

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 340/2025/DS-PT

Ngày: 23 – 6 – 2025

V/v tranh chấp về dân sự - hợp
đồng thuê QSD đất và QSD 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 Phạm Thị Liên Hiệp

Các Thẩm phán: Ông Trần Phước Hội

Ông Đinh Chí Tâm

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Mỹ Hương, Thư ký Tòa án.

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

Trong các ngày 24/4/2025, ngày 26/5/2025, ngày 17/6/2025 và ngày 23/6/2025 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 88/2025/TLPT- DS ngày 26 tháng 02 năm 2025 về Tranh chấp “V/v Tranh chấp về dân sự – Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và quyền sử dụng đất”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 206/2024/DS-ST ngày 13 tháng 9 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: 135/2025/QĐ-PT ngày 24 tháng 3 năm 2025 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Nguyễn Quốc T, sinh năm 1963;

Địa chỉ: Ấp C, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T: Ông Nguyễn Hoàng G, sinh năm 1968 (Có mặt); Địa chỉ: Số nhà D, đường N, phường A, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp (Văn bản ủy quyền vào ngày 06/11/2024).

Bị đơn: Nguyễn Văn Y, sinh năm 1966;

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

Tạm trú: Tổ 3, ấp L, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Y: Anh Nguyễn Quốc V, sinh năm 1990 (Có mặt); Địa chỉ: Khóm D, thị trấn M, huyện T, tỉnh Đồng Tháp (Văn bản ủy quyền vào ngày 10/10/2024).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Trần Thị C, sinh năm 1965 (có đơn xin vắng mặt);
 2. Nguyễn Văn N, sinh năm 1990 (có đơn xin vắng mặt);
 3. Nguyễn Thị P, sinh năm 1998 (có đơn xin vắng mặt);
 4. Trương Thị Diễm M, sinh năm 1995 (có đơn xin vắng mặt);
- Cùng địa chỉ: Ấp L, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.
5. Trần Kim H, sinh năm 1972 (Có mặt);
 6. Nguyễn Quốc D, sinh năm 1990 (có đơn xin vắng mặt);
 7. Nguyễn Trần Đình V1, sinh năm 1995 (có đơn xin vắng mặt);
 8. Nguyễn Minh T1, sinh năm 1955 (có đơn xin vắng mặt);
- Cùng địa chỉ: Ấp C, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang.
- Kháng cáo: Ông Nguyễn Quốc T, là nguyên đơn của vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN

* Theo Đơn khởi kiện vào ngày 22/8/2023 của ông Nguyễn Quốc T; Trong quá trình thu thập chứng cứ, tại phiên hòa giải và tại phiên tòa, ông Nguyễn Quốc T trình bày:

Ông Nguyễn Quốc T được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng vào ngày 22/5/2007, diện tích đất lúa là 14.400m², thuộc thửa đất số 555, tờ bản đồ số 05, đất tọa lạc tại ấp L, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Nguồn gốc đất do cha ruột là ông Nguyễn Văn P1 khai mở vào khoảng năm 1980; Đến năm 1995, ông P1 được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi ông P1 chết, năm 2007 ông T tiến hành kê khai đất theo thủ tục thừa kế và được đứng tên diện tích đất nêu trên.

Từ năm 2007 đến năm 2022, hàng năm ông cho ông Nguyễn Văn Y thuê thửa đất trên, giá thuê là 120 gạ lúa/năm, thanh toán ngày 20/12 hàng năm (có kèm theo hợp đồng thuê đất ngày 20/5/2015, thời hạn 05 năm). Từ năm 2007 đến năm 2022, ông Y đều thanh toán đầy đủ như thỏa thuận. Đến đầu năm 2023, ông T phát hiện ông Y xây nhà kiên cố trên đất nên ông T có yêu cầu ông Y ngưng xây dựng và trả đất lại cho ông, không cho ông Y thuê nữa. Sự việc trên ông T có báo chính quyền ấp. Ông T và chính quyền ấp đều yêu cầu ông Y ngưng xây dựng nhà nhưng ông Y lén lút xây dựng và hoàn thành căn nhà. Ông Y không những không trả đất mà còn yêu cầu ông T phải tách bộ sang tên cho ông Y diện tích 7.000m² và còn đe dọa ai vô thừa đất trên sẽ chém chết.

Sau đó, ông T có làm đơn yêu cầu Ủy ban nhân dân xã T giải quyết buộc ông Y trả lại đất của ông, đến ngày 03/8/2023 Ủy ban nhân dân xã T có mời làm việc, nhưng hòa giải không thành.

Nay ông T yêu cầu Tòa án giải quyết các nội dung như sau:

1. Hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 20/5/2015 giữa ông và ông Nguyễn Văn Y;

2. Buộc ông Nguyễn Văn Y trả lại cho ông phần đất có diện tích 7.313,1m² nằm trong phạm vi các mốc từ mốc M9 đến mốc M10, M11, M12, M4, M3, M5, M6, M7, M8 trở lại M9 theo Sơ đồ đo đạc ngày 30/01/2024 của Công ty TNHH D1 thuộc một phần thửa 555, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại ấp L, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

3. Buộc ông Nguyễn Văn Y phải tháo dỡ căn nhà cấp 4, vách tường, mái tôn, nền lát gạch và các cây trồng trên phần đất có diện tích 7.313,1m² nêu trên thuộc một thửa 555, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại ấp L, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp để giao trả đất cho ông T.

Hiện giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản chính) ông T đang cất giữ, không có cầm cố hay thế chấp cho cá nhân, cơ quan hay tổ chức nào.

* Theo Văn bản ý kiến ngày 18/10/2024 của ông Nguyễn Văn Y; Đơn phản tố ngày 11/4/2024 của ông Nguyễn Văn Y; Trong quá trình thu thập chứng cứ, tại phiên hòa giải và tại phiên tòa, ông Nguyễn Văn Y có anh Nguyễn Quốc V đại diện theo ủy quyền trình bày:

Nguồn gốc đất tranh chấp, ban đầu là của ông Nguyễn Văn T2 (cha ruột ông Nguyễn Văn Y) và ông Nguyễn Văn P1 (cha ruột ông Nguyễn Quốc T) cùng nhau khai phá khoảng 25 công đất tại ấp L, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp để canh tác vào năm 1978. Nhưng do thời điểm 1978 thiếu nhân lực và công cụ sản xuất nên ông T2 và ông P1 canh tác không nổi. Đến năm 1984, Nhà nước thực hiện chủ trương trang trải ruộng đất cho người dân, lúc này ông T2 và ông Y đã bỏ đất về Tiền Giang sinh sống. Do đó, Nhà nước cấp lại diện tích đất nói trên cho ông Phan Văn T3, sinh năm 1961 (hiện vẫn còn sống), địa chỉ ở ấp L, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Khoảng năm 1989, ông T3 cũng canh tác không nổi nên có liên lạc với ông T2 để giao lại đất. Ông T3 giao lại cho ông T2 diện tích đất khoảng 14.000m² đất tại ấp L, xã T, huyện T, có tứ cận như sau: Đông giáp đất ông Võ Hùng K, Tây giáp đất ông Hai G1 (nay là bà Nguyễn Kim T4), Nam giáp lộ đất Kênh C, Bắc giáp Kênh 500.

Ông T2 và ông T3 thỏa thuận, ông T2 giao lại cho ông T3 10 gạ lúa tiền đào kênh. Ông T2 nhận thấy trước đây diện tích đất này có công khai phá của ông Nguyễn Văn P1 nên có cho ông P1 hay và thỏa thuận chia đôi phần diện tích đất nói trên mỗi người 7.000m². Tuy nhiên, ông P1 canh tác không nổi nên giao toàn bộ diện tích 14.000m² đất cho gia đình ông Y canh tác. Gia đình ông Y thống nhất trả tiền thuê trên 7.000m² đất cho ông P1 hàng năm. Các ông có đo đạc cắm ranh

và đắp bờ đê chia đôi diện tích 14.000m², đầu kênh C trước là trụ cây nay là trụ đá đã thống nhất với ông P1, còn phía sau là cây gạo hơn 20 năm. Tiền thuê đất lúc đầu 4.000.000 đồng, sau đó tăng dần theo thời gian đến hiện nay là 15.000.000 đồng/năm. Từ năm 1989, ông T2 và gia đình ông Y canh tác trực tiếp và liên tục cho đến nay không ai tranh chấp. Do ông Y không biết chữ nên không có đăng ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích đất nêu trên.

Ngày 15/4/2013 (âm lịch) gia đình ông Y khởi công xây dựng nhà cấp 4 (ngang 6.6 mét, dài 12 mét), vách tường, mái tol, nền xây gạch – bô m cát - lót gạch cao khoảng 50cm. Khi ông Y xây cất nhà không có ai ngăn cản, tranh chấp nên việc ông T trình bày gia đình ông Y lén lút xây dựng là hoàn toàn sai sự thật. Vào khoảng tháng 03/2023, ông T đến nhà ông Y thông báo là diện tích đất này thuộc quyền sở hữu của gia đình ông T. Ông T yêu cầu gia đình ông Y trả lại đất và dời đi nơi khác, ông T sẽ cho lại cho gia đình ông Y giá trị 2.000m² đất.

Đến lúc này ông Y mới biết được diện tích đất gia đình ông Y đang canh tác trước, sau gần 40 năm đã đăng ký quyền sử dụng đất đứng tên ông T. Gia đình ông Y đã canh tác đất từ trước đến nay không ai tranh chấp và có sự chứng kiến của bà con hàng xóm; Ngoài ra, ông Y là người đóng tiền kênh đào, tiền quỹ đất và các khoản thu khác của Nhà nước cũng như nhận tiền hỗ trợ canh tác từ trước đến nay.

Về hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ông Y ký tên ngày 20/5/2015 là do ông T yêu cầu ông Y ký tại nhà ông T. Ông T không soạn văn bản trước mặt ông Y mà đưa cho ông Y một tờ giấy trắng rồi kêu ông Y ký tên ở góc dưới cùng bên trái. Ông Y có thắc mắc nhưng ông T nói ông Y cứ ký đi rồi ông T viết nội dung sau. Vì tin tưởng và thực tế ông có thuê đất của ông T, do ông Y là người không biết chữ, chỉ biết ký tên và ghi họ tên của mình nên đồng ý ký vào góc dưới cùng bên trái, phần giấy phía trên trống.

Việc ông T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tranh chấp, ông Y hoàn toàn không biết. Bởi vì từ trước đến nay ông Y không nghe, không được thông báo gì về việc này mặc dù ông Y đang là người trực tiếp quản lý, sử dụng toàn bộ diện tích hơn 14.000m².

Nay ông Y không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T.

Ông Y có yêu cầu phản tố, yêu cầu Tòa án công nhận cho ông Y được quyền sử dụng diện tích đất 7.313,1m² nằm trong phạm vi các mốc từ mốc M9 đến mốc M10, M11, M12, M4, M3, M5, M6, M7, M8 trở lại M9 theo Sơ đồ đo đạc ngày 30/01/2024 của Công ty TNHH D1, thuộc một phần thửa đất số 555, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại ấp L, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp, hiện nay thửa đất do ông Nguyễn Quốc T đại diện hộ đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Ông Y yêu cầu hộ ông T phải sang tên, tách bộ phận đất này cho ông Y được đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ông Y đồng ý hủy hợp đồng thuê đất ngày 20/5/2015 theo yêu cầu của ông T và ông Y cam kết trong thời hạn 03 ngày kể từ ngày 06/9/2024, sau khi thu

hoạch lúa xong thì ông sẽ giao trả lại cho ông T diện tích đất 7.282,3m² nằm trong phạm vi các mốc từ mốc M13 đến M14, M15, M1, M2, M3, M4, M12, M11 trở lại M13 theo Sơ đồ đo đạc ngày 30/01/2024 của Công ty TNHH D1, thuộc một phần thửa đất số 555, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại ấp L, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Ngoài ra, ông Y không còn tranh chấp hay yêu cầu nào khác.

Đối với công sức đóng góp, trang trải, cải tạo trên đất ông Y không yêu cầu Tòa án giải quyết. Tòa án giao đất cho ai thì người đó được hưởng.

Trường hợp Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông T, gia đình ông Y đồng ý tự nguyện di dời, đập, chặt phá, đốn bỏ căn nhà, nhà tắm và các cây trồng trên đất để giao đất lại cho ông T.

* Bà Trần Kim H trình bày: Bà là vợ của ông Nguyễn Quốc T.

Bà H thống nhất với lời trình bày của ông T. Trong vụ án này, bà không có yêu cầu hay tranh chấp nội dung nào khác. Bà H giao cho ông T toàn quyền quyết định trong vụ án.

* Tại Văn bản ghi ý kiến ngày 01/7/2024, bà Trần Thị C, anh Nguyễn Văn N, chị Nguyễn Thị P, chị Trương Thị Diễm M trình bày:

Bà Trần Thị C, anh Nguyễn Văn N, chị Nguyễn Thị P, chị Trương Thị Diễm M thống nhất về nguồn gốc đất, quá trình sử dụng đất, trình bày và yêu cầu của ông Nguyễn Văn Y.

* Tại Quyết định bản án sơ thẩm số 206/2024/DS – ST, ngày 13/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Tháp Mười đã tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Quốc T đối với diện tích đất 7.282,3m² nằm trong phạm vi các mốc từ mốc M13 đến M14, M15, M1, M2, M3, M4, M12, M11 trở lại M13 theo Sơ đồ đo đạc ngày 30/01/2024 của Công ty TNHH D1, thuộc một phần thửa 555, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại ấp L, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Quốc T.

Hủy hợp đồng thuê đất ngày 20/5/2015 giữa ông Nguyễn Quốc T với ông Nguyễn Văn Y đối với quyền sử dụng đất thuộc thửa 555, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại ấp L, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Quốc T về việc yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc ông Nguyễn Văn Y trả lại cho ông T phần đất có diện tích 7.313,1m² nằm trong phạm vi các mốc từ mốc M9 đến mốc M10, M11, M12, M4, M3, M5, M6, M7, M8 trở lại M9 theo Sơ đồ đo đạc ngày 30/01/2024 của Công ty TNHH D1 thuộc một phần thửa 555, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại ấp L, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

- Buộc ông Nguyễn Văn Y phải tháo dỡ căn nhà cấp 4, vách tường, mái tôn, nền lát gạch và các cây trồng trên phần đất có diện tích 7.313,1m² nêu trên thuộc một thửa 555, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại ấp L, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp để giao trả đất cho ông T.

4. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn Nguyễn Văn Y.

Công nhận cho ông Nguyễn Văn Y quyền sử dụng đất diện tích 7.313,1m² nằm trong phạm vi các mốc từ mốc M9 đến mốc M10, M11, M12, M4, M3, M5, M6, M7, M8 trở lại M9 theo Sơ đồ đo đạc ngày 30/01/2024 của Công ty TNHH D1, một phần thửa 555, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại ấp L, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Buộc hộ ông Nguyễn Quốc T gồm Nguyễn Quốc T, Trần Kim H, Nguyễn Quốc D, Nguyễn Trần Đình V1, Nguyễn Minh T1 (sau đây gọi chung là hộ ông T) phải có nghĩa vụ sang tên, tách bộ cho ông Nguyễn Văn Y được đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 7.313,1m² nằm trong phạm vi các mốc từ mốc M9 đến mốc M10, M11, M12, M4, M3, M5, M6, M7, M8 trở lại M9 theo Sơ đồ đo đạc ngày 30/01/2024 của Công ty TNHH D1, một phần thửa 555, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại ấp L, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Các đương sự được quyền đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký, kê khai, điều chỉnh lại quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Nếu trường hợp, hộ ông T không thực hiện thì ông Y có quyền tự liên quan với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục được đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

(Gửi kèm Biên bản xem xét thẩm định ngày 15/12/2023 của Tòa án và Sơ đồ đo đạc ngày 30/01/2024 của Công ty TNHH D1)

5. Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện T thu hồi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hộ ông Nguyễn Quốc T tại thửa 555, tờ bản đồ số 05, địa chỉ thửa đất xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H/01230, do UBND huyện T cấp ngày 22/5/2007 để cấp lại quyền sử dụng đất cho các đương sự theo định của pháp luật. Nếu trường hợp, hộ ông T không thực hiện việc giao nộp lại bản chính 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 hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Quốc T được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Nguyễn Văn Y phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

7. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc: Ông Nguyễn Quốc T phải chịu, ông T đã nộp và chi xong.

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

- Kháng cáo: Vào ngày 23/9/2024, ông Nguyễn Quốc T là nguyên đơn của vụ án kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với các lý do: Thửa đất 555 là của ông Nguyễn Văn P1 là cha ruột ông được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 10/02/1995. Sau đó, ông P1 tặng cho ông T và ông T đã được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 22/5/2007.

Ông Nguyễn Văn Y là người thuê đất của ông T. Đầu năm 2021, ông T phát hiện ông Y xây nhà nên ông T báo chính quyền nhưng ông Y vẫn lén lút xây hoàn thành căn nhà. Hai bên phát sinh tranh chấp, không những ông Y không trả đất mà còn yêu cầu ông T phải sang tên 7.000m² và còn đe dọa ông T.

Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật ở giai đoạn phúc thẩm:

+ Về tố tụng: Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa cũng như Hội đồng xét xử, Thư ký và đương sự có mặt tại phiên tòa đều chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Quốc T, là nguyên đơn của vụ án trong hạn luật định, hợp lệ nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của ông Nguyễn Quốc T:

Ông Nguyễn Quốc T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Ông T yêu cầu: Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo và toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông.

Qua chứng cứ thể hiện tại hồ sơ, lời trình bày của các bên đương sự tại phiên tòa cho thấy:

[2.1] Nguồn gốc diện tích đất có tranh chấp:

Qua kiểm tra chứng cứ và hồ sơ đăng ký quyền sử dụng đất lần đầu của ông Nguyễn Văn P1 (cha ruột của ông T) được địa chính xã T xác nhận tại hồ sơ: “Sổ mục kê tên Nguyễn Văn T2 (sai) đúng thực tế đất của ông Nguyễn Văn P1 thực tế canh tác thửa số 555, tờ bản đồ số 5, DT: 14.400m² là đúng, không tranh chấp là đúng, không có tranh chấp”.

Tuy nhiên, lời trình bày của ông T thể hiện tại hồ sơ thì ông có thừa nhận trước đây ông Nguyễn Văn P1 (cha ruột ông T) có rủ cha ông Y là ông Nguyễn Văn T2 vào xã T để khai mở đất trước năm 1975, mỗi người được khoảng hai mươi mấy công đất. Riêng đối với thửa đất số 555, ông T cho rằng đây là đất của cá nhân ông P1 không có phần của ông T2. Ông P1 đã đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và từ trước đến nay gia đình ông P1 là người đóng các loại thuế cho nhà nước đối với phần đất này nhưng ông T không có chứng cứ chứng minh diện tích đất ông P1 và ông T2 cùng khai mở là diện tích đất cụ thể nào.

Bên cạnh đó, việc cán bộ địa chính xã T xác nhận sổ mục kê tên của ông Nguyễn Văn T2 là sai là không đúng với quy định của pháp luật về thẩm quyền. Bởi lẽ, khi phát hiện có sai sót tại sổ mục kê hoặc các tài liệu khác trong hồ sơ địa chính thì việc đính chính, sửa đổi thông tin tại sổ mục kê thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân huyện T, là cấp có thẩm quyền. Cán bộ địa chính xã xác nhận ông P1 thực tế canh tác thửa đất số 555 nhưng tại hồ sơ cấp quyền sử dụng đất cho ông P1 không có Biên bản làm việc của Ủy ban nhân dân xã T với ông T2 hoặc gia đình ông T2 để xác định lại thực tế diện tích đất tranh chấp có phải thuộc về gia đình ông P1 hay không. Ngoài ra, quá trình thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông P1, ông T cũng không được đo đạc thực tế là chưa phù hợp với quy định của pháp luật.

Thực tế, ông Y và gia đình ông Y trực tiếp canh tác và sinh sống trên đất từ trước cho đến nay. Gia đình ông Y đã xây dựng nhà kiên cố từ năm 2013 được những người xung quanh biết và ông T không có chứng cứ chứng minh ông có ngăn cản hoặc hai bên phát sinh tranh chấp. Ngoài việc cất nhà trên đất, ông Y và gia đình ông Y đã trồng nhiều cây lâu năm như: Dừa, Vú Sữa, Xoài, Mai Vàng và Mít Thái... ông T cũng không có ý kiến, ngăn cản hay tranh chấp.

Từ những phân tích nêu trên cho thấy, việc xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn P1 là chưa phù hợp với quy định của pháp luật về đất đai, không phù hợp với thực tế sử dụng đất của ông P1 và ông T2.

[2.2] Xét hợp đồng thuê quyền sử dụng đất:

Giữa ông T và ông Y có ký kết 07 hợp đồng thuê gồm các ngày 23/5/2007, ngày 20/5/2015 (trong đó có 05 hợp đồng không ghi ngày tháng cụ thể). Tuy ông Y thừa nhận đã ký vào các hợp đồng thuê đất và thực hiện việc trả tiền (được quy ra từ 120 gia lúa) đến năm 2023 nhưng ông Y thống nhất chỉ trả tiền thuê đối với diện tích đất 7.000m² (đo đạc thực tế là 7.282,3m²).

Qua xem xét các hợp đồng thuê và thừa nhận của ông T thì các hợp đồng thuê đất đều do ông T viết, phần còn lại của hợp đồng có khoảng trống và chữ ký của ông Y. Các hợp đồng thuê đất có thời gian dài nhưng không được công chứng chứng thực hoặc xác nhận của Ủy ban nhân dân xã T; Hợp đồng thuê đất không được lập thành từ 02 bản trở lên (mỗi bên giữ 01 bản) là không phù hợp với quy định tại Khoản 3 Điều 167 của Luật đất đai năm 2013 và Điều 64 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ quy định về công chứng, chứng thực hợp đồng, văn bản thực hiện các quyền của người sử dụng đất. Điều

này có nghĩa là ông T không công khai, minh bạch trong quá trình cho thuê đất, không có sự thừa nhận tự nguyện của ông Y và gia đình ông Y về diện tích đất thuê.

Do đó, các hợp đồng thuê đất giữa ông T và ông Y được ký kết không phù hợp với quy định của pháp luật. Ông Y thừa nhận chỉ thuê của ông T diện tích đất lúa 7.000m² (đo đạc thực tế là 7.282,3m²) là có căn cứ.

[2.3] Xét kháng cáo của ông Nguyễn Quốc T:

Thực tế, ông Nguyễn Văn P1 tiến hành kê khai đăng ký quyền sử dụng đất lần đầu vào ngày 17/8/1994 và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 10/02/1995. Ông P1 chết nên ông Nguyễn Quốc T thực hiện thủ tục thừa kế và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng diện tích đất 14.400m² thửa đất số 555 vào ngày 22/5/2007.

Từ khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông T không trực tiếp sử dụng mà cho ông Y thuê canh tác lúa.

Tại cấp phúc thẩm, ông T có người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Hoàng G đã cung cấp nhiều giấy tờ, tài liệu để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện và kháng cáo của ông T. Nhưng giấy tờ, tài liệu mà ông G cung cấp không chứng minh được nguồn gốc diện tích đất tranh chấp được cấp cho ông Nguyễn Văn P1, sau đó là ông Nguyễn Quốc T là hợp pháp và hợp đồng thuê đất là đúng quy định của pháp luật.

Quá trình kê khai đăng ký quyền sử dụng đất của ông P1, ông T cũng như việc hai bên thực hiện các hợp đồng thuê không phù hợp với quy định của pháp luật như đã nhận định phần trên nên ông T kháng cáo và yêu cầu ông Y, cùng hộ gia đình ông Y trả lại cho ông diện tích đất tổng cộng là 14.400m² là không có căn cứ nên không chấp nhận.

[2.4] Xét ý kiến đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật nên chấp nhận.

Từ những nhận xét trên, Hội đồng xét xử xét thấy kháng cáo của ông Nguyễn Quốc T là không có căn cứ, không phù hợp nên không chấp nhận.

Tuy nhiên, do cách tuyên của bản án sơ thẩm phần nội dung có liên quan đến diện tích đất tranh chấp và phần án phí, tạm ứng án phí của ông Nguyễn Văn Y chưa phù hợp, có thiếu sót nên Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm cần điều chỉnh cho phù hợp.

[3] 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.

[4] Do giữ nguyên bản án sơ thẩm nên ông Nguyễn Quốc T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại Khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tuy nhiên, ông T là người cao tuổi nên miễn án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 148, Điều 149, Điều 165, Khoản 2 Điều 244 và Khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Các Điều 500, 501, 502 và Điều 503 của Bộ luật dân sự;

Khoản 3 Điều 167 của Luật đất đai năm 2013 và các Điều 137, Điều 236 của Luật đất đai năm 2024;

Luật Phí và lệ phí số 97/2015/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2015 và điểm đ Khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Quốc T.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 206/2024/DS-ST ngày 13 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Tháp Mười.

3. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Quốc T đối với diện tích đất 7.282,3m² trong phạm vi các mốc từ mốc M13 đến M14, M15, M1, M2, M3, M4, M12, M11 trở lại M13 theo Sơ đồ đo đạc ngày 30/01/2024 của Công ty TNHH D1, thuộc một phần thửa đất số 555, tờ bản đồ số 05, mục đích sử dụng: đất trồng lúa, tọa lạc tại ấp L, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

4. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Quốc T.

Tuyên bố chấm dứt hợp đồng thuê đất ngày 20/5/2015 giữa ông Nguyễn Quốc T với ông Nguyễn Văn Y đối với quyền sử dụng thuộc thửa đất số 555, tờ bản đồ số 05, mục đích sử dụng: đất trồng lúa, đất tọa lạc tại ấp L, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

5. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Quốc T đối với yêu cầu:

- Buộc ông Nguyễn Văn Y trả lại cho ông T diện tích đất là 7.313,1m² trong phạm vi các mốc từ mốc M9 đến mốc M10, M11, M12, M4, M3, M5, M6, M7, M8 trở lại M9.

- Buộc ông Nguyễn Văn Y phải tháo dỡ căn nhà cấp 4, vách tường, mái tôn, nền lát gạch và các cây trồng trên phần đất có diện tích 7.313,1m² để giao trả đất lại cho ông T.

Diện tích đất 7.313,1m² thuộc một thửa đất số 555, tờ bản đồ số 05, mục đích sử dụng: đất trồng lúa, tọa lạc tại ấp L, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp theo Sơ đồ đo đạc ngày 30/01/2024 của Công ty TNHH D1.

6. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn Y: Công nhận cho ông Nguyễn Văn Y được quyền sử dụng diện tích đất 7.313,1m² trong phạm

vi các mốc từ mốc M9 đến mốc M10, M11, M12, M4, M3, M5, M6, M7, M8 trở lại M9 thuộc một phần thửa đất số 555, tờ bản đồ số 05, mục đích sử dụng: đất trồng lúa, đất tọa lạc tại ấp L, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp (Kèm theo Sơ đồ đo đạc ngày 30/01/2024 của Công ty TNHH D1).

Buộc hộ ông Nguyễn Quốc T gồm: Ông Nguyễn Quốc T, bà Trần Kim H, anh Nguyễn Quốc D, chị Nguyễn Trần Đình V1, bà Nguyễn Minh T1 (sau đây gọi chung là hộ ông T) phải có nghĩa vụ sang tên, tách bộ cho ông Nguyễn Văn Y được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 7.313,1m² trong phạm vi các mốc từ mốc M9 đến mốc M10, M11, M12, M4, M3, M5, M6, M7, M8 trở lại M9 thuộc một phần thửa 555, tờ bản đồ số 05, mục đích sử dụng: đất trồng lúa, đất tọa lạc tại ấp L, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp (Kèm theo Sơ đồ đo đạc ngày 30/01/2024 của Công ty TNHH D1).

Các đương sự được quyền đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký, kê khai, điều chỉnh lại quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Trường hợp, hộ ông T không thực hiện thì ông Y được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

(Kèm Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 15/12/2023 của Tòa án nhân dân huyện Tháp Mười và Sơ đồ đo đạc ngày 30/01/2024 của Công ty TNHH D1)

7. Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện T thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hộ ông Nguyễn Quốc T tại thửa đất số 555, tờ bản đồ số 05, địa chỉ thửa đất xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H/01230, do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 22/5/2007 để cấp lại quyền sử dụng đất cho các đương sự theo quyết định của bản án. Trường hợp, hộ ông T không thực hiện việc giao nộp lại bản chính 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 hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Nguyễn Quốc T theo quy định của pháp luật.

8. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc tại cấp sơ thẩm và phúc thẩm: Ông Nguyễn Quốc T phải chịu. Ông T đã nộp và chi xong.

9. Về án phí:

- Ông Nguyễn Quốc T được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm.

- Ông Nguyễn Văn Y phải chịu số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí là 600.000 đồng (Sáu trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí số 0005658 ngày 24/4/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tháp Mười, tỉnh Đồng Tháp. Như vậy, ông Y được nhận lại số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng)

10. 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.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Phòng TT,KT &THATAT
- VKSND Tỉnh;
- Tòa án ND H.Tháp Mười;
- Chi cục THADS H.Tháp Mười ;
- Đường sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS.

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

Phạm Thị Liên Hiệp