc khuôn viên trồng cỏ, xây dựng chuồng trại chăn nuôi bò, đào ao nuôi cá, vô điện, đóng cây nước và sử dụng toàn bộ diện tích nhận chuyển nhượng. Lúc đó ông thấy gia đình bà B, ông D khó khăn, nên để cho cát tạm 01 cái chòi trên phần đất giáp bờ kinh để ở nhằm cải tạo 01 phần cuộc sống và ông chăn nuôi ở đó cũng có bầu bạn, ông D cũng phụ chăm sóc trại bò khoảng 02 năm. Tuy nhiên, do thua lỗ nên nghỉ chăn nuôi, ít qua lại đất và cũng có gọi ông D trông coi dùm ngó dùm đất. Lợi dụng việc ít tới lui đất và lòng tin, vợ chồng bà B đã lấn chiếm và cất nhà tường trên 01 phần diện tích đất của ông. Do có nhu cầu cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và làm lại hàng rào nên ông có xuống khảo sát lại phần đất thì vợ chồng ông D và bà B ngăn cản. Nay ông yêu

cầu như sau:

1/ Buộc vợ chồng ông Thạch D và bà Thạch Thị B (Thạch Thị Sa B) phải trả lại diện tích đất lấn chiếm thực đo là 713m^2 , nằm trong tổng diện tích thực đo 2.725m^2 thuộc thửa 375 tờ bản đồ số 7 mục đích sử dụng đất lúa tọa lạc tại ấp T, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

2/ Buộc vợ chồng ông Thạch D và bà Thạch Thị B (Thạch Thị Sa B) phải có trách nhiệm di dời tài sản (nhà, chuồng trại, cây trồng...) khỏi phần đất thuộc thửa 375 diện tích thực đo 2.725m^2 tờ bản đồ số 7 mục đích sử dụng đất lúa tọa lạc tại ấp T, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

Nguyên đơn bà Lâm Thị Thùy T có cùng ý kiến với ông Lâm Bình S.

Bị đơn bà Thạch Thị B trình bày: Năm 2002 vợ chồng bà có chuyển nhượng cho ông Lâm Bình S diện tích đất 2.000m^2 trong tổng diện tích 2.630m^2 thuộc thửa 375, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp T, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh (chỉ làm giấy viết tay và bà có đánh dấu thập vào giấy vì không biết chữ) với giá 44.000.000đ giấy này do ông S giữ. Đồng thời bà đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông S đi làm giấy sang tên diện tích 2.000m^2 , còn lại diện tích 630m^2 là của bà. Từ khi bán đất cho ông S đến nay đã hơn 22 năm đã nhiều lần kêu ông S mang giấy diện tích đất còn lại cho bà nhưng ông S nói bận công chuyện, cứ thế hứa hẹn hết lần này đến lần khác mà không đưa.

Sau đó Ủy ban nhân dân xã H xây dựng nhà tình thương cho gia đình bà Ủy B1 xã kêu mang giấy đất để làm thủ tục nghiệm thu thì bà mới gọi điện kêu ông S mang giấy phần diện tích đất còn lại thì ông S mang giấy Hợp đồng chuyển nhượng và giấy đất đến lúc này gia đình bà mới biết ông S đã làm giấy sang tên hết diện tích đất 2.630m^2

Nay bà phản tố yêu cầu như sau:

1/ Công nhận cho bà diện tích đất thực đo là 713m^2 trong tổng diện tích thực đo 2.725m^2 thuộc thửa 375 tờ bản đồ số 7 mục đích sử dụng đất lúa, tọa lạc tại ấp T, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh (Phần diện tích đất vị trí có nhà tình thương gắn liền trên đất).

2/ Hủy “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 04/11/2002 do Ủy ban nhân dân xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh đối với thửa đất 375.

3/ Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 375, do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Trà Vinh cấp cho ông Lâm Bình S ngày 28/02/2003.

4/ Đồng ý tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 2.000m^2 trong tổng diện tích 2.630m^2 thuộc thửa 375 tờ bản đồ số 7 mục đích sử dụng đất lúa, tọa lạc ấp T, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

Bị đơn ông Thạch D có cùng ý kiến với bà Thạch Thị B.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Thạch Văn T1 có cùng ý kiến với bà Thạch Thị B.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 23/2024/DS-ST ngày 29 tháng 02 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lâm Bình S và bà Lâm Thị Thùy T.

Buộc hộ ông Thạch D phải di dời 11 bụi chuối nhỏ trên đất tranh chấp.

2. Giao cho hộ ông Thạch D được quyền sử dụng đất diện tích 58,4m² thuộc một phần thửa 375 nằm trong tổng diện tích 2.725m², tờ bản đồ số 7, loại đất lúa, tọa lạc tại ấp T, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh, trên đất có căn nhà cấp 4 đại đoàn kết (móng cột bê tông cốt thép, tường xây gạch, trét vữa 02 mặt, quét vôi, cửa sắt kéo, nền láng xi măng, mái tol, không trần) và chuồng trại; được thể hiện theo sơ đồ thửa đất:

Phần C có diện tích đo đạc theo hiện trạng là 28,0m² thuộc một phần thửa 375, tờ bản đồ số 7, loại đất lúa, tọa lạc tại ấp T, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh. Có vị trí tứ cận như sau:

- Hướng N có độ dài 2,60m
- Hướng B2 có độ dài 2,63m
- Hướng Đ có độ dài 10,70m
- Hướng T2 có độ dài 13,97m

Phần A có diện tích đo đạc theo hiện trạng là 30,4m² thuộc một phần thửa 375, tờ bản đồ số 7, loại đất lúa, tọa lạc tại ấp T, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh. Có vị trí tứ cận như sau:

- Hướng N có độ dài 2,63m
- Hướng B2 có độ dài 2,37m
- Hướng Đ có độ dài 12,15m
- Hướng T2 có độ dài 12,18m

(Kèm theo sơ đồ khu đất theo Công văn số 149/CNHCT ngày 31/01/2024 của Chi nhánh Văn phòng đất đai huyện C, tỉnh Trà Vinh).

- Buộc hộ ông Thạch D có nghĩa vụ trả cho ông Lâm Bình S và bà Lâm Thị Thùy T số tiền là 58.400.000 đồng (Năm mươi tám triệu, bốn trăm nghìn đồng) giá trị quyền sử dụng đất diện tích 58,4m²

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Thạch D, bà Thạch Thị B.

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

Ngày 12/03/2024 ông Lâm Bình S, bà Lâm Thị Thùy T kháng cáo yêu cầu: Sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông bà, buộc phía bị đơn ông Thạch D và bà Thạch Thị B và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan phải có trách nhiệm di dời toàn bộ tài sản trên đất có diện tích 93,7m² (Phần A diện tích 30,4m² + phần B diện tích 11,7m² + phần C diện tích 28,0m² + phần D diện tích 23,6m²) và cây trồng trên diện tích đất tranh chấp khởi kiện ban đầu 713m² nằm trong tổng diện tích thực đo là 2,725m² thuộc thửa 375, tờ bản đồ số 7, tọa lạc ấp T, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

Ngày 12/3/2024 ông T3 để, bà Thạch Thị B kháng cáo yêu cầu sửa án sơ thẩm theo hướng:

- Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lâm Bình S và bà Lâm Thị Thùy T về việc yêu cầu ông bà phải trả lại diện tích lấn chiếm thực đo là 713m², nằm trong tổng diện tích thực đo là 2.725m² thuộc thửa 375, tờ bản đồ số 7, loại đất lúa; tọa lạc ấp T, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

- Hủy 01 phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 725m² nằm trong diện tích thực đo 2.725m² thuộc thửa 375, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp T, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh do ông Lâm Bình S đứng tên chủ sử dụng.

- Công nhận cho ông bà diện tích 725m² thuộc thửa 375, tờ bản đồ số 7, loại đất lúa; tọa lạc tại ấp T, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

- Yêu cầu ông Lâm Bình S và bà Lâm Thị Thùy T phải trả cho ông bà diện tích 12m² thuộc thửa 375, tờ bản đồ số 7, loại đất lúa, tọa lạc tại ấp T, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

Tại phiên tòa, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo, bị đơn giữ nguyên yêu cầu phản tố và yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận với nhau về giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Lâm Bình S trình bày cho rằng: Qua chứng cứ có trong hồ sơ vụ án cùng kết quả tranh tụng tại phiên tòa hôm nay có đủ căn cứ xác định ông D, bà B đã chuyển nhượng cho ông S hết diện tích 2.630m² thuộc thửa 375 vào năm 2022 và được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chấp thuận và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông S đứng tên, việc xã H cất nhà đại đoàn kết trên đất kênh và một phần diện tích đất ông S không được sự đồng ý của ông S là không đúng quy định, hiện tại ông D, bà B có nhà của con ruột đã ở đó là căn nhà tình thương hiện nay anh C là con bà B đang ở, nên bà B không thuộc khó khăn về nhà ở, cấp sơ thẩm không đưa Ủy ban nhân dân xã H và tham gia tố tụng làm rõ nội dung vụ án để trao đổi, bàn bạc tháo gỡ khó khăn vụ án là thiếu sót, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn. Buộc bị đơn di dời trả lại đất cho nguyên đơn, nếu yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn không được xem xét thì đề nghị Hủy án sơ thẩm xét xử lại.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Thạch D, bà Thạch Thị B trình bày cho rằng: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bà B là do nguyên đơn đi làm, bà B không trực tiếp đi làm, ông L là người làm chứng khai bà B bán 2 công tầm cây, theo lời khai của ông X, chính quyền áp cho rằng ông S đưa hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông xác nhận, việc xác nhận của Ủy ban nhân dân xã xác nhận vào hợp đồng chuyển nhượng là không có bà B tham dự, kết luận giám định cũng không phải chữ ký của bà B, diện tích thực đo thực đo 2.725m² dư 95m² so với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên nguyên đơn phải trả cho bị đơn, tại công văn 658/UBND-KT ngày 07/02/2025 của Ủy ban nhân dân huyện C xác nhận ông D và bà B thuộc đối tượng rất khó khăn về nhà ở, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, bác yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, sửa án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký đã tiến hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Căn cứ vào tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tại xét thấy vào năm 2002 bà Thạch Thị B chuyển nhượng cho ông Lâm Bình S diện tích 2.630m² (thực đo 2.725m²) thuộc thửa 375 tờ bản đồ số 7. Bà B và ông D cho rằng việc chuyển nhượng 2000m² còn diện tích 725 m² là không có chuyển nhượng nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh trong khi ông S đã làm hàng rào xung quanh toàn bộ diện tích đất của thửa 375 như không xảy ra tranh chấp, nên Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng ông D, bà B đã chuyển nhượng toàn bộ đất tranh chấp cho ông S là có căn cứ. Tuy nhiên qua xác minh và công văn 658/UBND-KT ngày 07/02/2025 của Ủy ban nhân dân huyện C, ông D và bà B thuộc trường hợp khó khăn về nhà ở và trên đất hiện tại đã được Ủy ban mặt trận Tổ quốc xã H cất nhà Đại đoàn kết bằng cột bê tông cốt thép xây tường nền lót xi măng không thể di dời được, Từ phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 23/2024/DS-ST ngày 29/02/2024 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ được xem xét tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Xét đơn kháng cáo của ông Lâm Bình S, bà Lâm Thị Thùy T là nguyên đơn và ông Thạch D, bà Thạch Thị B là bị đơn còn trong thời hạn kháng cáo nên

được xem là hợp lệ được Hội đồng xét xử chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Thạch D và bà Thạch Thị B yêu cầu bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lâm Bình S và bà Lâm Thị Thùy T về việc yêu cầu ông bà phải trả lại diện tích lấn chiếm thực đo là 713m², nằm trong tổng diện tích thực đo là 2.725m² thuộc thửa 375, tờ bản đồ số 7, loại đất lúa; tọa lạc ấp T, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh; yêu cầu Hủy 01 phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 725m² nằm trong diện tích thực đo 2.725m² thuộc thửa 375, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp T, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh do ông Lâm Bình S đứng tên chủ sử dụng. Công nhận cho ông bà diện tích 725m² thuộc thửa 375, tờ bản đồ số 7, loại đất lúa; tọa lạc tại ấp T, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh. Yêu cầu ông Lâm Bình S và bà Lâm Thị Thùy T phải trả cho ông bà diện tích 12m² thuộc thửa 375, tờ bản đồ số 7, loại đất lúa, tọa lạc tại ấp T, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh. Hội đồng xét xử xét thấy: Phần đất có diện tích 2.630m² (thực đo 2.725m²) thuộc thửa 375 tờ bản đồ số 7 mục đích sử dụng đất lúa tọa lạc tại ấp T, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 306878 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Trà Vinh cấp ngày 22/5/1998 cho bà Thạch Thị B đứng tên.

Ngày 25/10/2002 bà Thạch Thị B chuyển nhượng cho ông Lâm Bình S diện tích 2.630m² (thực đo 2.725m²) thuộc thửa 375 tờ bản đồ số 7 mục đích sử dụng đất lúa tọa lạc tại ấp T, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh với giá 26.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng hai bên có lập “Giấy chuyển nhượng đất thổ cư – đất ruộng” ngày 25/10/2002 và “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 04/11/2002”. Ông S và bà B có giao kết hợp đồng với nhau bằng văn bản và có xác nhận của trưởng ban nhân dân ấp, có chữ ký của người chuyển nhượng và người nhận chuyển nhượng và được Ủy ban nhân dân xã C, chứng thực là đúng quy định về hình thức hợp đồng tại Điều 117, Điều 119 Bộ luật Dân sự. Do vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lâm Bình S và Thạch Thị B đúng quy định pháp luật. Bà B cho rằng bà không biết chữ và không có ký tên vào giấy chuyển nhượng, tuy nhiên qua xác minh những người làm chứng việc chuyển nhượng thì họ cho biết tại thời điểm lập giấy chuyển nhượng đất có mặt bà B và chồng bà B là ông D cùng ông S, tại phiên tòa sơ thẩm ông D cũng thừa nhận biết và đồng ý việc vợ ông chuyển nhượng đất cho ông S.

Bà B cho rằng bà chỉ chuyển nhượng diện tích 2.000m² trong thửa 375, tuy nhiên bà chuyển nhượng đất từ năm 2002 đến nay đã trên 20 năm, đồng thời giao giấy chứng nhận cho ông S nhưng thời gian từ đó cho đến nay bà B cũng không có yêu cầu ông S trả lại phần diện tích đất còn lại cho bà, trong quá trình giải quyết vụ án bà cũng có lời khai thừa nhận từ năm 2022 biết ông S đứng tên toàn bộ thửa đất 375 nhưng bà cũng không có tranh chấp hay yêu cầu gì đối với ông S.

Tại phiên tòa sơ thẩm và phúc thẩm hôm nay bà cũng không đưa ra tài liệu chứng cứ gì chứng minh về phần 725 m² bà không chuyển nhượng cho ông S. Từ những chứng cứ và phân tích trên, Tòa án sơ thẩm nhận định là ông Thạch D và bà Thạch Thị B chuyển nhượng hết diện tích 2.630m² (thực đo 2.725m²) thuộc thửa 375 cho ông Lâm Bình S và bà Lâm Thị Thùy T là có căn cứ, nên kháng cáo của ông Thạch D và bà Thạch Thị B yêu cầu công nhận cho ông bà diện tích 725m² thuộc một phần thửa 375 lý do không có chuyển nhượng là không có căn cứ chấp nhận.

[3] Xét kháng cáo của ông S và bà T Hội đồng xét xử nhận thấy: Qua xác minh thì đây là chỗ ở duy nhất của bị đơn và bị đơn cũng có hoàn cảnh kinh tế khó khăn tại địa phương. Tại Công văn số 658/UBND-KT ngày 07/02/2025 của Ủy ban nhân dân huyện C xác định việc Ủy ban mặt trận tổ quốc xã H cất căn nhà đại đoàn kết cho ông Thạch D và Thạch Thị B là có một phần dính trên thửa đất 375 của ông S đang đứng tên quyền sử dụng đất và đất kênh là không đúng quy định pháp luật, tuy nhiên ông D và bà B là thuộc trường hợp rất khó khăn về chỗ ở, nên tạm thời để ông Thạch D và bà Thạch Thị B sử dụng để làm chỗ ở. Để đảm bảo ổn định và phù hợp với thực tế sử dụng đất nên Hội đồng xét xử, xét thấy nên giao cho hộ ông D được tiếp tục quản lý, sử dụng diện tích 58,4m² (phần A diện tích 30,4m² và phần C diện tích 28,0m²) thuộc một phần thửa 375, nhưng hộ ông D phải trả giá trị đất diện tích 58,4m² cho ông S, bà T với số tiền 58.400.000 đồng là đảm bảo tính nhân văn hợp tình, hợp lý theo quy định pháp luật nên Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông S và bà T giữ nguyên án sơ thẩm.

[4] Xét ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ngoài việc bảo vệ kháng cáo của nguyên đơn, vị Luật sư còn cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Ủy ban nhân dân xã vào tham gia tố tụng để làm rõ cất nhà đại đoàn kết trên đất của ông Lâm Bình S là thiếu sót. Việc sai sót của Tòa án cấp sơ thẩm là về quan hệ về hành chính và Tòa án cấp phúc thẩm cũng đã có văn bản đề nghị Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện C thẩm tra lại và có ý kiến trình bày cho tòa án biết tại công văn 658/UBND-KT ngày 07/02/2025 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện C thừa nhận Ủy ban mặt trận tổ quốc xã H cất căn nhà đại đoàn kết cho ông Thạch D và Thạch Thị B trong đó là có một phần dính trên thửa đất 375 của ông S đang đứng tên quyền sử dụng đất diện tích 58.4m² và còn lại là đất kênh là không đúng quy định pháp luật. Vì vậy việc không đưa Ủy ban nhân dân xã H vào tham gia tố tụng trong vụ án này cũng không làm ảnh hưởng gì đến quyền và lợi ích của các đương sự nên quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn. Hội đồng xét xử xét thấy có cơ sở chấp nhận.

[5] Xét ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn, như phân tích ở phần trên, Hội đồng xét xử xét thấy không có cơ sở chấp nhận.

[6] Xét ý kiến của vị Kiểm sát viên, đề nghị không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn giữ nguyên án sơ thẩm là phù hợp với nhận định trên của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[7] Về án phí phúc thẩm: Buộc ông Lâm Bình S và bà Lâm Thị Thùy T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định, do ông Thạch D và bà Thạch Thị B là người cao tuổi nên được miễn án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ 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.

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 23/2024/DS-ST ngày 29/02/2024 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lâm Bình S và bà Lâm Thị Thùy T.

2. Giao cho hộ ông Thạch D được quyền sử dụng đất diện tích 58,4m² thuộc một phần thửa 375 nằm trong tổng diện tích 2.725m², tờ bản đồ số 7, loại đất lúa, tọa lạc tại ấp T, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh, trên đất có căn nhà cấp 4 đại đoàn kết (móng cột bê tông cốt thép, tường xây gạch, trét vữa 02 mặt, quét vôi, cửa sắt kéo, nền láng xi măng, mái tol, không trần) và chuồng trại; được thể hiện theo sơ đồ thửa đất:

Phần C có diện tích đo đạc theo hiện trạng là 28,0m² thuộc một phần thửa 375, tờ bản đồ số 7, loại đất lúa, tọa lạc tại ấp T, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh. Có vị trí tứ cận như sau:

- Hướng N có độ dài 2,60m
- Hướng B2 có độ dài 2,63m
- Hướng Đ có độ dài 10,70m
- Hướng T2 có độ dài 13,97m

Phần A có diện tích đo đạc theo hiện trạng là 30,4m² thuộc một phần thửa 375, tờ bản đồ số 7, loại đất lúa, tọa lạc tại ấp T, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh. Có vị trí tứ cận như sau:

- Hướng N có độ dài 2,63m
- Hướng B2 có độ dài 2,37m

- Hướng Đ có độ dài 12,15m
- Hướng T2 có độ dài 12,18m

(Kèm theo sơ đồ khu đất theo Công văn số 149/CNHCT ngày 31/01/2024 của Chi nhánh Văn phòng đất đai huyện C, tỉnh Trà Vinh).

Văn phòng đăng ký đất đai, Cơ quan Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào quyết định của bản án đã có hiệu lực pháp luật để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Buộc hộ ông Thạch D có nghĩa vụ trả cho ông Lâm Bình S và bà Lâm Thị Thùy T số tiền là 58.400.000 đồng (Năm mươi tám triệu bốn trăm nghìn đồng) giá trị quyền sử dụng đất diện tích 58,4m².

Buộc hộ ông Thạch D phải di dời 11 bụi chuối nhỏ trên đất ra khỏi đất tranh chấp còn lại thuộc quyền sử dụng đất của ông S.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Thạch D, bà Thạch Thị B.

Về án phí phúc thẩm: Buộc ông Lâm Bình S và bà Lâm Thị Thùy T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng đã nộp tại biên lai thu tiền số 0002740 ngày 19/3/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành; miễn án phí phúc thẩm cho ông Thạch S1 và bà Thạch Thị B.

Các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ khi hết hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án 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.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Trà Vinh;
- TAND huyện Châu Thành;
- Chi cục THADS huyện Châu Thành;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, TDS.

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

Nguyễn Văn Thành