

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 238/2023/DS-PT

Ngày: 25/5/2023

V/v “Tranh chấp về dân sự -  
QSDĐ, hợp đồng thuê QSDĐ  
và đòi lại tài sản”.

**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 Nguyễn Ngọc Vạng

Ông Nguyễn Chí Dũng

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thanh Mai – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Bạch Nga - Kiểm sát viên.

Ngày 25/5/2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 461/2022/TLPT-DS ngày 21 tháng 12 năm 2022 về “Tranh chấp về dân sự quyền sử dụng đất, hợp đồng thuê QSDĐ và đòi lại tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 72/2022/DS-ST ngày 30 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Lấp Vò bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 65/2023/QĐ-PT ngày 06 tháng 02 năm 2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Lê Thị Đ, sinh năm 1956; địa chỉ cư trú: Số C, ấp H, xã L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

Người giám hộ và người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị T (bà T chết ngày 03/4/2019) có bà Lê Thị Đ, sinh năm 1956; địa chỉ cư trú: Số C, ấp H, xã L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Diệu H, sinh năm 1964; địa chỉ cư trú: Số C, ấp H, xã L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

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

3.1. Chị Lê Thị Kim C, sinh năm 1980;

3.2. Chị Lê Thị Kim K, sinh năm 1983;

3.3. Chị Lê Thị Bé T1, sinh năm 1984;

- 3.4. Anh Lê Hoàng T2, sinh năm 1987;
- 3.5. Lê Hoàng D, sinh năm 2006 có người đại diện theo pháp luật là bà Nguyễn Thị Diệu H (mẹ ruột).  
Cùng địa chỉ cư trú: Số C, ấp H, xã L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.
- 3.6. Ủy ban nhân dân huyện L; địa chỉ: Quốc lộ H, khóm B, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp;
- 3.7. Ngân hàng TMCP S - Chi nhánh Đồng Tháp - Phòng G. Địa chỉ: Số D, khóm A, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.  
*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Lê Thị T3:*
- 3.9 Bà Lê Thị B, sinh năm 1958; địa chỉ cư trú: Số D, ấp V, xã V, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.
- 3.10. Ông Lê Văn C1, sinh năm 1964; địa chỉ cư trú: Số C, ấp H, xã L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.
- 3.11. Bà Lê Thị P, sinh năm 1966; địa chỉ cư trú: Số A, ấp T, xã T, huyện L, tỉnh Đồng Tháp;
- 3.12. Chị Nguyễn Thị H1, sinh năm 1962;
- 3.13. Anh Lê Văn C2, sinh năm 1990;
- 3.14. Anh Lê Văn T4, sinh năm 1987;  
Cùng địa chỉ cư trú: Khu V, phường T, Quận T, thành phố Cần Thơ.  
- Người kháng cáo: bà Lê Thị Đ và bà Nguyễn Thị Diệu H là nguyên đơn và bị đơn của vụ án.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện bổ sung ngày 25/4/2018 của bà Lê Thị Đ; đơn khởi kiện bổ sung ngày 26/10/2018; đơn khởi kiện bổ sung ngày 12/4/2019 của bà Lê Thị Đ; biên bản tiếp cận, công khai chứng cứ, biên bản hòa giải ngày 22/02/202, ngày 02/8/2022 và tại phiên tòa nguyên đơn bà Đ đồng thời là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà T3 trình bày:*

Nguồn gốc đất là của cha, mẹ bà T3 chết để lại cho bà T3 trước năm 1975, diện tích khoảng 9,5 công tầm 3m. Năm 1991 ông Lê Văn T5 đến Ủy ban nhân dân xã L B để đăng ký quyền sử dụng đất diện tích 11.776m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng là đất thổ, cây lâu năm và đất lúa. Khi đi kê khai ông T5 đã tách ra chia đất cho con là Lê Văn T6 02 thửa đất lúa có diện tích là 2.779m<sup>2</sup>, ông T6 có đi kê khai đăng ký quyền sử dụng đất.

Ngày 11/5/1992 ông Lê Văn T5 được Ủy ban nhân dân huyện T nay là huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích là 8.997m<sup>2</sup> có 07 thửa đất gồm: Thửa 210 diện tích 190m<sup>2</sup> loại đất thổ; thửa 211b diện tích 3.445m<sup>2</sup> loại đất cây lâu năm; thửa 522 diện tích 2.029m<sup>2</sup> đất lúa; thửa 523 diện tích 1.046m<sup>2</sup> đất lúa; thửa 524 diện tích 1.733m<sup>2</sup> đất lúa; thửa 526b diện tích 821m<sup>2</sup> đất lúa; thửa 1197 diện tích 479m<sup>2</sup> đất lúa. Tất cả các thửa đều cùng tờ bản đồ số 7.

Ngày 11/5/1992 ông Lê Văn T6 được Ủy ban nhân dân huyện T cũ nay là huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 02 thửa gồm: Thửa 523 diện tích

1.046m<sup>2</sup> đất lúa và thửa 524 diện tích 1.733m<sup>2</sup> đất lúa. Tổng diện tích đất của ông Lê Văn T6 là 2.779m<sup>2</sup> đất lúa.

Ông T5 và bà T3 có 06 người con gồm: Lê Thị B, Lê Thị Đ, Lê Văn C1, Lê Văn T6, Lê Thị P và Lê Văn D1. Ông T6 từ trước đến nay không có chung hộ khẩu với ông T5, bà T3. Khi ông T6 cưới vợ, ông T5, bà T3 cho ông T6 phần đất phía sau để cất nhà ở và ông T6 có sổ hộ khẩu riêng, hộ khẩu của ông T6 là số 321. Năm 1999 thì vợ chồng ông T6 về ở chung nhà với bà T3, ông T5, nhưng không nhập hộ khẩu chung với ông T5, bà T3 (hộ khẩu của bà T3, ông T5 là số 319).

Tháng 01/2000 ông T5 lâm bệnh hiểm nghèo đến ngày 01/02/2000 ông T5 chết, nhưng ông T5 vẫn còn đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi ông T5 chết ông T6 không đến Ủy ban nhân dân xã L làm giấy khai tử cho ông T5 mà tự ý lấy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T5 đứng tên ra xã L B và đến Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất của huyện L tự ý lập hồ sơ giả chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông T5 sang tên ông T6.

Theo tờ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/11/2000 và đơn đăng ký quyền sử dụng đất ghi ngày 29/10/2000 ông T6 ghi lý do cha chuyển nhượng “ cha không có khả năng trực tiếp lao động”, thực tế lúc này ông T5 đã chết vào ngày 01/02/2000 cho đến khi ông T6 lập hồ sơ là ông T5 đã chết gần 11 tháng (Kèm theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giả số 142 ngày 03/11/2000 và kèm theo giấy khai tử của ông Lê Văn T5 mới được Ủy ban nhân dân xã cho phép chấp thuận khai tử vào ngày 01/8/2012 tại xã L B và kèm theo tấm hình chụp tại mã của ông Lê Văn T5 trên bia có ghi chết ngày 01/02/2000).

Đến ngày 12/01/2006 ông T6 bệnh chết, đến ngày 20/4/2006 bà H là vợ ông T6 đến Ủy ban nhân dân xã L B khai tử cho ông T6 rồi làm thủ tục thừa kế đất từ ông T6 sang cho bà H gồm: Thửa 210 diện tích 490m<sup>2</sup> loại đất thổ; Thửa 211b diện tích 3.445m<sup>2</sup> loại đất cây lâu năm; Thửa 522 diện tích 2.029m<sup>2</sup> đất lúa; Thửa 523 diện tích 1.046m<sup>2</sup> đất lúa; Thửa 524 diện tích 1.733m<sup>2</sup> đất lúa; Thửa 526b diện tích 821m<sup>2</sup> đất lúa; Thửa 1197 diện tích 479m<sup>2</sup> đất lúa. Tất cả các thửa đều cùng tờ bản đồ số 7.

Trong các thửa đất trên lúc còn sống bà T3 có cho bà H thuê thửa 522, diện tích 2.029m<sup>2</sup>, đất lúa mỗi năm bà H đóng lúa cho bà T3 20 giạ lúa nhưng bà H không có đóng lúa cho bà T3, việc bà T3 cho bà H thuê không có làm giấy tờ, nhưng bà H có thửa nhận tại biên bản hòa giải của xã.

Vào ngày 24/01/2011 bà Nguyễn Thị Diệu H đến Công an xã L B tự động cắt tách hộ khẩu của bà Nguyễn Thị T tách ra khỏi nhà của bà T cất ở trước đây, cho bà T ở riêng cặp bên hong nhà để bà H chiếm đoạt tài sản của vợ chồng bà T.

Bà T có làm đơn tường trình gửi đến Ủy ban nhân dân xã L. Ngày 16/5/2012 xã L B mời đến giải quyết trong cuộc hòa giải tại Ủy ban nhân dân xã L B bà H có ý kiến đồng ý thông nhất trả lại toàn bộ tài sản trong nhà đã chiếm ở của bà T, còn phần diện tích đất 2.600m<sup>2</sup> của vợ chồng bà T đã cho bà H mượn canh tác hiện nay thì bà H không chịu trả lại cho bà T vì bà H cho rằng bà đã được cấp quyền sử dụng đất.

Do bà T bị mất năng lực hành vi dân sự, nên bà Đ giám hộ cho bà T khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Lấp Vò giải quyết buộc bà Nguyễn Thị Diệu H phải trả lại cho bà Nguyễn Thị T phần đất lúa với diện tích 1.300m<sup>2</sup> thửa số 522, tờ bản đồ số 7 (đối chiếu sang bản đồ địa chính chính quy là thửa 76, tờ bản đồ số 70) thể hiện ở các mốc 22, 6, 7, 19 về 22 và đất ở tại thửa 211b, tờ bản đồ số 07 (đối chiếu sang bản đồ địa chính chính quy là thửa 75, tờ bản đồ số 70) với diện tích là 300m<sup>2</sup> đất cây lâu năm, thể hiện ở các mốc 1, 20, 21, 15, 14, 13 về 1.

Buộc bà Nguyễn Thị Diệu H trả tiền thuê đất là 11.200.000 đồng (Mười một triệu, hai trăm nghìn đồng).

Buộc bà Nguyễn Thị Diệu H trả tám hình thờ của ông Lê Văn T5; 01 Tủ thờ bằng gỗ thao lao ngang 1,15m, hông 0,42m, cao 1,4m; 01 cái lư giữa bằng có con lân + hai trái châu; 01 Tủ áo bằng gỗ thao lao ngang 1,1m, hông 0,4m, cao 1,75m ; 01 Bàn dài gỗ thao lao ngang 0,8m, cao 0,77m, dài 1,8m và 01 Tủ chén bằng gỗ thao lao ngang 1,6m, hông 0,6m, cao 1,7m. Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 19/7/2018 của Tòa án.

Bà Lê Thị Đ yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Lấp Vò giải quyết buộc bà Nguyễn Thị Diệu H trả cho bà diện tích 693,9m<sup>2</sup> thể hiện ở các mốc 17, 18, B, 11, 10, A, về 17, thuộc một phần thửa số 75 và thửa 76, cùng tờ bản đồ số 70 đất cây lâu năm, đất tọa lạc ấp H, xã L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp, vì phần đất này trước đây lúc ông T5 và bà T còn sống có cho bà Đ cất nhà ở, việc cho đất không làm giấy tờ.

Nguyên đơn thống nhất biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 19/7/2018 của Tòa án; sơ đồ đo đạc ngày 20/5/2022 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện lấp Vò và biên bản định giá tài sản ngày 31/8/2018 của Hội đồng định giá.

*Tại tờ tường trình ngày 19/01/2021; tường trình ngày 11/6/2021; văn bản trình bày ý kiến biên bản tiếp cận, công khai chứng cứ, biên bản hòa giải ngày 22/02/202, ngày 02/8/2022 và tại phiên tòa bà Nguyễn Thị Diệu H trình bày:*

Năm 1999, cha mẹ chồng cho vợ chồng bà H về sống chung để phụng dưỡng cha mẹ vì ông bà đã lớn tuổi, mất sức lao động, Vợ chồng bà H và các anh chị em bên chồng đều đồng ý, bởi vì từ trước đến khi về chung sống, vợ chồng bà H luôn đóng vai trò chính trong việc nuôi dưỡng cha mẹ chồng. Năm 2000 cha chồng bà H sức khỏe yếu nên cha mẹ chồng bà H thống nhất làm thủ tục cho tặng quyền sử dụng đất lại cho vợ chồng bà H. Lúc đó các anh chị em bên chồng đều hay biết, không có ai tranh chấp. Năm 2001, cha chồng bà H qua đời, vợ chồng bà H tiếp tục nuôi mẹ, thờ cha chu đáo. Năm 2006, chồng bà H chết, quyền sử dụng đất chuyển lại cho bà H, bên chồng bà H không ai có ý kiến gì. Bà H tiếp tục thay chồng nuôi dưỡng mẹ, thờ cha chồng. Năm 2013 bà H và bà Lê Thị Đ (chị chồng) có mâu thuẫn nhỏ, nhưng mâu thuẫn ngày càng lớn thêm, các chị em chồng hòa nhau chửi mắng, hăm he, không cho bà H lãnh tiền người cao tuổi của mẹ chồng, giành nuôi mẹ chồng vì cho rằng bà H là dâu, là người dưng không có quan hệ gì, mẹ chồng bà H lúc này già, không còn phân biệt được đúng sai. Mâu thuẫn giữa bà H và chị Đ ngày càng tăng, bà H trình bày với Ban Nhân Dân Ấp rồi bỏ đi thành

phô Hồ Chí Minh làm thuê. Lúc này bà Đ làm đơn khởi kiện tranh chấp đất đai nhưng bị bác đơn. Nay bà H về cất lại nhà thì mới hay bà Đ khởi kiện bà H để tranh chấp quyền sử dụng đất với danh nghĩa người giám hộ cho mẹ chồng bà H là bà Nguyễn Thị T. Ý đồ giành nuôi mẹ của bà Đ và các em chồng bà H chẳng qua là để giành đất đai mà cha mẹ chồng bà H để lại cho bà H, còn việc ai nuôi, nuôi như thế nào, có xứng đáng là người giám hộ hay không hãy để cho chính quyền ấp Hưng Lợi T7 và bà con lối xóm nhận xét.

Về quá trình sử dụng đất: Năm 1989 bà T có cho vợ chồng bà H thuê 01 công đất ruộng, 01 năm 10 gia lúa. Đến năm 1999 bà T bán cho vợ chồng bà H 01 công đất giá 01 lượng vàng, có sự đồng ý của ông bà và các con. Sau khi làm thủ tục sang tên xong thì bà H không còn đóng lúa cho bà T nữa.

Năm 2000 ông T5 bị bệnh phải mổ gấp, do không có tiền nên ông T5 có ủy quyền cho ông T6 để đi vay số tiền 30.000.000 đồng tại quỹ tín dụng xã L. Năm 2001 ông T5 chết. Năm 2006 ông T6 chết, sau khi ông T6 chết, bà H làm thủ tục sang tên đất cho bà H. Năm 2016 bà H bán 01 công đất để trả tiền cho quỹ tín dụng xã L.

Hiện nay giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 75 và 76 đã đem thế chấp cho Ngân hàng TMCP S - Chi nhánh Đồng Tháp - Phòng G để vay số tiền 700.000.000 đồng.

Bị đơn không có ý kiến đối với biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 19/7/2018 của Tòa án; sơ đồ đo đạc ngày 20/5/2022 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện lập Vò và biên bản định giá tài sản ngày 31/8/2018 của Hội đồng định giá.

*Tại biên bản tiếp cận, công khai chứng cứ, biên bản hòa giải ngày 22/02/202, ngày 02/8/2022 và tại phiên tòa bà Lê Thị P là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đồng thời là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà T trình bày: Bà P thống nhất theo lời trình bày và yêu cầu khởi kiện của bà Đ, bà P không trình bày bổ sung gì thêm, bà P cũng đồng ý giao tài sản của bà T cho bà Đ đứng tên và không tranh chấp thừa kế.*

*Tại tờ tường trình ngày 22/7/2019 bà Lê Thị B là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đồng thời là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà T trình bày:*

Bà B đồng ý để cho bà Đ giám hộ cho bà T (bà T đã chết năm 2019) để đi kiện đòi lại 01 công đất ruộng tầm 3m và 300m<sup>2</sup> đất nền nhà mà Nguyễn Thị Diệu H đã đăng ký và đứng tên quyền sử dụng đất. Bà B đồng ý giao cho bà Đ đứng tên quyền sử dụng đất đối với 01 công đất ruộng tầm 3m và 300m<sup>2</sup> đất nền nhà. Bà B xác định không tranh chấp và không yêu cầu chia thừa kế phần đất này và có đơn xin giải quyết vắng mặt.

*Tại tờ tường trình ngày 17/11/2017 ông Lê Văn C1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đồng thời là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà T trình bày:*

Ông C1 đồng ý để cho bà Đ giám hộ cho bà T để đi kiện đòi lại 1.300m<sup>2</sup> đất ruộng và 300m<sup>2</sup> đất nền nhà mà Nguyễn Thị Diệu H đã đăng ký và đứng tên quyền sử dụng đất. Ông C1 đồng ý giao cho bà Đ đứng tên quyền sử dụng đất phần đất này. Ông C1 xác định không tranh chấp và không yêu cầu chia thừa kế phần đất này và có đơn xin giải quyết vắng mặt.

*Tại phiên tòa chị Lê Thị Kim C là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:* Việc bà Đ khởi kiện bà H là không có căn cứ, vì phần đất tranh chấp này khi ông T5, bà T còn sống đã làm thủ tục sang tên cho ông T6 là cha của chị đúng theo quy định của pháp luật. Trong đơn đăng ký ghi lý do ông T5 giao cho ông T6 đứng tên là mất sức lao động. Sau khi ông T6 chết thì bà H là mẹ của chị đi làm thủ tục thừa kế sang tên cho bà H là đúng quy định của pháp luật. Do cần vốn làm ăn, nên trong quá trình tòa án giải quyết vụ án, bà H có đi thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay tiền ngân hàng. Nay chị thống nhất theo lời trình bày của bà H. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đ.

*Tại văn bản ghi ý kiến ngày 19/7/2022 ông Nguyễn Trần T8 đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng Thương Mại Cổ phần S trình bày:* Tính đến ngày 19/7/2022 bà Nguyễn Thị Diệu H còn nợ Ngân hàng số tiền 807.976.807 đồng (Tám trăm lẻ bảy triệu chín trăm bảy mươi sáu nghìn tám trăm lẻ bảy đồng) trong đó nợ gốc 700.000.000 đồng (Bảy trăm triệu đồng); nợ lãi trong hạn 5.707.397 đồng (Năm triệu bảy trăm lẻ bảy nghìn ba trăm chín mươi bảy đồng); thẻ tín dụng 102.269.410 đồng (Một trăm lẻ hai triệu hai trăm sáu mươi chín nghìn bốn trăm mười đồng). Do bà H chưa vi phạm hợp đồng, nên Ngân hàng không có yêu cầu giải quyết trong vụ án.

\* Tại quyết định của bản án sơ thẩm số 72/2022/DS-ST ngày 30/8/2022, Tòa án nhân dân huyện Lập Vò đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Đ về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị Diệu H trả lại diện tích 693,9m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa số 75 và thửa 76, tờ bản đồ số 70.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Đ là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị T về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị Diệu H trả tiền thuê đất 11.200.000 đồng (Mười một triệu hai trăm nghìn đồng).

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Lê Thị Đ là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị T về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị Diệu H trả đất và tài sản.

3.1. Buộc bà Nguyễn Thị Diệu H trả cho bà Đ diện tích 1.300m<sup>2</sup> đất lúa, thửa 76, tờ bản đồ số 70, thể hiện ở các mốc 22, 6, 7, 19 về 22 và 300m<sup>2</sup> (150m<sup>2</sup> ONT và 150m<sup>2</sup> CLN) thuộc một phần thửa 75, tờ bản đồ số 70, thể hiện ở các mốc 1, 20, 21, 15, 14, 13 về 1. Theo sơ đồ đo đạc ngày 20/5/2022 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện L.

3.2. Buộc bà Nguyễn Thị Diệu H trả cho bà Đ 01 Tủ thờ bằng gỗ thao lao ngang 1,15m, hông 0,42m, cao 1,4m; 01 cái lư giữa bằng có con lân + hai trái châu; 01 Tủ áo bằng gỗ thao lao ngang 1,1m, hông 0,4m, cao 1,75m ; 01 Bàn dài gỗ thao lao ngang 0,8m, cao 0,77m, dài 1,8m và 01 Tủ chén bằng gỗ thao lao ngang 1,6m,

hông 0,6m, cao 1,7m. Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 19/7/2018 của Tòa án.

3.3. Đề nghị Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đ thu hồi diện tích 300m<sup>2</sup> (150m<sup>2</sup> ONT và 150m<sup>2</sup> CLN) thuộc một phần thửa 75, tờ bản đồ số 70. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV546720, số vào sổ CS09107 cấp cho bà Nguyễn Thị Diệu H ngày 16/4/2020 để cấp lại cho bà Lê Thị Đ theo bản án tuyên.

3.4. Đề nghị Ủy ban nhân dân huyện L thu hồi diện tích 1.300m<sup>2</sup> đất lúa, một phần thửa 76, tờ bản đồ số 70. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX477745, số vào sổ CH05918 cấp cho bà Nguyễn Thị Diệu H ngày 13/11/2014 để cấp lại cho bà Lê Thị Đ theo bản án tuyên.

3.5. Các đương sự được đến Cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục đăng ký biến động đất đai theo quy định của pháp luật.

#### 4. Tiền án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Lê Thị Đ được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp 5.262.500 đồng (Năm triệu hai trăm sáu mươi hai nghìn năm trăm đồng) theo biên lai thu số 0001506 ngày 02/5/2018; 1.300.000 đồng (Một triệu ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0000225 ngày 12/4/2019 và 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0003255 ngày 02/11/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Lấp Vò.

Bà Nguyễn Thị Diệu H phải chịu 900.000 đồng (Chín trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

#### 5. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá:

Bà Nguyễn Thị Diệu Hiền H có nghĩa vụ trả lại cho bà Lê Thị Đ 4.992.000 đồng (Bốn triệu chín trăm chín mươi hai nghìn đồng).

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 12/9/2022, bà Lê Thị Đ kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu tòa án cấp phúc thẩm xét xử xem xét buộc bà Nguyễn Thị Diệu H phải trả số tiền đã mượn một công đất lúa tầm 3 thước qui ra thành tiền là 11.200.000 đồng và diện tích đất 693,9 m<sup>2</sup>.

- Ngày 07/9/2022, bà Nguyễn Thị Diệu H kháng cáo toàn bộ bản án và yêu cầu tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm;

+ Bà Lê Thị Đ và bà Nguyễn Thị Diệu H 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 bà Lê Thị Đ và bà Nguyễn Thị Diệu H là không có căn cứ; nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Đ, bà H; 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 Nguyễn Thị Diệu H, Hội đồng xét xử xét thấy:

Nguồn gốc phần đất tranh chấp là của ông Lê Văn T5 và bà Nguyễn Thị T được cha, mẹ cho sử dụng từ trước năm 1975, đến ngày 11/5/1992 ông Lê Văn T5 được Ủy ban nhân dân huyện T (nay là huyện L) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích là 9.864m<sup>2</sup> có 05 thửa đất gồm: Thửa 210 diện tích 300m<sup>2</sup> đất thổ, 190m<sup>2</sup> CLN; thửa 211b diện tích 3.445m<sup>2</sup> loại đất cây lâu năm; thửa 522 diện tích 3.392m<sup>2</sup> đất lúa; thửa 526b diện tích 821m<sup>2</sup> đất lúa; thửa 518 diện tích 1.716m<sup>2</sup> đất lúa; cùng tờ bản đồ số 7.

Trong hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất ngày 05/02/2001 từ ông T5 sang ông Lê Văn T6 (chồng bà H) thì ông T5 làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho ông T6 diện tích 5.964m<sup>2</sup> với lý do “*cha mất sức lao động*” và trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, bị đơn Nguyễn Thị Diệu H2 cũng thừa nhận do năm 2000 ông T5 bị bệnh nặng cần phải có tiền để phẫu thuật, nên ông T5 làm thủ tục sang tên toàn bộ phần đất này cho ông T6 để ông T6 đi vay tiền Quỹ tín dụng xã để trị bệnh cho ông T5 và thực tế phần đất này ông T5, bà T cũng không có giao cho vợ chồng ông T6, bà H canh tác. Ngoài ra, tại thời điểm chuyển quyền sử dụng đất nói trên thì phần đất này được xác định là tài sản chung của vợ chồng ông T5, bà T, nên việc chuyển quyền sử dụng đất này chỉ do một mình ông T5 thực hiện giao dịch mà không có sự đồng ý của bà T cũng là trái pháp luật. Như vậy, có căn cứ xác định việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất phần đất tranh chấp từ ông T5 sang ông T6 chỉ là giả tạo, là vô hiệu. Do đó, việc ông T6 và sau đó là bà H đứng tên quyền sử dụng đất đối với phần đất tranh chấp này cũng là không hợp pháp. Tuy nhiên, phía nguyên đơn chỉ khởi kiện yêu cầu phía bị đơn là bà H chỉ phải trả lại diện tích đất gồm 1.300m<sup>2</sup> đất lúa, thửa 76; 300m<sup>2</sup> (150m<sup>2</sup> ONT và 150m<sup>2</sup> CLN) thuộc một phần thửa 75; 693,9m<sup>2</sup> đất thuộc một phần thửa số 75 và thửa 76, cùng tờ bản đồ số 70; và Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử chỉ chấp nhận một phần yêu cầu đối với nguyên đơn gồm 1.300m<sup>2</sup> đất lúa, thửa 76 và 300m<sup>2</sup> (150m<sup>2</sup> ONT và 150m<sup>2</sup> CLN) thuộc một phần thửa 75, là phù hợp, nên không có căn cứ xem xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị Diệu H.



[2] Xét yêu cầu kháng cáo của bà Lê Thị Đ, Hội đồng xét xử xét thấy:

Bà Đ yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà H trả cho bà diện tích 693,9m<sup>2</sup> trong phạm vi các mốc 17, 18, B, 11, 10, A thuộc một phần thửa số 75 và thửa 76, cùng tờ bản đồ số 70 (đất cây lâu năm), vì cho rằng phần đất này trước đây lúc ông T5 và bà T còn sống đã cho bà Đ cất nhà ở, nhưng bà H không thừa nhận; bà Đ cũng không có chứng cứ để chứng minh việc cho đất như bà trình bày, trong khi, diện tích đất này hiện do bà H đứng tên quyền sử dụng mà trước đây ông T5 còn sống đã thực hiện chuyển quyền sử dụng cho ông T6 (chồng bà H); đất cũng do bà H quản lý, sử dụng. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử không chấp nhận yêu cầu này của bà Đ là có căn cứ.

Đối với kháng cáo của bà Đ yêu cầu bà H phải trả tiền thuê đất 11.200.000 đồng, vì cho rằng khi bà T còn sống có cho bà H thuê 02 công đất ruộng, mỗi năm là 20 giạ lúa; việc cho thuê không làm giấy tờ vì là mẹ con trong nhà. Tuy nhiên, phía bà H không thừa nhận có việc có thuê đất; bà Đ cũng không xuất trình được chứng cứ để chứng minh, nên Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử không chấp nhận yêu cầu này của bà Đ là có căn cứ.

Vì vậy, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Đ.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Đ và bà H cũng không xuất trình được tài liệu, chứng cứ gì để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện cũng như yêu cầu kháng cáo của mình là có căn cứ, nên Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Đ, bà H, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Đối với việc trong quá trình giải quyết vụ án, bà H đã thế chấp 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 75 và thửa 76 tại Ngân hàng TMCP S - Chi nhánh Đồng Tháp - Phòng G để vay 700.000.000 đồng; tại phiên tòa, bà H xác định trường hợp Tòa án buộc bà trả đất cho bà T thì bà vẫn đảm bảo nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng; đồng thời tại văn bản ghi ý kiến của Ngân hàng cũng xác định là bà H chưa vi phạm nghĩa vụ, nên Ngân hàng không có yêu cầu giải quyết trong vụ án này, và vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết quan hệ này là phù hợp.

[5] Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà H trình bày: yêu cầu Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu của bà Lê Thị Đ, chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Diệu H. Hội đồng xét xử xét thấy là không có căn cứ như nhận định nêu trên nên không chấp nhận.

[6] 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 bà Lê Thị Đ và bà Nguyễn Thị Diệu H, giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Lấp Vò. 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.

[7] Về án phí phúc thẩm: Do bản án sơ thẩm được giữ nguyên nên bà Đ, bà H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Bà Đ là người cao tuổi nên được miễn theo quy định.

[8] 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 và khoản 1, Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các Điều 166, Điều 167, Điều 170 Luật đất đai; Điều 166, Điều 500 Bộ luật dân sự.

Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

- Không chấp nhận kháng cáo của bà Lê Thị Đ và bà Nguyễn Thị Diệu H.
- Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 72/2022/DS-ST ngày 30/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện Lấp Vò.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Đ về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị Diệu H trả lại diện tích 693,9m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa số 75 và thửa 76, tờ bản đồ số 70.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Đ là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị T về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị Diệu H trả tiền thuê đất 11.200.000 đồng (Mười một triệu hai trăm nghìn đồng).

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Lê Thị Đ là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị T về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị Diệu H trả đất và tài sản.

3.1. Buộc bà Nguyễn Thị Diệu H trả cho bà Đ diện tích 1.300m<sup>2</sup> đất lúa, thửa 76, tờ bản đồ số 70, thể hiện ở các mốc 22, 6, 7, 19 về 22 và 300m<sup>2</sup> (150m<sup>2</sup> ONT và 150m<sup>2</sup> CLN) thuộc một phần thửa 75, tờ bản đồ số 70, thể hiện ở các mốc 1, 20, 21, 15, 14, 13 về 1. Theo sơ đồ đo đạc ngày 20/5/2022 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện L.

3.2. Buộc bà Nguyễn Thị Diệu H trả cho bà Đ 01 Tủ thờ bằng gỗ thao lao ngang 1,15m, hông 0,42m, cao 1,4m; 01 cái lư giữa bằng có con lân + hai trái châu; 01 Tủ áo bằng gỗ thao lao ngang 1,1m, hông 0,4m, cao 1,75m ; 01 Bàn dài gỗ thao lao ngang 0,8m, cao 0,77m, dài 1,8m và 01 Tủ chén bằng gỗ thao lao ngang 1,6m, hông 0,6m, cao 1,7m. Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 19/7/2018 của Tòa án.

3.3. Đề nghị Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đ thu hồi diện tích 300m<sup>2</sup> (150m<sup>2</sup> ONT và 150m<sup>2</sup> CLN) thuộc một phần thửa 75, tờ bản đồ số 70. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV546720, số vào sổ CS09107 cấp cho bà Nguyễn Thị Diệu H ngày 16/4/2020 để cấp lại cho bà Lê Thị Đ theo bản án tuyên.

3.4. Đề nghị Ủy ban nhân dân huyện L thu hồi diện tích 1.300m<sup>2</sup> đất lúa, một phần thửa 76, tờ bản đồ số 70. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX477745, số vào sổ CH05918 cấp cho bà Nguyễn Thị Diệu H ngày 13/11/2014 để cấp lại cho bà Lê Thị Đ theo bản án tuyên.

3.5. Các đương sự được đến Cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục đăng ký biến động đất đai theo quy định của pháp luật.

#### 4. Tiền án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Lê Thị Đ được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp 5.262.500 đồng (Năm triệu hai trăm sáu mươi hai nghìn năm trăm đồng) theo biên lai thu số 0001506 ngày 02/5/2018; 1.300.000 đồng (Một triệu ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0000225 ngày 12/4/2019 và 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0003255 ngày 02/11/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Lập Vò.

Bà Nguyễn Thị Diệu H phải chịu 900.000 đồng (Chín trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

#### 5. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá:

Bà Nguyễn Thị Diệu H có nghĩa vụ trả lại cho bà Lê Thị Đ 4.992.000 đồng (Bốn triệu chín trăm chín mươi hai nghìn đồng).

- Về án phí phúc thẩm: Bà Lê Thị Đ được miễn theo quy định.

Bà Nguyễn Thị Diệu H phải nộp 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà bà đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0013625, ngày 08/9/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Lập Vò.

- 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 GD & KT TAND Tỉnh;
- VKSND Tỉnh;
- TAND huyện Lấp Vò;
- Chi cục THADS huyện Lấp Vò;
- Đương sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS.

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

**Nguyễn Huỳnh Thị Hương Thủy**