TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 532/2020/DS-PT
Ngày: 20 - 10 - 2020
V/v Tranh chấp Quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Công Mười

Các Thẩm phán: Ông Trần Xuân Minh

Ông Nguyễn Văn Hùng

- ***Thư ký phiên tòa:*** Ông Dương Đức Thắng - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa***: Bà Phạm Thị Hồng Đào - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 10 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 113/2020/TLPT-DS ngày 12 tháng 02 năm 2020 về việc "Tranh chấp Quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 27/2019/DS-ST ngày 28 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp bị kháng cáo, bị kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1020/2020/QĐ-PT ngày 01 tháng 10 năm 2020, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Lê Thị H, sinh năm 1938; địa chỉ: Ấp 1, xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của bà H: Ông Trần Đình H, sinh năm 1989; địa chỉ: đường Th, phường H, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp (có mặt)

2. *Bị đơn:*

2.1. Ông Phan Thành Đ, sinh năm 1931;

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Đ:

2.1.1. Bà Phan Thị Cẩm Th, sinh năm 1955; địa chỉ: Đường Ng, tổ 8, khóm 1, phường 4, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp (vắng mặt)

2.1.2. Ông Phan Huấn Đ1, sinh năm 1957; địa chỉ: Khu phố 2, Đường L, phường T, quận 7, thành phố Hồ Chí Minh (có mặt)

2.1.3. Ông Phan Huấn Đ2, sinh năm 1961; địa chỉ: Ấp 1, xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp (có mặt)

2.1.4. Bà Phan Cẩm Th1, sinh năm 1964; địa chỉ: Ấp 2, xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp (vắng mặt)

2.1.5. Ông Phan Huấn Đ3, sinh năm 1966; địa chỉ: Ấp 2, xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp (vắng mặt)

2.1.6. Ông Phan Huấn Đ4, sinh năm 1969; địa chỉ: Ấp 2, xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp (vắng mặt)

2.1.7. Ông Phan Huấn Đ5, sinh năm 1972; địa chỉ: Ấp 1, xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp (có mặt)

2.2. Ông Phan Huấn Đ2, sinh năm 1961; địa chỉ: Ấp 1, xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp (có mặt)

2.3. Ông Phan Huấn Đ5, sinh năm 1972; địa chỉ: Ấp 1, xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp (có mặt)

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

3.1. Bà Phan Thị Cẩm Th, sinh năm 1955; địa chỉ: Đường Ng, tổ 8, khóm 1, phường 4, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp (vắng mặt)

3.2. Ông Phan Huấn Đ1, sinh năm 1957; địa chỉ: Đường L, Khu phố 2, phường T, quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt)

3.3. Bà Phan Cẩm Th1, sinh năm 1964; địa chỉ: Ấp 2, xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp (vắng mặt)

3.4. Ông Phan Huấn Đ3, sinh năm 1966; địa chỉ: Ấp 2, xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp (vắng mặt)

3.5. Ông Phan Huấn Đ4, sinh năm 1969; địa chỉ: Ấp 2, xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp (vắng mặt)

3.6. Ủy ban nhân dân huyện C; trụ sở: Khóm M, thị trấn M1, huyện C, tỉnh Đồng Tháp (vắng mặt, xin vắng suốt tố tụng)

3.7. Ông Đặng Văn Đ6, sinh năm 1962 (vắng mặt)

3.8. Bà Phan Thị Thanh T, sinh năm 1963 (vắng mặt)

3.9. Bà Đặng Thị Bích Ng, sinh năm 1982 (vắng mặt)

3.10. Ông Đặng Văn Ng1, sinh năm 1984 (vắng mặt)

3.11. Ông Đặng Văn Th2, sinh năm 1987 (vắng mặt)

3.12. Bà Trương Thị Ngh, sinh năm 1987 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp 3, xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

3.13. Bà Đinh Thị M, sinh năm 1948 (vắng mặt)

3.14. Ông Lâm Văn T2, sinh năm 1972 (vắng mặt)

3.15. Bà Lâm Thị Quỳnh Tr, sinh năm 1997; (vắng mặt)

3.16. Bà Nguyễn Thị Thu H1, sinh năm 1976; (vắng mặt)

3.17. Bà Lâm Thị Quỳnh Tr1, sinh năm 2002 (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của bà M là: Ông Lâm Văn T2, sinh năm 1972 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp 3, xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

3.18. Bà Nguyễn Thị H2, sinh năm 1970; (vắng mặt)

3.19. Ông Nguyễn Hữu Kh, sinh năm 1989; (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp 3, xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

3.20. Bà Nguyễn Thị Bé H3, sinh năm 1978; (vắng mặt)

3.21. Bà Nguyễn Thị Q, sinh năm 1997; (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp 3, xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

3.22. Ông Nguyễn Lâm Đ7, sinh năm 1964; (vắng mặt)

3.23. Bà Đinh Thị S, sinh năm 1943; (vắng mặt)

3.24. Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1981; (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: ấp 3, xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

3.25. Ông Đinh Văn Ng3, sinh năm 1975; (vắng mặt)

3.26. Bà Lê Thị Nh, sinh năm 1976; (vắng mặt)

3.27. Ông Đinh Văn Cường E; (vắng mặt)

3.28. Ông Đinh Văn L1, sinh năm 1998; (vắng mặt)

3.29. Bà Đinh Thị Th3, sinh năm 2002 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp 3, xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

4. *Người kháng cáo:* Do có kháng cáo của bị đơn ông Phan Huấn Đ5, ông Phan Huấn Đ2; kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo Đơn khởi kiện ngày 15/6/2018 và Đơn khởi kiện bổ sung ngày 17/4/2019 của bà Lê Thị H; Biên bản lấy lời khai ngày 01/4/2019 của bà Lê Thị H; Trong quá trình thu thập chứng cứ, tại phiên hòa giải và tại phiên tòa, bà H có ông Hải đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Ông Lê Văn Nh1 (chết năm 1952) và bà Trần Thị C (chết năm 1981) là vợ chồng.

Ông Nh1 và bà C có 02 người con chung gồm: Bà Lê Thị H4 (vợ của ông Phan Thành Đ) và bà Lê Thị H.

Ông Nh1 và bà C có diện tích đất khoảng hơn 6.232m^2 (đo đạc thực tế là 8.798m^2) thuộc thửa đất số 686 và thửa đất số 938, tờ bản đồ số 7, mục đích sử dụng: đất thổ và đất trồng cây lâu năm; đất tọa lạc tại ấp 2, xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp. Ông Nh1 và bà C chết không Đ5 lại di chúc.

Vào khoảng năm 1977-1978, bà Lê Thị H4 cùng chồng là ông Phan Thành Đ từ Thành phố Hồ Chí Minh về Đồng Tháp sinh sống và được bà C cho cất nhà trên phần đất do bà C đang quản lý, sử dụng. Sau đó, bà C về sống chung với bà H tại chợ P. Vào năm 1981, bà C chết.

Vào ngày 28/5/1983, bà Lê Thị H4 lập tờ bán đất và chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Đ8 diện tích 500m^2. Tờ bán đất có thể hiện nội dung: Bà H4 và ông Đ thừa nhận nguồn gốc đất là của cha mẹ chết để lại, thống nhất chia ra hai phần bằng nhau, Bà H4 và bà H mỗi người được hưởng 0.275ha. Diện tích đất 500m^2, Bà H4 chuyển nhượng cho ông Đ8 thuộc quyền sử dụng của Bà H4 được chia. Bà H cũng đã sử dụng diện tích đất bà H được chia từ năm 1983 cho đến nay. Trên đất có một số cây tạp như Trâm Bầu và Tre.... Các cây trồng này thuộc quyền sở hữu của bà H để khai thác và đốn lấy củi.

Vào năm 1992, bà Lê Thị H4 tiến hành kê khai, đăng ký và được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 31/5/1993 với diện tích 2.132m^2, thuộc thửa số 31, tờ bản đồ số 2, mục đích sử dụng: đất vườn. Đất tọa lạc tại ấp 2, xã P, huyện C. Trong diện tích đất Bà H4 được cấp quyền sử dụng có cả diện tích đất mà bà H được chia. Sau khi Bà H4 chết, ông Phan Thành Đ (chồng Bà H4) và hai người con của Bà H4 và ông Đ là anh Phan Huấn Đ5 và anh Phan Huấn Đ2 trực tiếp quản lý, sử dụng.

Đến năm 1999, bà H mới biết việc Bà H4 được cấp quyền sử dụng có cả đất của bà nên bà H đã yêu cầu Bà H4, ông Đ sang tên đất trả lại cho bà. Bà H4 và ông Đ đồng ý nên lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H. Trong hợp đồng chuyển nhượng có tất cả các thành viên trong gia đình ông Đ và Bà H4 gồm: Phan Thị Cẩm Th, Phan Huấn Đ2, Phan Huấn Đ5, Trần Thị Lệ Th4 và Phan Minh Tr3 ký tên. Nhưng hợp đồng nói trên chưa được thực hiện vì ông Đ và các con của Bà H4, ông Đ chưa thống nhất diện tích đất chuyển nhượng nên sự việc kéo dài đến năm 2001.

Vào năm 2004, Bà H4 vẫn thống nhất thực hiện thủ tục chuyển nhượng đất lại cho bà H nhưng ông Đ ngăn cản, không Đ2 ý nên Bà H4 phát bệnh tâm thần, sau đó đã chết vào năm 2008. Sau khi Bà H4 chết, bà H đã nhiều lần gửi đơn khiếu nại đến các cấp có thẩm quyền. Nhưng ông Đ vẫn không Đ2 ý giao đất lại cho bà H.

Vào ngày 14/9/2010, Ủy ban nhân dân huyện C đã ban hành Quyết định số 71/QĐ-UBND về việc giải quyết đơn khiếu nại của bà Lê Thị H và chấp nhận cho bà H được quyền sử dụng diện tích đất tranh chấp là 3.102m^2 và thu hồi

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Lê Thị H4 để cấp lại cho bà Lê Thị H. Đến ngày 18/10/2012, Ủy ban nhân dân huyện C ban hành Quyết định số 48/QĐ-UBND về việc hủy Quyết định số 71/QĐ-UBND ngày 14/9/2010 của Ủy ban nhân dân huyện C nói trên, yêu cầu Ủy ban huyện chuyển vụ việc đến Tòa án nhân dân huyện C xem xét giải quyết theo thẩm quyền.

Trong quá trình các cấp có thẩm quyền đang giải quyết khiếu nại của bà H, vào năm 2014, ông Phan Huấn Đ5 đã cho bơm cát, chiếm đất của bà H và xây dựng lên đất căn nhà cấp 4, cột bê tông, vách tường, mái tol, nền gạch men, diện tích khoảng 128m^2 (chiều ngang 04 mét, chiều dài 32 mét). Ủy ban nhân dân xã P đã lập biên bản đình chỉ việc xây dựng nhưng ông Đ5 vẫn ngang nhiên xây dựng đến khi hoàn thành căn nhà.

Đến năm 2015, ông Phan Huấn Đ2 tiếp tục cất một căn nhà liền kề với căn nhà của ông Đ5 để chiếm đất của bà H với diện tích khoảng 80m^2 (chiều ngang 04 mét, chiều dài 20 mét) và xây dựng căn nhà cấp 4, cột bê tông, vách tường, mái tol, nền gạch men. Ủy ban nhân dân xã P cũng đã lập biên bản đình chỉ việc xây dựng nhưng ông Đ2 vẫn ngang nhiên xây dựng cho đến khi hoàn thành căn nhà.

Nay bà Lê Thị H yêu cầu:

- Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích đã được đo đạc thực tế của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C vào ngày 24/6/2019, thửa đất số 31, tờ bản đồ số 2 (nay là thửa đất số 938, tờ bản đồ số 7), mục đích sử dụng: đất vườn. Đất tọa lạc tại ấp 2, xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp đã cấp cho bà Lê Thị H4 để cấp lại cho bà Lê Thị H.

- Ông Phan Thành Đ (có các con ruột là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng) cùng các con của Bà H4 và ông Đ gồm: bà Phan Thị Cẩm Th, ông Phan Huấn Đ1, ông Phan Huấn Đ2, bà Phan Cẩm Th1, ông Phan Huấn Đ3, ông Phan Huấn Đ4, ông Phan Huấn Đ5 trả cho bà H toàn bộ diện tích đất được đo đạc thực tế là 3.252,1m^2, thửa đất số 938, tờ bản đồ số 7, mục đích sử dụng: đất trồng cây lâu năm. Đất tọa lạc tại ấp 2, xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp. Cụ thể:

+ Diện tích đất có nhà của ông Phan Huấn Đ2 và ông Phan Huấn.

+ Trả diện tích theo các mốc: 9-8-7-K-H-G-F-E-D-16-C-B-A-15-10 với diện tích 2.284,2m^2.

+ Diện tích của các hộ đang sử dụng gồm hộ ông Đặng Văn Đ6 (hộ bà Bùi Thị N), hộ ông Nguyễn Lâm Đ7, hộ bà Đinh Thị M (ông Lâm Văn T2), hộ ông Đinh Văn Ng3 (hộ bà Hà Thị Ngh) và hộ bà Nguyễn Thị H2 tổng cộng là 968.7m^2.

+ Đối với diện tích đất bà H đã chuyển nhượng cho các hộ ông Đặng Văn Đ6 (hộ bà Bùi Thị N), hộ ông Nguyễn Lâm Đ7, hộ bà Đinh Thị M (ông Lâm Văn T2), hộ ông Đinh Văn Ng3 (hộ bà Hà Thị Ngh) và hộ bà Nguyễn Thị H2 có một phần trên diện tích đất của bà Lê Thị H4, bà H đồng ý trả giá trị cho ông Phan Thành Đ (có người thừa kế theo quy định của pháp luật) theo giá trị đất

(từng loại đất) đã được định giá thể hiện tại hồ sơ vụ án.

- Hộ ông Phan Huấn Đ5 có trách nhiệm tháo dỡ, di dời nhà, vật liệu xây dựng khác, cây trồng, thuộc một phần thửa đất số 938, tờ bản đồ số 7, đất tọa lạc tại ấp 2, xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

- Hộ ông Phan Huấn Đ2 có trách nhiệm tháo dỡ, di dời nhà, vật liệu xây dựng khác, cây trồng, thuộc một phần thửa đất số 938, tờ bản đồ số 7, đất tọa lạc tại ấp 2, xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

- Trong trường hợp yêu cầu nói trên của bà H được chấp nhận, bà H đồng ý thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho các hộ ông Đặng Văn Đ6 (bà Bùi Thị N), hộ ông Đinh Văn Ng3 (hộ bà Hà Thị Ngh), hộ ông Nguyễn Lâm Đ7, hộ bà Đinh Thị M (ông Lâm Văn T2) và hộ bà Nguyễn Thị H2. Nếu các hộ nói trên sử dụng diện tích đất nhiều hơn so với diện tích đất bà H đã chuyển nhượng trước đây thì các hộ phải có trách nhiệm trả tiếp giá trị đất cho bà H theo giá trị đất (từng loại đất) đã định giá thể hiện tại hồ sơ vụ án.

Đối với hộ của ông Nguyễn Lâm Đ7 (bà Đinh Thị S) chưa thanh toán hết giá trị đất đã chuyển nhượng trước đây, bà H không yêu cầu Tòa án giải quyết. Bà H và hộ ông Đ2 sẽ tự thỏa thuận riêng.

- Đối với một phần diện tích đất của bà Nguyễn Thị Bé H3 đang sử dụng trên phần đất của bà H đang tranh chấp, bà H không yêu cầu Tòa án giải quyết.

** Tại Tờ tường trình vào ngày 02/7/2019 của ông Phan Thành Đ, ông Đ trình bày:*

Nguồn gốc diện tích đất mà bà H đang tranh chấp là của cha mẹ vợ của ông Đ là Ông Nh1, bà C chết để lại.

Trước năm 1975, gia đình Ông Nh1, bà C và các con trong đó có bà H bỏ đất tìm nơi khác sinh sống bởi vì khu vực này chiến tranh ác liệt.

Đến tháng 08/1975, Bà H4 và ông Đ cùng các con đã về lại nơi đất có tranh chấp khai mở cải tạo, bồi đắp, trồng cây, cất nhà ở ổn định từ đó cho đến nay đã hơn 40 năm.

Khoảng năm 1992- 1993, để xác lập chủ sử dụng đất hợp pháp, gia đình ông Đ cụ thể là bà Lê Thị H4 đã làm đơn kê khai, đăng ký và được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình Bà H4. Bà H cho rằng diện tích đất nói trên là của bà H và yêu cầu ông Đ và các con ông Đ, Bà H4 phải trả lại đất là không có căn cứ. Bởi lẽ, diện tích đất nói trên do gia đình Bà H4, ông Đ đã tự cải tạo, cất nhà ở ổn định lâu dài trên 40 năm và được Nhà nước công nhận hợp pháp theo quy định pháp luật. Đồng thời, thửa đất nói trên không còn là tài sản chung của bà H với Bà H4 chưa chia như bà H trình bày.

Ngoài ra, bà H chưa từng sử dụng, quản lý hay bỏ công ra cải tạo để làm tăng giá trị đất. Bà H cũng chưa kê khai, đăng ký với Ủy ban nhân dân huyện C để được cấp quyền sử dụng đất. Khi gia đình Bà H4, ông Đ bắt đầu vào cải tạo,

bồi đắp, trồng cây, cất nhà và kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất, bà H cũng không có tranh chấp hay có hành vi ngăn cản. Nay vì lý do đất có giá trị nên bà H tranh chấp, yêu cầu ông Đ chia đất cho bà H là hành động ngang ngược và vô lý.

Sau khi Ông Nh1, bà C chết, bà H đã hưởng toàn bộ tài sản của cha mẹ để lại gồm: Số vàng 12 chỉ vàng, 02 căn nhà ở phố chợ P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp cùng tất cả đồ dùng sinh hoạt mà bà C, Ông Nh1 chết để lại. Việc hưởng tài sản của Ông Nh1, bà C để lại tại chợ P để bà H thuận tiện mua bán, làm ăn. Vì lẽ đó, khi Bà H4 và ông Đ quản lý, sử dụng đất, bà H không có tranh chấp hay ngăn cản. Điều này cũng có nghĩa là: bà H đã mặc nhận Bà H4 và ông Đ canh tác, quản lý, sử dụng hợp pháp đất ở ấp 2, xã P. Riêng bà H quản lý sử dụng đất 02 nền nhà ở ấp 1 (chợ xã P) thuộc xã P.

Khi Bà H4 còn sống, bà H có đến đề nghị Bà H4, ông Đ chia đất, nhưng vợ chồng ông Đ không chia. Bởi vì, Bà H4 và ông Đ thấy bà H đã có hưởng đất, tài sản khác của Ông Nh1, bà C tại chợ P có giá trị hơn thửa đất mà Bà H4, ông Đ khai mở rất nhiều.

Bà H khởi kiện cho rằng: diện tích đất tranh chấp là tài sản của bà C, Ông Nh1 để lại cho bà H và Bà H4. Nhưng vào năm 1992, khi Nhà nước có chủ trương các hộ dân kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất thì bà H không kê khai, đăng ký quyền sử dụng mà chỉ kê khai 02 nền nhà ở chợ P. Điều này đủ để thấy rằng, diện tích đất tại ấp 2 xã P là của Bà H4, còn đất ở chợ P là của bà H. Bà H4 cho những hộ dân ở nhờ trên đất mà bà H đang tranh chấp, bà H không ngăn cản và tranh chấp với ai. Ngoài ra, trước khi chết thì bà C, Ông Nh1 không có văn bản nào thể hiện ý chí đất tại ấp 2 chia cho bà H ½ diện tích.

Nay bà Lê Thị H4 đã chết nên bà H cố tình đưa ra những tài liệu giả tạo, mạo chữ ký của Bà H4 thể hiện nội dung đất nơi tranh chấp có ½ diện tích thuộc bà H là không phù hợp.

Các loại giấy tờ bà H xuất trình, gia đình ông Đ không thừa nhận, bởi vì:

+ Thứ nhất: Bà H4 đã chết nên không đối chất;

+ Thứ hai: Bà H cho rằng đất tại ấp 2, xã P thì Bà H4 và bà H thống nhất chia với nhau là không hợp pháp. Bởi vì, diện tích đất của cha mẹ để lại mà chỉ có 02 người tự thỏa thuận chia với nhau mà không có sự đồng thuận của đồng thừa kế khác là vô giá trị;

+ Thứ 3: Diện tích đất tại ấp 2, xã P mà bà H tranh chấp là đất của cả hộ bà Lê Thị H4, cá nhân Bà H4 không có quyền tự quyết định.

Đất bỏ hoang từ trước năm 1975. Gia đình ông Đ đã sử dụng ổn định trên 40 năm (tháng 08/1975) không ai tranh chấp. Bà H4 đã kê khai, đăng ký và được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp. Vì vậy, đây là tài sản chung của hộ gia đình ông Đ, quyền quyết định về địa vị pháp lý của thửa đất là quyền chung của những người cùng hộ gồm: vợ, chồng, con cái, cháu...chứ không thuộc bất cứ cá nhân nào.

Gia đình ông Đ đã cải tạo từ đất hầm, trũng, hoang, lau sậy, đế và không có giá trị nay đã thành đất ở và trồng cây ăn trái, xây dựng nhà kiên cố như ngày nay là cả một quá trình khổ cực, tốn hao tiền của hàng tỷ đồng. Do đó, ông Đ không Đ2 ý với yêu cầu của bà H.

Trên thực tế, Bà H4 và bà H đã mặc nhận: mỗi người quản lý, sử dụng tài sản của cha mẹ để lại 02 nơi khác nhau (Bà H4 sử dụng đất ở ấp 2, xã P; Bà H sử dụng đất ở chợ P thuộc ấp 1, xã P). Nay bà H tranh chấp là vô lý. Ông Phan Thành Đ không Đ2 ý với yêu cầu chia đất của bà H.

Ông Phan Thành Đ đã chết vào ngày 10/10/2019 (Có trích lục khai tử kèm theo), nhưng những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Đ gồm bà Phan Thị Cẩm Th, ông Phan Huấn Đ1, ông Phan Huấn Đ2, bà Phan Cẩm Th1, ông Phan Huấn Đ3, ông Phan Huấn Đ4, ông Phan Huấn Đ5 đã được triệu tập hợp lệ để tham gia tố tụng nhưng không ai tham gia hòa giải và trình tự thủ tục tố tụng khác.

** Tại Đơn khởi kiện vào ngày 26/6/2019 của ông Đặng Văn Đ6; Trong quá trình thu thập chứng cứ, tại phiên hòa giải và tại phiên tòa sơ thẩm, ông Đ6 trình bày:*

Trước đây, gia đình ông Đ6 và bà Phan Thị Thanh T (bà Bùi Thị N) có sử dụng một phần diện tích đất mà bà H đang tranh chấp. Khi gia đình ông Đ6 cất nhà để ở (vách lá, mái lá, nền đất) có hỏi ý kiến bà H. Đến năm 2000, bà H yêu cầu ông Đ6, bà T trả giá trị đất đang cất nhà ở, vì vậy bà N (dì ruột của bà Phan Thị Thanh T, là vợ ông Đ6) và bà H có thỏa thuận chuyển nhượng đất. Hai bên có làm giấy tay mua bán đất. Bà H đã chuyển nhượng cho bà N tổng diện tích đất là 632m^2 (thống nhất là 623m^2 do trừ phần mộ), trị giá 12.460.000 đồng.

Do bà H yêu cầu bà N trả tiền nhưng bà N yêu cầu Bà H4 phải ký tên bà N mới đồng ý trả tiền cho bà H. Do đó, bà H yêu cầu Ủy ban nhân dân xã P giải quyết và hai bên đã thỏa thuận xong. Ngày 05/4/2004, Ủy ban xã P đã ra quyết định hòa giải thành. Năm 2004, bà N đại diện cho gia đình ông Đ6, bà T trả cho bà H số tiền 12.460.000 đồng xong nhưng bà H chưa làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho gia đình bà N. Đến năm 2010, gia đình ông Đ6, bà T (bà N) đã sửa lại thành nhà xây dựng kiên cố như hiện nay.

Bà Bùi Thị N đã chết. Bà N không có chồng, con. Người thừa kế duy nhất của bà N là bà Phan Thị Thanh T.

Nay ông Đ6, bà T (bà N) yêu cầu bà Lê Thị H phải thực hiện thủ tục chuyển nhượng diện tích đất theo đo đạc thực tế thể hiện tại Bản đồ trích đo của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C ngày 24/6/2019, thuộc một phần thửa đất số 938, tờ bản đồ số 7, đất tọa lạc tại ấp 2, xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp cho ông Đặng Văn Đ6 đại diện hộ gia đình đứng tên quyền sử dụng đất. Trường hợp, hộ gia đình của ông Đ6, bà T (bà N) sử dụng diện tích đất nhiều hơn so với diện tích đất bà H đã chuyển nhượng trước đây, hộ ông Đ6, bà T đồng ý trả tiếp giá trị đất cho bà H theo giá trị đất (từng loại đất) đã định giá thể

hiện tại hồ sơ vụ án.

** Tại Đơn khởi kiện vào ngày 10/5/2019 của bà Đinh Thị M; Văn bản ý kiến ngày 05/10/2018 của bà Đinh Thị M; Trong quá trình thu thập chứng cứ, tại phiên hòa giải và tại phiên tòa sơ thẩm, bà M có ông Lâm Văn T2 đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Trước đây, gia đình bà M về ở trên một phần diện tích đất mà bà H đang tranh chấp. Khi gia đình bà M cất nhà (vách lá, mái lá, nền đất) ở có hỏi ý kiến của bà H. Đến năm 2001, bà H yêu cầu bà M trả giá trị đất. Vì vậy, bà M và bà H đã thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hai bên có làm giấy tay mua bán đất. Bà H đã chuyển nhượng cho bà M diện tích có chiều ngang 05 mét, chiều dài 30 mét, với giá trị 5.250.000 đồng. Bà H yêu cầu bà M trả tiền nhưng bà M yêu cầu Bà H4 phải ký tên thì bà M đồng ý trả tiền cho bà H. Do đó, bà H yêu cầu Ủy ban nhân dân xã P giải quyết.

Ngày 21/7/2003, Ủy ban nhân dân xã P ra quyết định hòa giải thành khi bà H và bà M thỏa thuận giải quyết. Năm 2003, gia đình bà M (ông T2) đã sửa lại nhà có kết cấu mái lợp tol, vách ván, nền gạch tàu. Năm 2006, bà M đã trả cho bà H số tiền 5.000.000 đồng, còn lại số tiền 250.000 đồng bà H đồng ý giảm bớt cho bà M. Năm 2016, bà M sửa lại nhà lại thành nhà xây dựng kiên cố như hiện nay. Trong quá trình sử dụng, bà M (ông T2) có cơi nới thêm diện tích đất nhiều hơn theo sơ đồ đo đạc thực tế.

Nay bà Đinh Thị M (ông T2) yêu cầu bà Lê Thị H thực hiện thủ tục chuyển nhượng diện tích đất theo đo đạc thực tế thể hiện tại Bản đồ trích đo của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C ngày 24/6/2019, thuộc một phần thửa đất số 938, tờ bản đồ số 7, đất tọa lạc tại ấp 2, xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp cho bà M (có ông Lâm Văn T2 đại diện) đứng tên quyền sử dụng đất. Trường hợp, hộ gia đình của bà M (ông T2) sử dụng diện tích đất nhiều hơn so với diện tích đất bà H đã chuyển nhượng trước đây, hộ bà M đồng ý trả tiếp giá trị đất cho bà H theo giá trị đất (từng loại đất) đã định giá thể hiện tại hồ sơ vụ án.

** Tại Đơn khởi kiện vào ngày 30/7/2019 của ông Đinh Văn Ng3; Trong quá trình thu thập chứng cứ, tại phiên hòa giải và tại phiên tòa sơ thẩm, ông Ng3 trình bày:*

Vào ngày 26/8/2005, ông Ng3 (hộ của bà Hà Thị Ngh, là mẹ ruột của ông Ng3) có thỏa thuận với bà Lê Thị H để chuyển nhượng diện tích đất có chiều ngang 06 mét, chiều dài 18 mét với giá trị là 7.560.000 đồng. Hai bên có làm giấy tay tờ mua bán đất. Đến năm 2006, ông Ng3 đưa trả xong cho bà H số tiền nói trên theo thỏa thuận của hai bên. Sau đó, ông Ng3 đã thỏa thuận với bà H chuyển nhượng thêm diện tích đất có chiều ngang 06 mét, dài 02 mét. Như vậy, tổng diện tích đất ông Ng3 chuyển nhượng của bà H là 120m^2. Trên diện tích đất chuyển nhượng ngoài căn nhà của gia đình ông Ng3, còn có ngôi mộ cha của ông Ng3. Ông Ng3 đã trả xong cho bà H giá trị đất nhưng bà H chưa thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Ng3.

Vào ngày 16/12/2018, ông Đinh Văn Cường E có thỏa thuận chuyển nhượng thêm diện tích đất có chiều ngang 04 mét, chiều dài 05 mét của bà H với giá trị là 2.000.000 đồng. Diện tích đất mà ông Cường E và bà H thỏa thuận chuyển nhượng có vị trí chung với đất của ông Ng3 chuyển nhượng. Khi Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ diện tích đất thực tế của ông Ng3 có cả diện tích đất của ông Cường E đang sử dụng. Tuy nhiên, ông Cường E không có tranh chấp với bà H mà giao cho ông Ng3 đứng tên quyền sử dụng thay cho ông Cường E.

Nay ông Đinh Văn Ng3 yêu cầu bà Lê Thị H thực hiện thủ tục chuyển nhượng diện tích đất theo đo đạc thực tế thể hiện tại Bản đồ trích đo của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C ngày 24/6/2019, thuộc một phần thửa đất số 938, tờ bản đồ số 7, đất tọa lạc tại ấp 2, xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp cho ông Ng3 đại diện hộ đứng tên quyền sử dụng đất. Trường hợp, hộ gia đình của ông Ng3 sử dụng diện tích đất nhiều hơn so với diện tích đất bà H đã chuyển nhượng trước đây, hộ ông Ng3 đồng ý trả tiếp giá trị đất cho bà H theo giá trị đất (từng loại đất) đã định giá thể hiện tại hồ sơ vụ án.

** Tại Đơn khởi kiện vào ngày 30/7/2019 của bà Nguyễn Thị H2; Trong quá trình thu thập chứng cứ, tại phiên hòa giải và tại phiên tòa sơ thẩm, bà H2 trình bày:*

Trước đây, bà H2 có thỏa thuận chuyển nhượng của bà Lê Thị H một phần diện tích đất có chiều ngang 4.75 mét, chiều dài 35 mét, tổng diện tích là 166m^2, với giá trị là 8.200.000 đồng. Bà H có đề nghị Ủy ban nhân dân xã P giải quyết khi bà H2 yêu cầu Bà H4 phải ký tên vào giấy tay mua đất. Vào ngày 24/3/2008, Ủy ban nhân dân xã P ban hành Quyết định số 30/QĐ-UBND về việc chuẩn y biên bản hòa giải thành do bà H và bà H2 thỏa thuận xong. Trên diện tích đất mà bà H đang tranh chấp có căn nhà của gia đình bà H2. Bà H2 đã trả xong giá trị đất cho bà H nhưng bà H chưa thực hiện thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho bà H2.

Nay bà H2 yêu cầu bà Lê Thị H thực hiện thủ tục chuyển nhượng diện tích đất theo đo đạc thực tế thể hiện tại Bản đồ trích đo của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C ngày 24/6/2019, thuộc một phần thửa đất số 938, tờ bản đồ số 7, đất tọa lạc tại ấp 2, xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp cho bà H2 đại diện đứng tên quyền sử dụng đất. Trường hợp, hộ gia đình của bà H2 sử dụng diện tích đất nhiều hơn so với diện tích đất bà H đã chuyển nhượng trước đây, hộ bà H2 đồng ý trả tiếp giá trị đất cho bà H theo giá trị đất (từng loại đất) đã định giá thể hiện tại hồ sơ vụ án.

** Tại Đơn khởi kiện vào ngày 17/7/2019 của ông Nguyễn Lâm Đ7; Trong quá trình thu thập chứng cứ, tại phiên hòa giải và tại phiên tòa sơ thẩm, ông Đ2 có bà Đinh Thị S đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Vào ngày 26/8/2005, ông Đ2 có thỏa thuận chuyển nhượng của bà Lê Thị H diện tích đất nền nhà có chiều ngang 4.75 mét, chiều dài 35 mét với giá là 50.000đ/m^2. Tổng cộng, ông Đ2 phải trả cho bà H số tiền 8.312.500 đồng. Ông

Đ2 đã trả trước cho bà H số tiền 3.000.000 đồng. Mùa Đông xuân năm 2006, ông Đ2 trả tiếp cho bà H tiếp số tiền 3.000.000 đồng. Số tiền còn lại là 2.312.000 đồng. Đến năm 2007, ông Đ2 đã trả xong giá trị đất cho bà H theo thỏa thuận, nhưng bà H chưa làm thủ tục sang tên cho ông Đ2 đứng tên.

Tại biên bản hòa giải ngày 25/10/2019, bà Đinh Thị S (là mẹ ruột của ông Đ2 đại diện theo ủy quyền) trình bày: thống nhất theo giấy tờ mua bán đất trước đây giữa ông Đ2 với bà H. Hiện nay, tiền chuyển nhượng đất hộ ông Đ2 chưa trả xong cho bà H (theo giấy tờ) nhưng hộ bà S (ông Đ2) sẽ tự thỏa thuận riêng với bà H, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Nay ông Nguyễn Lâm Đ7 có bà S đại diện theo ủy quyền yêu cầu bà Lê Thị H thực hiện thủ tục chuyển nhượng diện tích đất theo đo đạc thực tế thể hiện tại Bản đồ trích đo của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C ngày 24/6/2019, thuộc một phần thửa đất số 938, tờ bản đồ số 7, đất tọa lạc tại ấp 2, xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp cho ông Đ2 đại diện đứng tên quyền sử dụng đất. Trường hợp, hộ gia đình của bà S (ông Đ2) sử dụng diện tích đất nhiều hơn so với diện tích đất bà H đã bán trước đây, hộ bà S (ông Đ2) đồng ý trả tiếp giá trị đất cho bà H theo giá trị đất (từng loại đất) đã định giá thể hiện tại hồ sơ vụ án.

Hai bên thỏa thuận riêng về giá trị diện tích đất chuyển nhượng còn lại chưa thanh toán.

** Bà Phan Thị Cẩm Th, ông Phan Huấn Đ1, hộ ông Phan Huấn Đ2, bà Phan Cẩm Th1, ông Phan Huấn Đ3, ông Phan Huấn Đ4, hộ ông Phan Huấn Đ5* đã được Tòa án tống đạt hợp lệ về việc thụ lý vụ án và thụ lý vụ án bổ sung và các văn bản tố tụng nhưng các ông, bà nói trên không có Văn bản ghi ý kiến đối với yêu cầu của nguyên đơn và nội dung vụ án.

** Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 27/2019/DS-ST ngày 28 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp, quyết định:*

Căn cứ vào khoản 5 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 38 và khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Điều 101, Điều 166 và Điều 203 của Luật Đất Đai.

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. Chấp nhận yêu cầu của bà Lê Thị H yêu cầu ông Phan Thành Đ (có các con ruột là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng), hộ ông Phan Huấn Đ2 và hộ ông Phan Huấn Đ5 trả lại cho bà H diện tích đất tổng cộng là 3.252,1m^2.

2. Buộc ông Phan Thành Đ (có các con ruột là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng gồm: bà Phan Thị Cẩm Th, ông Phan Huấn Đ1, hộ ông Phan

Huấn Đ2, bà Phan Cẩm Th1, ông Phan Huấn Đ3, ông Phan Huấn Đ4, hộ ông Phan Huấn Đ5), hộ ông Phan Huấn Đ2 và hộ ông Phan Huấn Đ5 (gồm: bà Phan Thị Cẩm Th, ông Phan Huấn Đ2, ông Phan Huấn Đ5, anh Nguyễn Phan Minh H5, anh Phan Minh Th5, Phan Minh H6 và Phan Minh M2) có trách nhiệm liên đới trả lại cho bà Lê Thị H diện tích đất 3.252,1m^2 thuộc thửa đất số 31, tờ bản đồ số 2 (nay là thửa đất số 938, tờ bản đồ số 7) mục đích sử dụng: đất vườn. Đất tọa lạc tại ấp 2, xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Vị trí đất cụ thể:

+ Chiều ngang giáp lộ nhựa được đo từ mốc 8 đến mốc 9, cạnh 15,28 mét.

Mốc 8 có các điểm gởi: Đo đến mốc 11 là 9,57 mét và đo đến mốc 10A là 12,16 mét.

Mốc 9 có các điểm gởi: Đo đến mốc 10 là 7,54 mét và đo đến mốc 10A là 8,27 mét.

+ Chiều ngang giáp lộ đal được đo từ mốc 4 – mốc 5 đến mốc 6, cạnh 32,66 mét (18,08 mét + 2,33 mét + 12,25 mét).

Mốc 4 có các điểm gởi: Đo đến góc nhà của ông Đặng Văn Đ6 là 6,23 mét và 10,50 mét.

Mốc 5 có các điểm gởi: Đo đến góc nhà của anh Đặng Văn Th2 là 4,21 mét và 7,96 mét.

+ Chiều dài giáp diện tích đất thửa 686 của bà Lê Thị H4 và diện tích đất của bà Bé Hai, ông Ng3, bà M, ông Lâm Đồng, bà H2, ông Đ6 được đo từ mốc 9 – mốc 10 – mốc 10C – mốc 15 – mốc A – mốc 16 – mốc 17 – mốc 18 – mốc 19 – mốc 20 đến mốc 4, cạnh 138,13 mét (7,54 mét + 9,73 mét + 23,69 mét + 52,67 mét + 8,55 mét + 9,26 mét + 8,03 mét + 6,38 mét + 5,73 mét 6,55 mét).

+ Chiều dài giáp diện tích đất thửa 673 được đo từ mốc 8 đến mốc 7 – mốc 22 – mốc 21 đến mốc 6, cạnh 142,74 mét (110,22 mét + 5,32 mét + 16,53 mét + 10,67 mét).

Mốc 6 có các điểm gởi: Đo đến góc mộ trên diện tích đất của hộ ông Đặng Văn Đ6 là 8,96 mét và 7,11 mét.

Mốc 7 có các điểm gởi: Đo đến góc mộ trên diện tích đất của hộ ông Đặng Văn Đ6 là 14,05 mét và 14,62 mét.

(Kèm theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 15/8/2018 của Tòa án nhân dân huyện C; Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 24/6/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp và Sơ đồ đo đạc hiện trạng đất tranh chấp giữa bà Lê Thị H và ông Phan Thành Đ ngày 13/11/2019 (cùng Sơ đồ bổ sung) của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C).

3. Buộc hộ ông Phan Huấn Đ2, hộ ông Phan Huấn Đ5 (gồm: bà Phan Thị Cẩm Th, ông Phan Huấn Đ2, ông Phan Huấn Đ5, anh Nguyễn Phan Minh H5, anh Phan Minh Th5, Phan Minh H6 và Phan Minh M2) có trách nhiệm di dời

toàn bộ nhà, vật liệu, rào lưới, công trình xây dựng, cây trồng….để trả lại cho bà Lê Thị H tổng diện tích đất 181,5 m^2 nằm trong diện tích 3.252,1m^2 (hộ ông Đ5 là 114,4m^2 và hộ ông Đ2 là 67,1m^2) thuộc thửa đất 31, tờ bản đồ số 2 (nay là thửa đất số 938, tờ bản đồ số 7) mục đích sử dụng: đất vườn. Đất tọa lạc tại ấp 2, xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Vị trí diện tích đất cụ thể:

+ Chiều ngang giáp diện tích đất được chấp nhận quyền sử dụng cho bà Lê Thị H (lộ nhựa) được đo từ mốc 10 đến mốc 10A đến mốc 11, cạnh 7,16 mét (3,16 mét + 04 mét).

+ Chiều ngang giáp diện tích đất được chấp nhận quyền sử dụng cho bà Lê Thị H được đo từ mốc 15 đến mốc 14, cạnh 3,70 mét và đo từ mốc 13 đến mốc 12, cạnh 04 mét.

+ Chiều dài giáp diện tích đất thuộc thửa 686 của bà Lê Thị H4, được đo từ mốc 15 đến mốc 10C đến mốc 10, cạnh 33,42 mét (9,73 mét + 23,69 mét).

+ Chiều dài giữa căn nhà ông Đ5 và căn nhà ông Đ2 được đo từ mốc 13 đến mốc 10B đến mốc 10A, cạnh 17,03 mét (8,10 mét + 8,93 mét).

+ Chiều dài giáp diện tích đất được chấp nhận quyền sử dụng cho bà Lê Thị H được đo từ mốc 12 đến mốc 11, cạnh 17,04 mét.

(Kèm theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 15/8/2018 của Tòa án nhân dân huyện C; Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 24/6/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp và Sơ đồ đo đạc hiện trạng đất tranh chấp giữa bà Lê Thị H và ông Phan Thành Đ ngày 13/11/2019 (cùng Sơ đồ bổ sung) của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C).

4. Chấp nhận sự tự nguyện thỏa thuận giữa bà Lê Thị H và các hộ ông Đặng Văn Đ6 (hộ bà Bùi Thị N), hộ ông Nguyễn Lâm Đ7, hộ bà Đinh Thị M (ông Lâm Văn T2), hộ ông Đinh Văn Ng3 (bà Hà Thị Ngh) và hộ bà Nguyễn Thị H2 về việc thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

4.1 Hộ ông Đặng Văn Đ6 được quyền sử dụng diện tích 636,7m^2 thuộc một phần thửa đất 31, tờ bản đồ số 2 (nay là thửa đất số 938, tờ bản đồ số 7) mục đích sử dụng: đất vườn. Đất tọa lạc tại ấp 2, xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Vị trí diện tích đất cụ thể:

+ Chiều ngang giáp lộ đal được đo từ mốc AE đến mốc 4 đến mốc 5, cạnh 25,84 mét (5,43 mét + 18,08 mét + 2,33 mét).

+ Chiều ngang giáp diện tích đất thuộc thửa đất số 673 và 696 được đo từ mốc 7 đến mốc 22 – mốc 21 đến mốc 6, cạnh 32,52 mét (5,32 mét + 16,53 mét + 10,67 mét).

+ Chiều dài giáp đất hộ bà Nguyễn Thị H2 được đo từ mốc AE đến mốc 20 – mốc K đến mốc 7, cạnh 41,14 mét (32,04 mét + 9,10 mét).

+ Chiều dài giáp diện tích đất thuộc thửa đất số 1015 được đo từ mốc 5 đến mốc 6, cạnh 12,25 mét.

(Kèm theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 15/8/2018 của Tòa án nhân dân huyện C; Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 24/6/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp và Sơ đồ đo đạc hiện trạng đất tranh chấp giữa bà Lê Thị H và ông Phan Thành Đ ngày 13/11/2019 (cùng Sơ đồ bổ sung) của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C).

Buộc hộ ông Đặng Văn Đ6 (gồm: ông Đặng Văn Đ6, bà Phan Thị Thanh T, chị Đặng Thị Bích Ng, anh Đặng Văn Ng1, anh Đặng Văn Th2 và chị Trương Thị Ngh) có trách nhiệm liên đới trả cho bà Lê Thị H giá trị đất với số tiền 1.233.000 đồng (Một triệu hai trăm ba mươi ba nghìn đồng).

4.2 Hộ bà Đinh Thị M được quyền sử dụng diện tích 177,3m^2 thuộc một phần thửa đất 31, tờ bản đồ số 2 (nay là thửa đất số 938, tờ bản đồ số 7) mục đích sử dụng: đất vườn. Đất tọa lạc tại ấp 2, xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Vị trí diện tích đất cụ thể:

+ Chiều ngang giáp lộ đal được đo từ mốc AB đến mốc AC, cạnh 5,48 mét.

+ Chiều ngang giáp diện tích đất được chấp nhận quyền sử dụng cho bà Lê Thị H được đo từ mốc E đến mốc F, cạnh 6,66 mét.

+ Chiều dài giáp đất hộ ông Đinh Văn Ng3 được đo từ mốc AB đến mốc 17 đến mốc E, cạnh 29,79 mét.

+ Chiều dài giáp đất hộ ông Nguyễn Lâm Đ7 được đo từ mốc AC đến mốc 18 đến mốc F, cạnh 28,99 mét

(Kèm theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 15/8/2018 của Tòa án nhân dân huyện C; Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 24/6/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp và Sơ đồ đo đạc hiện trạng đất tranh chấp giữa bà Lê Thị H và ông Phan Thành Đ ngày 13/11/2019 (cùng Sơ đồ bổ sung) của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C).

Buộc hộ bà Đinh Thị M (gồm: bà Đinh Thị M, ông Lâm Văn T2, bà Nguyễn Thị Thu H1, chị Lâm Thị Quỳnh Tr và Lâm Thị Quỳnh Tr1) có trách nhiệm liên đới trả cho bà Lê Thị H giá trị đất với số tiền 2.457.000 đồng (Hai triệu bốn trăm năm mươi bảy nghìn đồng).

4.3 Hộ ông Đinh Văn Ng3 được quyền sử dụng diện tích đất 184,3m^2 thuộc một phần thửa đất 31, tờ bản đồ số 2 (nay là thửa đất số 938, tờ bản đồ số 7) mục đích sử dụng: đất vườn. Đất tọa lạc tại ấp 2, xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Vị trí diện tích đất cụ thể:

+ Chiều ngang giáp lộ đal được đo từ mốc AA đến mốc AB, cạnh 5,46 mét.

+ Chiều ngang giáp diện tích đất được chấp nhận quyền sử dụng cho bà Lê Thị H được đo từ mốc C đến mốc D đến mốc E, cạnh 7,2 mét (3,67 mét + 3,53 mét).

+ Chiều dài giáp đất hộ bà Nguyễn Thị Bé H3 được đo từ mốc AA đến mốc 16 đến mốc C, cạnh 30,76 mét (28,95 mét + 1,81 mét).

+ Chiều dài giáp đất hộ bà Đinh Thị M được đo từ mốc AB đến mốc 17 đến mốc E, cạnh 29,79 mét.

(Kèm theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 15/8/2018 của Tòa án nhân dân huyện C; Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 24/6/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp và Sơ đồ đo đạc hiện trạng đất tranh chấp giữa bà Lê Thị H và ông Phan Thành Đ ngày 13/11/2019 (cùng Sơ đồ bổ sung) của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C).

Buộc hộ ông Đinh Văn Ng3 (gồm: ông Đinh Văn Ng3, bà Lê Thị Nh, anh Đinh Văn L1 và chị Đinh Thị Th3) có trách nhiệm liên đới trả cho bà Lê Thị H giá trị đất với số tiền 3.987.000 đồng (Ba triệu chín trăm tám mươi bảy nghìn đồng).

4.4 Hộ bà Nguyễn Thị H2 được quyền sử dụng diện tích đất 148,8m^2 thuộc một phần thửa đất 31, tờ bản đồ số 2 (nay là thửa đất số 938, tờ bản đồ số 7) mục đích sử dụng: đất vườn. Đất tọa lạc tại ấp 2, xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Vị trí diện tích đất cụ thể:

+ Chiều ngang giáp lộ đal được đo từ mốc AD đến mốc AE, cạnh 4,75 mét.

+ Chiều ngang giáp diện tích đất được chấp nhận quyền sử dụng cho bà Lê Thị H được đo từ mốc H đến mốc K, cạnh 4,61 mét.

+ Chiều dài giáp đất hộ ông Nguyễn Lâm Đ7 được đo từ mốc AD đến mốc 19 – mốc F đến mốc H, cạnh 32,60 mét.

+ Chiều dài giáp đất hộ ông Đặng Văn Đ6 được đo từ mốc AE đến mốc 20 đến mốc K, cạnh 32,04 mét.

(Kèm theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 15/8/2018 của Tòa án nhân dân huyện C và Sơ đồ đo đạc hiện trạng đất tranh chấp giữa bà Lê Thị H và ông Phan Thành Đ ngày 13/11/2019 (cùng Sơ đồ bổ sung) của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C).

4.5 Hộ ông Nguyễn Lâm Đ7 được quyền sử dụng diện tích đất 173,8m^2 thuộc một phần thửa đất 31, tờ bản đồ số 2 (nay là thửa đất số 938, tờ bản đồ số 7) mục đích sử dụng: đất vườn. Đất tọa lạc tại ấp 2, xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Vị trí diện tích đất cụ thể:

+ Chiều ngang giáp lộ đal được đo từ mốc AC đến mốc AD, cạnh 4,64 mét.

+ Chiều ngang giáp diện tích đất được chấp nhận quyền sử dụng cho bà Lê Thị H được đo từ mốc G đến mốc H, cạnh 5,97 mét.

+ Chiều dài giáp đất hộ bà Đinh Thị M được đo từ mốc AC đến mốc 18 – mốc F đến mốc G, cạnh 33,53 mét (28,99 mét + 4,54 mét).

+ Chiều dài giáp đất hộ bà Nguyễn Thị H2 được đo từ mốc AD đến mốc 19 đến mốc H, cạnh 32,60 mét.

(Kèm theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 15/8/2018 của Tòa án nhân dân huyện C; Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 24/6/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp và Sơ đồ đo đạc hiện trạng đất tranh chấp giữa bà Lê Thị H và ông Phan Thành Đ ngày 13/11/2019 (cùng Sơ đồ bổ sung) của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C).

5. Buộc bà Lê Thị H có trách nhiệm trả cho bà Lê Thị H4 và ông Phan Thành Đ (có các con ruột là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng gồm: bà Phan Thị Cẩm Th, ông Phan Huấn Đ1, hộ ông Phan Huấn Đ2, bà Phan Cẩm Th1, ông Phan Huấn Đ3, ông Phan Huấn Đ4, hộ ông Phan Huấn Đ5) giá trị diện tích đất 353m^2 với số tiền là 31.770.000 đồng (Ba mươi mốt triệu bảy trăm bảy mươi nghìn đồng).

Kể từ khi có đơn yêu cầu thi hành án của những người có quyền yêu cầu thi hành án, nếu hộ ông Đặng Văn Đ6, hộ bà Đinh Thị M, hộ ông Đinh Văn Ng3 và bà Lê Thị H chưa thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền sẽ được tính lãi theo mức lãi suất bằng 50% của mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền chậm thi hành tại thời điểm thi hành án.

6. Đề nghị Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Đồng Tháp thu hồi một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa A 570561, số vào sổ 00561/A-8 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Đồng Tháp cấp cho bà Lê Thị H4 vào ngày 31/5/1993 diện tích 2.284,2m^2 để cấp lại cho bà Lê Thị H theo quy định.

Đề nghị Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Đồng Tháp thu hồi một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa A 570561, số vào sổ 00561/A-8 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Đồng Tháp cấp cho bà Lê Thị H4 vào ngày 31/5/1993 với diện tích 968,7m^2 để cấp lại cho hộ ông Đặng Văn Đ6, hộ bà Đinh Thị M, hộ ông Đinh Văn Ng3, hộ bà Nguyễn Thị H2, hộ ông Nguyễn Lâm Đ7 theo quy định.

Bà Lê Thị H, hộ ông Đặng Văn Đ6, hộ bà Đinh Thị M, hộ ông Đinh Văn Ng3, hộ bà Nguyễn Thị H2, hộ ông Nguyễn Lâm Đ7 được đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất đối với diện tích đất được chấp nhận nói trên.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản, việc thi hành án và quyền kháng cáo vụ án theo luật định.

Ngày 12/12/2019, bị đơn ông Phan Huấn Đ5, ông Phan Huấn Đ2 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm

Ngày 11/12/2019, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp kháng nghị phần bản án buộc ông Đ2, ông Đ5 có trách nhiệm di dời toàn bộ nhà, vật liệu, rào lưới, công trình xây dựng, cây trồng... để trả lại cho bà Lê Thị H tổng diện tích đất 181,5m^2 nằm trong diện tích 3.433,7m^2 thuộc thửa đất 31, tờ bản đồ số 2, theo hướng sửa án, tuyên buộc ông Đ2, ông Đ5 phải trả giá trị tài sản.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao vẫn giữ nguyên nội dung kháng nghị và đồng thời cho rằng: Phía bị đơn có quá trình quản lý đất tranh chấp lâu dài; Án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là đúng, tuy nhiên cần xem xét phía bị đơn đã xây dựng kiến trúc kiên cố, bơm cát, san nền làm tăng giá trị của quyền sử dụng đất.

Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Nguyên đơn là bà Lê Thị H tranh chấp quyền sử dụng đất có diện tích 3.252,1m^2, thuộc thửa đất số 938, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại Ấp 2, xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp với bị đơn là ông Phan Thành Đ, ông Phan Huấn Đ2, ông Phan Huấn Đ5. Yêu cầu bị đơn trả lại quyền sử dụng đất nêu trên và hủy một Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 31/5/1993 của Ủy ban nhân dân huyện C đã cấp cho bà Lê Thị H4 đối với phần đất này để cấp quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị H.

[2] Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án, cùng với sự thừa nhận của các đương sự, nhận thấy:

[2.1] Về nguồn gốc đất: Các bên đương sự đều thống nhất nguồn gốc quyền sử dụng đất tranh chấp nêu trên là của cụ Lê Văn Nh1 và cụ Lê Thị C, thuộc một phần đất có diện tích 8.798 m^2 của cụ Nh1 và cụ C.

[2.2] Các bên đương sự cũng thống nhất cụ Nh1 chết năm 1952, cụ C chết năm 1981, không Đ5 lại di chúc. Thừa kế theo pháp luật của cụ Nh1 và cụ C là bà Lê Thị H4 và bà Lê Thị H. Như vậy, đối với phần tài sản của cụ Nh1 và cụ C khi chết chưa được định đoạt.

Khi cụ Nh1 và cụ C chết thì toàn bộ quyền sử dụng đất do bà Lê Thị H4 và chồng Bà H4 là ông Phan Thành Đ quản lý, sử dụng. Năm 1993, bà Lê Thị H4 kê khai, đăng ký và được Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Đồng Tháp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng toàn bộ diện tích 8.798m^2 đất thuộc thửa đất số 686 và thửa 938, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại Ấp 2, xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

[2.3] Nguyên đơn bà Lê Thị H cho rằng, khi cha mẹ chết, năm 1983 giữa bà và bà Lê Thị H4 đã thỏa thuận chia quyền sử dụng đất của cha mẹ để lại cho bà và Bà H4 được hưởng phần bằng nhau, bà đã sử dụng phần đất được chia từ

năm 1983. Năm 1993, Bà H4 đã kê khai đăng ký để cấp quyền sử dụng đất bao gồm cả phần đất đã thỏa thuận chia cho bà, bà yêu cầu tách quyền sử dụng đất để cấp lại cho bà phần đất được chia nhưng ông Phan Thành Đ không Đ2 ý dẫn đến tranh chấp trong thời gian dài.

Bị đơn lại cho rằng, khi còn sống cụ Nh1 và cụ C đã định đoạt tài sản của mình. Cụ thể cho vợ chồng Bà H4 toàn bộ diện tích đất tại Ấp 2, xã P bao gồm cả phần đất tranh chấp. Cho bà H số vàng 12 chỉ, 02 căn nhà và đất tại chợ P. Tuy nhiên bị đơn không cung cấp chứng cứ để chứng minh.

[2.4] Xét quá trình sử dụng đất:

Mặc dù bà Lê Thị H4 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bao gồm cả phần đất đang tranh chấp, nhưng trên thực tế từ năm 2000, bà Lê Thị H đã chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất đang tranh chấp cho hộ ông Đặng Văn Đ6 623m^2; năm 2001, chuyển nhượng cho bà Đinh Thị M 150m^2; năm 2006, chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị H2 166,25m^2 và chuyển nhượng cho ông Nguyễn Lâm Đ7 166,25m^2. Bà H là người nhận tiền chuyển nhượng đất, các hộ dân nhận chuyển nhượng đã xây dựng nhà ở kiên cố, sử dụng ổn định. Phía bị đơn không phản đối, không tranh chấp. Điều này thể hiện ý chí của bị đơn đã thừa nhận toàn bộ diện tích đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của bà H.

Ngoài ra, các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án như: Tờ chuyển nhượng đất ngày 28/5/1983, Bà H4, ông Đ thừa nhận nguồn gốc đất do cụ Nh1, cụ C để lại cho Bà H4 và bà H, chia đều cho mỗi người được hưởng. Bị đơn không thừa nhận chứng cứ này và cho rằng giả mạo nhưng không yêu cầu trưng cầu giám định nên không có căn cứ để phủ nhận nội dung này; Tại các biên bản hòa giải ngày 19/7/2007 và ngày 25/3/2009 của Ủy ban nhân dân huyện P, ông Đ thừa nhận có giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để bà H tách thửa nhưng bà H không tách, sau đó do bà H xúc phạm danh dự nên ông không giao nữa và ông Đ cũng thừa nhận nội dung được thể hiện tại tờ chuyển nhượng đất ngày 28/5/1983 là đúng.

[2.5] Với các chứng cứ phân tích nêu trên cho thấy, trước khi chết cụ Nh1 và cụ C chưa định đoạt tài sản của mình. Thừa kế của cụ Nh1 và cụ C là Bà H4 và bà H thỏa thuận chia đều quyền sử dụng đất cho mỗi người được hưởng. Trong quá trình quản lý, Bà H4 đã kê khai cấp giấy chứng nhận toàn bộ quyền sử dụng đất, nhưng trên thực tế bà H đã sử dụng phần đất được chia; từ năm 2000 bà H đã chuyển nhượng cho nhiều người, nhận tiền chuyển nhượng nhưng phía bị đơn không phản đối. Những người nhận chuyển nhượng xây dựng nhà ở kiên cố, ổn định. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của bà Lê Thị H là đúng.

[2.6] Tuy nhiên, chứng cứ tại hồ sơ cho thấy, phía bị đơn đã có quá trình quản lý, sử dụng đất trong thời gian dài, đã tiến hành bơm cát, san nền làm tăng giá trị của quyền sử dụng đất. Quá trình giải quyết tranh chấp, Tòa án cấp sơ thẩm không thu thập và giải quyết nội dung này là ảnh hưởng đến quyền, lợi ích

hợp pháp của đương sự và không phù hợp với quy định của pháp luật. Những thiếu sót này, Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được, vì vậy cần hủy bản án sơ thẩm để thu thập và giải quyết lại theo đúng quy định của pháp luật.

[3] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp một phần với nhận định của Hội đồng xét xử.

[4] Do hủy án sơ thẩm, vì vậy ông Đ2 và ông Đ5 không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Phan Huấn Đ2 và ông Phan Huấn Đ5; Chấp nhận một phần Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số: 27/2019/DS-ST ngày 28 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp giải quyết lại theo đúng quy định của pháp luật.

Hoàn trả cho ông Phan Huấn Đ2, ông Phan Huấn Đ5 mỗi người 300.000 đồng theo các biên lai thu số 0009911, 0009912 ngày 16/12/2019 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp.

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

CÁC THẨM PHÁN **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Trần Xuân Minh **Nguyễn Văn Hùng** **Phạm Công Mười**