TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐỒNG THÁP**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 475/2024/DS-PT
Ngày: 26-8-2024
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất và huỷ giấy chứng nhận 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 Trần Phước Hội
Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Ngọc Thông
Ông Nguyễn Ngọc Vạng

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Lâm Hồng Diễm – 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 Ngọc Quí - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 197/2024/TLPT- DS ngày 29 tháng 3 năm 2024 về tranh chấp quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 111/2023/DS-ST ngày 08/11/2023 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Đồng Tháp bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 420/2024/QĐPT-DS ngày 01 tháng 7 năm 2024 giữa:

1. Nguyên đơn: Ông Bùi Hồng V, sinh năm 1954 (chết 01/12/2023);

- *Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Bùi Hồng V*:

1.1. Lê Ngọc C, sinh năm 1957;

1.2. Bùi Thanh L, sinh năm 1983; (Có mặt)

Cùng địa chỉ: Số G, Khóm A, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

1.3. Bùi Thị Thúy K, sinh năm 1977;

Địa chỉ: Ấp B, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

1.4. Bùi Thanh P, sinh năm 1980;

Địa chỉ: Khóm A, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

- Người đại diện theo ủy quyền của bà C, chị K, anh P là anh Bùi Thanh L (theo giấy ủy quyền ngày 19/6/2024*).* (Có mặt)

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là Luật sư Đặng Hồng Đ, Văn phòng Luật sư Đặng Hồng Đ, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Đ. Địa chỉ: A, Trần Thị T, Phường D, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp. (Có mặt)

2. *Bị đơn*: Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1961;

Địa chỉ: Số B, Khóm B, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

- Người đại diện ủy quyền của bà Nguyễn Thị B là anh Lê Thanh T1, sinh năm: 1985; Địa chỉ: Số B, Khóm B, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp (theo hợp đồng ủy quyền ngày 23/7/2024). (Có mặt)

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

3.1. Nguyễn Đình T2, sinh năm 1974; (Xin vắng mặt)

Địa chỉ: Số C, Khóm B, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

3.2. Ông Lê Ngọc C, sinh năm 1957;

3.3. Anh Bùi Thanh L, sinh năm 1983; (Có mặt)

3.4. Chị Nguyễn Thị Thanh T3, sinh năm 1987;

- Người đại diện ủy quyền của bà Lê Ngọc C, chị Nguyễn Thị Thanh T3 là anh Bùi Thanh L, sinh năm 1983; Cùng địa chỉ: Số G, Khóm A, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp (Theo giấy ủy quyền ngày 03/11/2023*).* (Có mặt)

3.5. Ông Hà Văn T4, sinh năm 1963; (Có mặt)

3.6. Anh Hà Minh N, sinh năm 2001;

Cùng địa chỉ: Số B, Khóm B, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

3.7. Anh Hà Anh D, sinh năm: 1987;

Địa chỉ: Số C, Khóm B, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

3.8. Chị Hà Thị Mỹ T5, sinh năm: 1989;

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

- Người đại diện ủy quyền của anh Hà Minh N, anh Hà Anh D, chị Hà Thị Mỹ T5 là ông Hà Văn T4, bà Nguyễn Thị B; Cùng địa chỉ: Số B, Khóm B, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp (theo giấy ủy quyền ngày 08/9/2022*).* (Có mặt)

3.9. Quỹ tín dụng nhân dân huyện L; (Xin vắng mặt)

- *Người đại diện theo pháp luật*: Ông Nguyễn Thanh L1, Chức vụ: Giám đốc;

Địa chỉ trụ sở: Số I Lô A, cụm dân cư thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

3.10. Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Đồng Tháp. (Xin vắng mặt)

Địa chỉ: Quốc lộ H, khóm A, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

4. Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị B là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Người đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn là ông Bùi Thanh L trình bày: Năm 2019, ông Bùi Hồng V có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Đình T2 thửa đất số 138, tờ bản đồ số 34, diện tích 693,0m^2, mục đích sử dụng đất chuyên trồng lúa nước, đất tọa lạc tại thị trấn L, huyện L được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 11/7/2019 cho Bùi Hồng V đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đất của ông V với đất của bà Nguyễn Thị B cách con kênh thủy lợi đã được san lắp. Trong quá trình quản lý, sử dụng thửa đất số 138, tờ bản đồ số 34, ông V có tiến hành đo đạc để kiểm tra lại diện tích đất, thì phát hiện trên phần đất diện tích 693m^2 có căn nhà gỗ diện tích khoảng 300m^2 của bà B vì kênh thủy lợi đã san lắp nên bà B đã lấn chiếm đất của ông V để cất nhà tạm. Khi ông V biết có căn nhà gỗ của bà B trên diện tích đất của mình thì đã nhiều lần yêu cầu bà B tháo dỡ căn nhà ra khỏi diện tích đất nhưng bà B không thực hiện. Ông V đã nhiều lần nhờ chính quyền giải quyết nhưng cũng không thành, Ủy ban nhân dân thị trấn L có yêu cầu bà B ngưng sửa chữa xây dựng và di dời căn nhà tạm trên phần đất tranh chấp để trả đất lại cho ông V nhưng bà hộ bà B không thực hiện.

Nay ông Bùi Hồng V yêu cầu hộ bà B tháo dỡ, di dời căn nhà gỗ và nhà tạm có diện tích theo đo đạc thực tế diện tích là 233,4m^2 (từ mốc M10-M3-M4-M5-M6-M7-M8-M9-M10) thuộc một phần thửa số 138, tờ bản đồ số 34 để giao trả lại đất cho ông V.

Ông V thống nhất diện tích đất và cây trồng vật kiến trúc có trên đất theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ; Sơ đồ đo đạc đất tranh chấp của Văn phòng đăng ký đất đai huyện L và Biên bản định giá ngày 23/3/2021 và biên bản ngày 11/5/2022. Thời điểm Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ và kiểm tra hiện trạng phần đất ngày 23/3/2021 và biên bản ngày 11/5/2022 đến nay thì phần đất tranh chấp không có thay đổi gì về hiện trạng, kiến trúc và các cây trồng.

Ông V đồng ý tự nguyện hỗ trợ di dời nhà cho bà B là 10.000.000đồng nhưng do hộ bà B không đồng ý nhận số tiền 10.000.000 đồng nên ông V không hỗ trợ di dời nhà cho bà B nữa.

Trường hợp nếu Tòa án chấp nhận yêu cầu của bà B thì ông V không yêu cầu bà B bồi thường giá trị tài sản và cây trồng.

Đối với diện tích đất Nhà nước thu hồi là 38,8m^2 ông V không có khiếu nại hay tranh chấp gì. Ông V không có yêu cầu gì đối với ông Nguyễn Đình T2 trong vụ án này.

Hiện tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông V đang thế chấp cho Quỹ tín dụng nhân dân L2.

Ngoài ra, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn khẳng định ngoài các chứng cứ đã cung cấp cho Tòa án thì không cung cấp thêm chứng cứ, người làm chứng nào khác và yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

- Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Tuấn A trình bày: Năm 2011, đất của bà Nguyễn Thị B và mẹ của bà B là bà Trương Thị T6 trúng tuyển quy hoạch mở rộng khu dân cư của ông Nguyễn Đình T2 nên ông T2 có bán lại cho mẹ bà B một nền nhà và bán cho bà B một nền nhà, do mẹ bà B không có nhu cầu sử dụng nên để lại cho bà B mua luôn hai nền nhà tái định cư với giá 200.000.000đ/nền. Bà B mua đất của ông T2 vào tháng 4/2012, đến đầu năm 2014 thì ông T2 giao đất cho bà B, khi giao đất ông T2 không có làm hợp đồng chuyển nhượng giữa bà B và ông T2, ông T2 chỉ phần đất giao cho bà B và bà B giao tiền cho ông T2. Đến năm 2016 bà B cất nhà tạm cho người khác thuê, đến tháng 7/2020 bà B cho chị Trần Thị N1 thuê thì bị ông V ngăn cản và yêu cầu bà B tháo dỡ căn nhà trả lại diện tích đất cho ông V (theo đo đạc thực tế diện tích đất tranh chấp là 233,4m^2), vì ông V cho rằng thửa số 138, tờ bản đồ số 34 là ông đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông T2. Nay bà B có đơn phản tố yêu cầu hủy toàn bộ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 138, tờ bản đồ số 34 cấp cho ông Bùi Hồng V do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 11/7/2019, diện tích là 693m^2, đất tọa lạc tại thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp (theo sơ đồ đo đạc từ mốc H-C-D-E-G-N-M8-L-K-H) sau khi trừ diện tích đất do Nhà nước thu hồi thì diện tích còn là 654.2m^2 (theo sơ đồ đo đạc từ mốc C-D-E-G-N-M8-M9-M10-M1-C).

Bà B thống nhất diện tích đất và cây trồng vật kiến trúc có trên đất theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ; Sơ đồ đo đạc đất tranh chấp của Văn phòng đăng ký đất đai huyện L và Biên bản định giá ngày 23/3/2021. Thời điểm Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ và kiểm tra hiện trạng phần đất vào ngày 23/3/2021 và biên bản ngày 11/5/2022 đến nay thì phần đất tranh chấp không có thay đổi gì về hiện trạng, kiến trúc và các cây trồng.

Trường hợp nếu Tòa án chấp nhận yêu cầu của bà B hủy toàn bộ Giấy chứng nhận QSD đất của ông V thì bà B đồng ý bồi thường giá trị tài sản và cây trồng cho ông V theo giá Nhà nước quy định của Hội đồng định giá tài sản huyện L và yêu cầu ông V di dời trả đất lại cho bà B.

Trường hợp nếu Tòa án chấp nhận yêu cầu của ông V buộc bà B di dời nhà tạm và nhà gỗ trả lại diện tích đất theo đo đạc thực tế là 233,4m^2 cho ông V thì bà

B không yêu cầu ông V bồi thường giá trị tài sản và cây trồng, cũng như không nhận hỗ trợ di dời 10.000.000đồng của ông V.

Đối với diện tích đất Nhà nước thu hồi là 38,8m^2 bà B không có khiếu nại hay tranh chấp gì. Bà Nguyễn Thị B không có yêu cầu khởi kiện ông Nguyễn Đình T2 trong vụ kiện này.

Ngoài ra, đại diện theo ủy quyền của bị đơn khẳng định ngoài các chứng cứ đã cung cấp cho Tòa án thì không cung cấp thêm chứng cứ, người làm chứng nào khác và yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

- Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

+ Ông Hà Văn T4 và bà Nguyễn Thị B là Người đại diện theo ủy quyền của Hà Minh N; Hà Anh D và Hà Thị Mỹ T7 cùng trình bày: Chúng tôi thống nhất lời trình bày của ông Nguyễn Tuấn A, không đồng ý theo yêu cầu của Nguyên đơn, chúng tôi yêu cầu hủy toàn bộ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 138, tờ bản đồ số 34 cấp cho ông Bùi Hồng V do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 11/7/2019, diện tích là 693m^2, đất tọa lạc tại thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp. Chúng tôi thống nhất diện tích đất và cây trồng vật kiến trúc có trên đất theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ; Sơ đồ đo đạc đất tranh chấp của Văn phòng đăng ký đất đai huyện L và Biên bản định giá giá tài sản ngày 23/3/2021. Thời điểm Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ và kiểm tra hiện trạng phần đất vào ngày 23/3/2021 và biên bản ngày 11/5/2022 đến nay thì phần đất tranh chấp không có thay đổi gì về hiện trạng, kiến trúc và các cây trồng.

Tòa án chấp nhận yêu cầu của bà B là hủy toàn bộ Giấy chứng nhận QSD đất của ông Bùi Hồng V thì chúng tôi đồng ý bồi thường giá trị tài sản và cây trồng cho ông V theo giá Nhà nước quy định, chúng tôi yêu cầu ông V di dời trả đất lại cho chúng tôi.

Trường hợp nếu Tòa án chấp nhận yêu cầu của ông V buộc chúng tôi di dời trả lại diện tích theo đo đạc thực tế là 233,4m^2 cho ông V (theo đo đạc thực tế) thì chúng tôi không yêu cầu ông V bồi thường giá trị tài sản và cây trồng, chúng tôi cũng không nhận tiền hỗ trợ di dời 10.000.000đồng của ông V.

Đối với diện tích đất Nhà nước thu hồi là 38,8m^2 chúng tôi không có khiếu nại hay tranh chấp gì.

Chúng tôi không có yêu cầu khởi kiện ông Nguyễn Đình T2 trong vụ kiện tranh chấp quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng giữa bà Nguyễn Thị B và ông Bùi Hồng V.

Ngoài ra, chúng tôi khẳng định ngoài các chứng cứ đã cung cấp cho Tòa án thì không cung cấp thêm chứng cứ, người làm chứng nào khác và yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

+ *Ông Nguyễn Đình T2 trình bày*: Năm 2012, tôi có nợ bà Nguyễn Thị B số tiền 218.000.000đ, tôi thỏa thuận miệng với bà B sẽ trả nợ cho bà B bằng cách chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà B nhưng bà B trả giá trị phần đất quá thấp so với giá thị trường nên việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa tôi và bà B không thành. Tôi chỉ hứa bán 02 nền nhà cho bà B nhưng chưa nói với bà B là nền số mấy, tờ bản đồ số mấy, chưa nói diện tích là bao nhiêu. Vì lúc đó tôi đang làm dự án quy hoạch nên sau này tôi với bà B mới thỏa thuận phần đất tôi hứa bán cho bà B.

Nguồn gốc thửa đất số 138, tờ bản đồ số 34 trước đây là tôi nhận chuyển nhượng của ông Trần Hùng C1 diện tích là 2.128.3m^2 thửa 75, tờ bản đồ 34. Nhưng sau đó thửa 75 bị Nhà nước thu hồi và được tách ra làm 02 thửa là thửa đất số 138, diện tích 693m^2 và thửa số 139, diện tích 294,4m^2. Ông V chỉ hỏi mua 400m^2 với giá là 2.000.000đồng/1m^2 tôi đồng ý bán, nhưng do Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tôi đã thế chấp Ngân hàng nên ông V đồng ý mua hết thửa 138, diện tích 693m^2. Hai nền nhà tôi hứa bán cho bà B không có nằm trong thửa 138, tờ bản đồ số 34, diện tích 693m^2. Nay ông T2 không có yêu cầu gì đối với ông V và bà B.

+ *Đại diện của Quỹ tín dụng nhân dân L2 trình bày*: Hiện nay ông V có vay vốn của Quỹ tín dụng nhân dân L2 và có thế chấp bản chính Giấy chứng nhận QSD đất thửa 138, tờ bản đồ số 34 cấp cho ông Bùi Hồng V. Do ông V thế chấp tài sản vay vốn hợp lệ, không vi phạm trong hợp đồng vay vốn của Quỹ tín dụng. Do đó Quỹ tín dụng nhân dân L không có yêu cầu khởi kiện ông Bùi Hồng V.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 111/2023/DS-ST ngày 08/11/2023 của Tòa án nhân dân huyện L tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của ông Bùi Hồng V về việc tranh chấp quyền sử dụng đất với hộ bà Nguyễn Thị B.

Buộc hộ bà Nguyễn Thị B tháo dỡ, di dời căn nhà gỗ và nhà tạm có diện tích theo đo đạc thực tế là 233,4m^2 (từ mốc M10-M3-M4-M5-M6-M7-M8-M9-M10) thuộc một phần thửa số 138, tờ bản đồ số 34, để giao trả lại đất trên cho ông V, đất tọa lạc tại TT L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị B về yêu cầu phản tố yêu cầu hủy toàn bộ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 138, tờ bản đồ số 34 cấp cho ông Bùi Hồng V do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 11/7/2019, diện tích là 693m^2, đất tọa lạc tại thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp (theo sơ đồ đo đạc từ mốc H-C-D-E-G-N-M8-L-K-H) sau khi trừ diện tích đất do Nhà nước thu hồi thì diện tích còn là 654.2m^2 (theo sơ đồ đo đạc từ mốc C-D-E-G-N-M8-M9-M10-M1-C).

3. Về án phí và tạm ứng án phí:

+ Bà Nguyễn Thị B phải chịu 300.000đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm, nhưng do bà B thuộc trường hợp được miễn nộp tiền tạm ứng án phí, án phí, lệ phí tòa án theo quy định tại điểm đ khoản 1, Điều 12 Nghị quyết số: 326/2016/NQ-UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội nên bà Nguyễn Thị B không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

+ Hoàn trả cho ông Bùi Hồng V số tiền 17.500.000đồng (mười bảy triệu năm trăm nghìn đồng) án phí sơ thẩm dân sự theo biên lai số 0005464, ngày 19/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

+ Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị B số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) đồng án phí sơ thẩm dân sự theo biên lai số 0010661, ngày 17/12/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

4. Lệ phí xem xét thẩm định tại chổ và định giá tài sản: Hộ bà Nguyễn Thị B phải chịu 5.605.600đồng (Năm triệu, sáu trăm lẽ năm nghìn, sáu trăm đồng) tiền lệ phí xem xét thẩm định tại chổ, đo đạc và định giá tài sản. Do ông Bùi Hồng V đã đóng tạm ứng lệ phí đo đạc, thẩm định và định giá là 5.605.600đồng (Năm triệu, sáu trăm lẽ năm nghìn, sáu trăm đồng). Nên buộc hộ bà Nguyễn Thị B phải trả lại số tiền 5.605.600đồng (Năm triệu, sáu trăm lẽ năm nghìn, sáu trăm đồng) cho ông Bùi Hồng V.

Ngoài ra bản án còn tuyên quyền kháng cáo và thời hạn theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 10/11/2023 bà Nguyễn Thị B có đơn kháng cáo, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu phản tố của bà.

- Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bà Nguyễn Thị B vẫn giữ yêu cầu kháng cáo.

- Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị B, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Đại diện Viện Kiểm sát phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử cũng như các đương sự đều thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị B, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ, vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ kết quả tranh luận tại phiên toà.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị B, Hội đồng xét xử xét thấy: Nguồn gốc thửa đất số 138, tờ bản đồ số 34 trước đây là ông Bùi Hồng V nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Đình T2 có nguồn gốc từ diện tích là 2.128,3m^2 thửa 75, tờ bản đồ 34 do ông Trần Hùng C1 đứng tên. Nhưng sau đó thửa 75 bị Nhà nước thu hồi và thửa đất trên được tách ra làm 02 thửa đó là thửa đất số 138, diện tích 693m^2 và thửa số 139, diện tích 294,4m^2. Ông V nhận chuyển nhượng của ông T2 400m^2 với giá là 2.000.000đồng/1m^2 vào năm 2019, nhưng do Giấy chứng quyền sử dụng đất ông T2 đang thế chấp tại Ngân hàng nên ông V đồng ý mua hết diện tích tại thửa 138, diện tích là 693m^2, mục đích sử dụng đất chuyên trồng lúa nước.

Sau khi nhận chuyển nhượng ông V đã xây dựng nhà, các công trình phụ, vật kiến trúc có trên đất, nhưng hộ bà B biết và không có tranh chấp gì, bà B cũng thừa nhận là có biết việc ông V đang đứng tên Giấy chứng nhận QSD đất có thửa đất số 138, tờ bản đồ 34. Việc thỏa thuận nhận chuyển nhượng đất giữa ông T2 và ông V đã thực hiện đúng theo quy định, ông T2 cũng không có yêu cầu hay tranh chấp gì đối với ông V và ngược lại.

[2] Theo văn bản số 1961/CNVPĐĐ, ngày 17/10/2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai cung cấp thì thửa đất số 138, tờ bản đồ số 34 đã cấp cho ông Bùi Hồng V, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 11/7/2019, diện tích là 693m^2, đất tọa lạc tại thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp (đất nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Đình T2). Ông Bùi Hồng V nhận chuyển nhượng hết thửa, nên không có đo đạc thực tế và không xác định được ranh chủ đất liền kề. Do đó, án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của ông V buộc hộ bà Nguyễn Thị B tháo dỡ, di dời căn nhà gỗ và nhà tạm có trên diện tích theo đo đạc thực tế là 233,4m^2 trong phạm vi các mốc M10-M3-M4-M5-M6-M7-M8-M9-M10 theo sơ đồ đo đạc của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện L, thuộc một phần thửa số 138, tờ bản đồ số 34 để giao trả lại đất cho ông V là có căn cứ.

[3] Đối với yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị B yêu cầu hủy toàn bộ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 138, tờ bản đồ số 34 cấp cho ông Bùi Hồng V do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 11/7/2019, diện tích là 693m^2, theo sơ đồ đo đạc thể hiện các mốc H, C, D, E, G, N, M8, L, K, H sau khi trừ diện tích đất Nhà nước thu hồi 38,8m^2, diện tích còn lại 654,2m^2 thể hiện các mốc C, D, E, G, N, M8, M9, M10, M1, C theo sơ đồ đo đạc của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện L, đất tọa lạc tại thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp và yêu cầu ông V phải di dời trả đất lại cho bà, nếu trường hợp ông V không di dời nhà trả đất thì hộ bà B đồng ý trả giá trị tài sản theo giá mà Hội đồng định giá đã định.

Bà B cho rằng năm 2011, phần đất của bà và mẹ bà là bà Trương Thị T6 nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Đình T2 nên ông Nguyễn Đình T2 có bán

cho mẹ bà một nền nhà và bà một nền nhà, với giá là 200.000.000đ/nền, trước mặt thửa đất số 18, tờ bản đồ số 34, nên vào năm 2014, bà đã cất nhà và làm lối đi, bà đã đưa một phần tiền cho ông T2.

Theo tờ tường trình, biên bản lấy lời khai của ông T2 cho rằng, ông có hứa sẽ bán cho bà B 02 nền nhà nhưng 02 nền đó không nằm trong diện tích thửa đất 138, tờ bản đồ số 34 mà ông đã bán cho ông V, ông thừa nhận bà B có đưa trước cho ông 200.000.000đ để mua đất, nhưng ông chưa nói bán đất ở vị trí nào? thửa số mấy? tờ bản đồ số mấy? diện tích là bao nhiêu? Giữa hai bên chỉ làm giấy tay có xác nhận của địa phương, nhưng không có công chứng, không đăng ký sổ bộ địa chính và ông T2 cũng chưa làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông T2 sang cho bà B. Ông T2 cho rằng bà B trả giá quá rẽ, nên ông không bán nữa, hiện ông còn nợ bà B số tiền 200.000.000đ là tiền bà B đưa trước đây, ông đồng ý trả lại cho bà B và đồng ý trả lãi theo lãi suất Ngân hàng quy định từ khi ông nhận tiền cho đến nay.

Bà B cho rằng 02 nền nhà mà ông T2 chỉ là hai nền mà bà đang cất nhà tạm theo đo đạc thực tế diện tích là 233,4m^2 gồm các mốc M10-M3-M4-M5-M6-M7-M8-M9-M10, thuộc một phần thửa số 138, tờ bản đồ số 34 như bà B trình bày, nhưng ông T2 không thừa nhận và bà cũng không có chứng cứ nào khác để chứng minh và tại phiên tòa ông V cũng không thừa nhận 02 nền nhà mà bà B yêu cầu nằm trong diện tích thửa đất 138, tờ bản đồ số 34 mà ông đang đứng tên quyền sử dụng đất. Vì vậy, án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà B về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Bùi Hồng V đứng tên là có căn cứ.

Tại phiên tòa sơ thẩm giữa nguyên đơn và bị đơn không ai yêu cầu gì đối với ông Nguyễn Đình T2 và bà B cũng không có yêu cầu số tiền 200.000.000đ mà ông T2 nhận của bà B và hứa sẽ bán đất cho bà, nên Hội đồng xét xử sơ thẩm không đặt vấn đề để xem xét giải quyết là phù hợp.

[4] Việc ông V thế chấp bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 138, tờ bản đồ số 34 để vay vốn của Quỹ tín dụng nhân dân huyện L2. Quỹ tín dụng không có yêu cầu Tòa án giải quyết, nên án sơ thẩm không xem xét là phù hợp.

Từ những nhận định trên, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị B, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Do giữ nguyên bản án sơ thẩm nên bà Nguyễn Thị B phải chịu án phí phúc thẩm, nhưng do bà Nguyễn Thị B là người cao tuổi có đơn xin miễn án phí, nên căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định nên miễn án phí.

Tuy nhiên, trong phần quyết định của bản án tuyên chưa cụ thể rõ ràng, nên Hội đồng xét xử điều chỉnh cách tuyên cho phù hợp.

[5] Tại phiên tòa Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị B, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Xét đề nghị của Luật sư là phù hợp, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6] Tại phiên tòa Kiểm sát viên tham gia phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị B, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp pháp luật nên chấp nhận.

Các phần khác 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 308; khoản 1 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Điều 164; Điều 166; Điều 169 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 166; Điều 203 Luật đất đai năm 2013; điểm đ khoản 1 Điều 12; 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 đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị B.

2. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số: 111/2023/DS-ST ngày 08/11/2023 của Tòa án nhân dân huyện L.

3. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của ông Bùi Hồng V (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông V là bà Lê Ngọc C; anh Bùi Thanh L; chị Bùi Thị Thúy K; anh Bùi Thanh P) về việc tranh chấp quyền sử dụng đất với hộ bà Nguyễn Thị B.

Buộc hộ bà Nguyễn Thị B tháo dỡ, di dời căn nhà gỗ và nhà tạm có diện tích theo đo đạc thực tế là 233,4m^2 (từ mốc M10-M3-M4-M5-M6-M7-M8-M9-M10) thuộc một phần thửa số 138, tờ bản đồ số 34, để giao trả lại đất trên cho ông V (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông V là bà Lê Ngọc C; anh Bùi Thanh L; chị Bùi Thị Thúy K; anh Bùi Thanh P), đất tọa lạc tại thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị B về yêu cầu phản tố yêu cầu hủy toàn bộ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 138, tờ bản đồ số 34 cấp cho ông Bùi Hồng V do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 11/7/2019, diện tích là 693m^2, đất tọa lạc tại thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp (theo sơ đồ đo đạc từ mốc H-C-D-E-G-N-M8-L-K-H) sau khi trừ diện tích đất do

Nhà nước thu hồi thì diện tích còn là 654.2m^2 (theo sơ đồ đo đạc từ mốc C-D-E-G-N-M8-M9-M10-M1-C).

(Kèm theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 23/3/2021 và sơ đồ đo đạc ngày 31/8/2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện L).

5. Về án phí và tạm ứng án phí:

+ Bà Nguyễn Thị B phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, nhưng do bà B thuộc trường hợp được miễn nộp tiền tạm ứng án phí, án phí, lệ phí tòa án theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số: 326/2016/NQ-UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội nên bà Nguyễn Thị B không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

+ Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị B số tiền 300.000 đồng đồng án phí sơ thẩm dân sự theo biên lai số 0010661, ngày 17/12/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

+ Hoàn trả cho ông Bùi Hồng V (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông V là bà Lê Ngọc C; anh Bùi Thanh L; chị Bùi Thị Thúy K; anh Bùi Thanh P) số tiền 17.500.000 đồng án phí sơ thẩm dân sự theo biên lai số 0005464, ngày 19/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

6. Về lệ phí xem xét thẩm định tại chổ và định giá tài sản: Hộ bà Nguyễn Thị B phải chịu 5.605.600 đồng tiền lệ phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản. Nhưng do ông Bùi Hồng V đã đóng tạm ứng lệ phí đo đạc, thẩm định và định giá là 5.605.600 đồng. Nên buộc hộ bà Nguyễn Thị B phải trả lại số tiền 5.605.600 đồng cho ông Bùi Hồng V (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông V là bà Lê Ngọc C; anh Bùi Thanh L; chị Bùi Thị Thúy K; anh Bùi Thanh P).

7. Án phí phúc thẩm: Miễn tiền án phí phúc thẩm cho bà Nguyễn Thị B.

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 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.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Đồng Tháp;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện L;
- TAND huyện L;
- Phòng KTNV- TAND tỉnh Đồng Tháp;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Đã ký

Trần Phước Hội