

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: **190 /2021/DS-PT**
Ngày: 08-6-2021
V/v tranh chấp 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: Bà Nguyễn Thị Thanh.
Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Ngọc Vạng
Bà Nguyễn Thị Vĩnh

- 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: Bà Võ Thị Trang - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Vào các ngày 26/5/2021, ngày 08/6/2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 18/2021/TLPT-DS ngày 18 tháng 02 năm 2021 về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2020/DS-ST ngày 24 tháng 12 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Hồng N bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 103/2021/QĐ-PT ngày 29 tháng 3 năm 2021, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Đào Thị H, sinh năm 1943.

Địa chỉ cư trú: Khóm 1, thị trấn Thường Thới T, huyện Hồng N, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Bùi Tấn T, sinh năm 1967; Địa chỉ cư trú: ấp Long T, xã Long K, huyện Hồng N, tỉnh Đồng Tháp. (Có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà H là ông Phạm Hoàng Đ là luật sư – Công ty Luật hợp danh A Luật sư thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đồng Tháp. (Có mặt)

2. *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn H1, sinh năm 1943.

Địa chỉ cư trú: Khóm 1, thị trấn Thường Thới T, huyện Hồng N, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của ông H1 là chị Nguyễn Thị E, sinh năm 1973; Địa chỉ cư trú: Ấp 1, xã An B, thị xã Hồng N, tỉnh Đồng Tháp. (Có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông H1 là ông Ngô Quang T là luật sư – thực hiện trợ giúp pháp lý của Trung tâm Trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Đồng Tháp. (Có mặt)

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

3.1. Ông Trần Kim S, sinh năm 1950.

Địa chỉ cư trú: Khóm 1, thị trấn Thường Thới T, huyện Hồng N, tỉnh Đồng Tháp. (có đơn xin vắng mặt)

3.2. Ông Lê Văn B, sinh năm 1953.

Địa chỉ cư trú: khu phố 6, đường Vĩnh Ô, thị trấn Dầu T, huyện Dầu T, tỉnh Bình Dương. (Vắng mặt)

3.3. Anh Nguyễn Văn K, sinh năm 1972. (Con ông H1) (Vắng mặt)

3.4. Chị Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1977. (Con ông H1) (Vắng mặt)

3.5. Chị Nguyễn Thị N, sinh năm 1985. (Con ông H1) (Vắng mặt)

3.6. Anh Nguyễn Văn T1, sinh năm 1981. (Con ông H1) (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ cư trú: Khóm 1, thị trấn Thường Thới T, huyện Hồng N, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện hợp pháp cho anh Nguyễn Văn T1 là ông Nguyễn Văn H1 (là Cha ruột) ông H1 đã ủy quyền cho chị Nguyễn Thị E.

3.7. Chị Nguyễn Thị M, sinh năm 1976. (Con ông H1) (Vắng mặt)

Địa chỉ cư trú: Khóm 2, thị trấn Thường Thới T, huyện Hồng N, tỉnh Đồng Tháp.

3.8. Chị Nguyễn Thị G, sinh năm 1977. (Con ông H1) (Vắng mặt)

Địa chỉ cư trú: M4/63, phường Tân P, thành phố Biên H, tỉnh Đồng Nai.

3.9. Chị Nguyễn Thị E, sinh năm 1973. (Con ông H1) (Có mặt)

Địa chỉ cư trú: Ấp 1, xã An B, thị xã Hồng N, tỉnh Đồng Tháp.

3.10. Chị Trần Thị T2, sinh năm 1965. (Con bà H) (Vắng mặt)

3.11. Anh Trần Thanh H2, sinh năm 1968. (Con bà H) (Vắng mặt)

3.12. Chị Trần Thị N1, sinh năm 1970. (Con bà H) (Vắng mặt)

3.13. Anh Trần Thanh T3, sinh năm 1973. (Con bà H) (Vắng mặt)

3.14. Chị Trần Thị N2, sinh năm 1975. (Con bà H) (Có mặt)

3.15. Chị Trần Thị V, sinh năm 1978. (Con bà H) (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ cư trú: Khóm 1, thị trấn Thường Thới T, huyện Hồng N, tỉnh Đồng Tháp.

3.16. Bà Lê Thị K1, sinh năm 1966 (vợ ông B) (Vắng mặt)

Địa chỉ cư trú: khu phố 6, đường Vĩnh Ô, thị trấn Dầu T, huyện Dầu T, tỉnh Bình Dương.

4. Người làm chứng:

4.1. Ông Võ Trọng T4, sinh năm: 1952; (Có mặt)

Địa chỉ: Khóm 1, thị trấn Thường Thới T, huyện Hồng N, tỉnh Đồng Tháp;

4.2. Ông Nguyễn Minh M1, sinh năm: 1962; (Có mặt)

Địa chỉ: Khóm 1, thị trấn Thường Thới T, huyện Hồng N, tỉnh Đồng Tháp;

4.3. Ông Trần Văn Đ, sinh năm: 1956; (Có mặt)

Địa chỉ: Khóm 1, thị trấn Thường Thới T, huyện Hồng N, tỉnh Đồng Tháp;

4.4. Ông Nguyễn Văn Đ1, sinh năm: 1949; (Có mặt)

Địa chỉ: Khóm 1, thị trấn Thường Thới T, huyện Hồng N, tỉnh Đồng Tháp;

5. *Người kháng cáo:* Bà Đào Thị H là nguyên đơn và ông Nguyễn Văn H1 là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Đào Thị H trình bày: Phần đất bà Đào Thị H tranh chấp với ông Nguyễn Văn H1 có diện tích 64,1m² thuộc một phần thửa 415, tờ bản đồ số: 08 (nay là thửa 47), mục đích sử dụng: trồng cây lâu năm, tọa lạc khóm 1, thị trấn Thường Thới T (trước đây là ấp 3, xã Thường 2), huyện Hồng N, tỉnh Đồng Tháp - có nguồn gốc là của ông bà, cha mẹ để lại cho chồng bà H là ông Trần Văn H, ông H quản lý sử dụng từ năm 1980, đến năm 1995 ông H bị bệnh tai biến, gia đình khó khăn nên bà H đã bán hơn 1.000m² đất cấp lộ (có phần đất tranh chấp) cho ông Trần Kim S có làm giấy tay (lúc này chưa được cấp giấy

chứng nhận quyền sử dụng), đến năm 1996 thì ông Trần Văn H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau đó phần đất này ông S bán cho ông Nguyễn Hữu L 01 nền đất (bán không nhớ năm), bán cho bà Bảy B 01 nền đất (không nhớ năm), phần còn lại ông S bán cho ông T (không nhớ năm), sau đó phần đất ông T bán lại cho ông Lê Văn B vào năm 2004, năm 2006 do ông H chết nên bà H xin cấp đổi giấy sang cho bà H đứng tên quyền sử dụng đất, đến năm 2010 ông B bán lại cho bà H căn nhà gỗ lợp tôn gắn liền với đất ao (hầm), (*lý do bán phần đất này cho bà H, theo ông B trình bày là do đất có nguồn gốc của vợ chồng bà H, vợ chồng bà H còn đứng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông ưu tiên bán lại cho vợ chồng bà H*), bán với giá 200.000.000 đồng, lúc bán là cái hầm, sau khi bà H thôi cát san lấp vào thì đo được là 766m² (*tất cả các lần mua bán nêu trên qua nhiều người chỉ làm giấy tay, chưa qua thủ tục chuyển quyền theo quy định, giấy chứng nhận còn ông H, bà H đứng tên*). Đến năm 2018 thì ông Nguyễn Văn H1 ngang nhiên đến bao chiếm phần đất của bà H có chiều ngang 05m, chiều dài 17m, để trồng cây ăn trái, nhiều lần bà H yêu cầu ông H1 chấm dứt hành vi bao chiếm, di dời cây trồng trả đất lại cho bà H, ông H1 không thực hiện. Nay bà Đào Thị H khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Văn H1 di dời các cây trồng và tài sản đi nơi khác trả lại cho bà diện tích đất là 64,1m² thuộc một phần thửa 415, tờ bản đồ số 47, tọa lạc thị trấn Thường Thới T, huyện Hồng N, tỉnh Đồng Tháp.

- Bị đơn ông Nguyễn Văn H1 trình bày: Phần đất tranh chấp bà Đào Thị H yêu cầu ông Nguyễn Văn H1 trả lại diện tích đất là 64,1m² thuộc một phần thửa 415, tờ bản đồ số 47, đất tọa lạc xã Thường 2 (nay là thị trấn Thường Thới T), huyện Hồng N, tỉnh Đồng Tháp có nguồn gốc là vào năm 2004 bà Hà Thị H (là vợ của ông H1) mua của ông Lê Văn B (có làm giấy tay), diện tích ngang 05m, dài 17,8m, với giá 6.000.000 đồng, lúc này thì đất trống cặp đường lộ và nằm dưới mặt lộ, cặp nhà ông B, phía sau đất có hầm cá là của ông B. Lúc mua chỉ nghĩ làm giấy tay và có người làm chứng ký tên, không có làm giấy tờ chuyển nhượng, không có đến chính quyền địa phương đăng ký quyền sử dụng đất và được biết giấy chứng nhận hiện vẫn còn vợ chồng bà H đứng tên, sau khi mua thì bỏ trống, đến năm 2012 mới thôi cát vào và trồng cây ăn trái, rào lưới sắt B40 xung quanh, đến năm 2014 – 2015 sau khi nghe ông Nguyễn Hữu L, ông Nguyễn Đô N ở cùng xóm và cũng là những người mua đất của ông B cùng dây đất với ông H1, báo rằng đã mượn giấy của bà H đi chuyển quyền sử dụng đất cho các ông xong, vì thế gia đình ông H1 có đến gặp bà Đào Thị H mượn giấy chứng nhận để làm thủ tục sang tên cho ông H 1 phần đất đã mua của ông B, nhưng bà H không cho và bà H nói “*là tao không bán cho mày, ông B bán cho mày thì kêu ông B lại đây tao cho ông B mượn giấy*”, nên gia đình ông H1 không đến mượn giấy của bà H nữa. Tuy nhiên sau đó có lần bà Đào Thị H nhờ ông Nguyễn Hữu L đến nhà ông H1 để trình bày ý kiến của bà H muốn mua lại phần đất tranh chấp

này, nhưng ông H1 không đồng ý bán lại, từ lý do đó bà H khởi kiện đến Tòa án yêu cầu gia đình ông Nguyễn Văn H1 di dời cây trồng trả đất lại cho bà H. Nay ông H1 khẳng định yêu cầu của bà H là không hợp lý, vì chính bà đã thừa nhận phần đất này là của gia đình ông H1 nên mới muốn mua lại, nay lại nói ngược là đất này bà mua của ông B, việc gia đình ông H1 sử dụng phần đất này ở xóm ai cũng biết và ông B cũng thừa nhận bán phần đất này cho gia đình ông H1. Do đó gia đình ông H1 không đồng ý về yêu cầu trả đất của bà Đào Thị H, đồng thời yêu cầu bà H làm thủ tục sang tên cho ông H1 phần diện tích 64,1m² thuộc một phần thửa 415, tờ bản đồ số 47 mà ông H1 đã mua từ chỗ ông B và đang quản lý sử dụng.

- **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn B trình bày:** Vào năm 2001 ông Việt T (con ông Tư C) có bán cho ông một phần đất có sẵn căn nhà gỗ, vách tôn, mái tôn ngang 07 mét, dài 35 mét và cái hầm (ao) ngang 20m, dài 35m, cùng với 01 phần đất bỏ trống ngang 05, chiều dài từ mí lộ đến mí ao, tổng diện tích khoảng 1.000m², có làm giấy tay do anh ruột của ông là ông Lê Văn T đứng tên dùm ông, còn đất thì do ông sử dụng, (vì ông còn ở Campuchia chưa về vì chưa có chứng minh nhân dân, chưa có hộ khẩu). Khi mua thì không có làm hợp đồng chuyển nhượng và đi đăng ký đến cơ quan Nhà nước, vì cứ nghĩ làm giấy tay và có người làm chứng là được, hơn nữa phần đất ông mua của ông Việt T hiện tại do vợ chồng bà Đào Thị H còn đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau đó đến năm 2004 vì gia đình khó khăn ông đã bán lại cho bà Hà Thị H (vợ ông H1) một phần đất trống ngang 05m, dài từ mí lộ đến mí ao, với giá 6.000.000 đồng có làm giấy tay, hai năm sau ông bán cho ông Tư I một phần đất là 1/2 cái ao, bán cho Nguyễn Đô N nửa cái ao còn lại. Đến năm 2010 thì căn nhà ông đang ở (mua của ông Tân) và phần ao còn lại ông tiếp tục bán cho bà Đào Thị H giá 200.000.000 đồng (bán cả nhà và đất), việc bà H kiện ông H1 đòi đất thì theo ý kiến của ông là không đúng, vì phần đất tranh chấp ông đã bán cho bà Hà Thị H (vợ ông H1) vào năm 2004, bán cho bà H phần vị trí khác giáp ranh như trình bày ở trên. Trong vụ án này ông không có yêu cầu gì hay tranh chấp gì cả.

- **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị K1 trình bày:** Bà và ông B là vợ chồng, nhưng làm ăn kinh tế riêng. Việc ông B có mua, bán phần đất ở xã Thường 2 (nay là thị trấn Thường Thới T), huyện Hồng Ngự, tỉnh Đồng Tháp thì bà hoàn toàn không biết và cũng không liên quan đến, cũng như không ký bán đất cho ai, vì đó là của ông Bao, ông Bao toàn quyền quyết định.

- **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Kim S trình bày:** Trước đây khoảng năm 1995 ông có mua một phần đất của vợ chồng bà Ba H (bà Đào Thị H) diện tích khoảng 1.000m², mua giá 02 lượng vàng (trong diện tích này có phần đất tranh chấp hiện tại giữa bà H và ông H1), việc mua bán chỉ

làm giấy tay, lý do mua là phần đất này nằm gần chợ Mường M, ông định mua để mở tiệm uống, cắt tóc, nhưng sau đó do nơi này vắng vẻ không mở tiệm. Lúc mua bà H nói đất chưa có sổ đỏ nên chỉ làm giấy tay, có người làm chứng là được. Sau đó, khoảng năm 1997 ông đã bán phần đất này lại cho ông Nguyễn Hữu L một phần, diện tích không nhớ, bán cho ông Phạm Văn H (đã chết) một phần, không nhớ diện tích, bán cho bà Bảy B một phần không nhớ diện tích. Sau này, ông nghe nói ông H bán lại ông T (con ông Tư C) (ông T đã bỏ địa phương đi nơi khác sinh sống đến nay không ai biết ông ở đâu), ông T bán lại cho anh em ông T, ông B phần đất này (hiện tại đang tranh chấp). Ông chỉ biết bấy nhiêu ngoài ra không biết gì khác, trong vụ án này ông không có yêu cầu gì hay tranh chấp gì cả.

Tại bản án sơ thẩm số 41/2020/DS-ST ngày 24/12/2020 của Tòa án nhân dân huyện Hồng N đã quyết định:

1. Không chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn bà Đào Thị H, về việc yêu cầu bị đơn ông Nguyễn Văn H1 di dời các cây trồng và tài sản khác để trả lại cho bà Đào Thị H phần đất bà H cho rằng mua của ông Lê Văn B, diện tích 36,2m² thuộc một phần thửa 415, tờ bản đồ số 47, mục đích sử dụng: trồng cây lâu năm, tọa lạc khóm 1, thị trấn Thường Thới T (trước đây là ấp 3, xã Thường 2), huyện Hồng N, tỉnh Đồng Tháp.

2. Công nhận hiệu lực các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đối với phần đất diện tích 36,2m² thuộc một phần thửa 415, tờ bản đồ số 47, mục đích sử dụng: trồng cây lâu năm, tọa lạc khóm 1, thị trấn Thường Thới T (Trước đây là ấp 3, xã Thường 2), huyện Hồng N, tỉnh Đồng Tháp (đều bằng giấy viết tay) từ hộ bà Đào Thị H đến ông Trần Kim S (Trần Văn H) (giấy tay thất lạc), đến ông Việt T (con ông tư C – đã chết) (giấy tay thất lạc), đến ông Lê Văn B (giấy tay thất lạc), đến bà Hà Thị H – đã chết (vợ ông Nguyễn Văn H1) (giấy tay ngày 24/10/2004).

3. Chấp nhận một phần yêu cầu của bị đơn ông Nguyễn Văn H1, về việc yêu cầu hộ nguyên đơn bà Đào Thị H làm thủ tục chuyển quyền sử dụng phần đất diện tích 36,2m² thuộc một phần thửa 415, tờ bản đồ số 47, mục đích sử dụng: trồng cây lâu năm, tọa lạc khóm 1, thị trấn Thường Thới T (Trước đây là ấp 3, xã Thường 2), huyện Hồng N, tỉnh Đồng Tháp, cho hộ bị đơn ông Nguyễn Văn H1.

4. Buộc hộ nguyên đơn bà Đào Thị H (gồm: Đào Thị H, Trần Văn H2, Trần Thị N2, Trần Thị V, Trần Thanh T3) có trách nhiệm cùng với hộ bị đơn ông Nguyễn Văn H1 đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền đăng ký làm thủ tục chuyển quyền sang tên phần đất diện tích 36,2m² thuộc một phần thửa 415, tờ bản đồ số 47, mục đích sử dụng: trồng cây lâu năm, tọa lạc khóm 1, thị trấn Thường Thới T (Trước đây là ấp 3, xã Thường 2), huyện Hồng N, tỉnh Đồng

Tháp. Có vị trí như sau:

- Hướng Đông giáp: Đất bà Đào Thị H, từ điểm B đến D dài 7,25mét.
 - Hướng Tây giáp: Đất bà Đào Thị H, từ điểm A đến C dài 7,35mét.
 - Hướng Nam giáp: Đất phải trả bà Đào Thị H, từ điểm C đến D dài 05 mét.
 - Hướng Bắc giáp: Phần đất giao thông, thuộc Lộ 30/4, từ điểm A đến điểm B dài 05 mét.
- Trường hợp hộ bà Đào Thị H không tự nguyện thực hiện, thì đề nghị Ủy ban nhân dân huyện Hồng N, tỉnh Đồng Tháp quyết định thu hồi phần diện tích đất nêu trên để cấp lại cho hộ ông Nguyễn Văn H1 theo quy định.

5. Chấp nhận một phần yêu cầu của bà Đào Thị H về việc đòi lại đất; buộc hộ ông Nguyễn Văn H1 (gồm Nguyễn Văn H1 - (đại diện hợp pháp luôn cho Nguyễn Văn T1), Nguyễn Văn K, Nguyễn Thị Đ, Nguyễn Thị N, Nguyễn Thị M, Nguyễn Thị G, Nguyễn Thị E) có trách nhiệm di dời bằng mọi hình thức một phần hàng rào lưới sắt B40 (hoặc bị cưỡng chế theo quy định) để giao trả lại cho hộ bà Đào Thị H sử dụng diện tích đất 27,9m² thuộc một phần thửa 415, tờ bản đồ số 47, mục đích sử dụng: trồng cây lâu năm, tọa lạc khóm 1, thị trấn Thường Thới T (Trước đây là ấp 3, xã Thường 2), huyện Hồng N, tỉnh Đồng Tháp (do bà Đào Thị H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng). Có vị trí như sau:

- Hướng Đông giáp: Đất bà Đào Thị H từ điểm D đến M3 dài 5,45mét.
- Hướng Tây giáp: Đất bà Đào Thị H, từ điểm C đến M4 dài 5,25mét.
- Hướng Nam giáp: Đất bà Đào Thị H từ điểm M3 đến M4 dài 05 mét.
- Hướng Bắc giáp: Phần đất của hộ ông Nguyễn Văn H1 (như nêu trên), từ điểm C đến điểm D dài 05 mét.

(Kèm theo sơ đồ đo đạc số: TĐ :22-2020 ngày 15/9/2020 và sơ đồ đo đạc bổ sung kèm theo số: TĐ: 25-2020 ngày 22/12/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Hồng N, tỉnh Đồng Tháp).

6. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ:

- Nguyên đơn bà Đào Thị H phải chịu 1.325.000 đồng tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ (đã nộp xong).
- Bị đơn ông Nguyễn Văn H1 phải chịu 1.325.000 đồng, nhưng nguyên đơn bà Đào Thị H đã nộp thay, nên bị đơn ông Nguyễn Văn H1 có trách nhiệm hoàn trả lại cho nguyên đơn bà Đào Thị H số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là: 1.325.000 đồng.

7. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn bà Đào Thị H được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm (do

thuộc trường hợp người cao tuổi).

- Bị đơn ông Nguyễn Văn H1 được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm (do thuộc trường hợp người cao tuổi).

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo, quyền yêu cầu thi hành án theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn bà Đào Thị H và bị đơn ông Nguyễn Văn H1 kháng cáo đối với bản án dân sự sơ thẩm số: 41/2020/DS-ST ngày 24 tháng 12 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Hồng N, tỉnh Đồng Tháp.

- Tại phiên tòa phúc thẩm.

+ Ông *Bùi Tấn T* là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà *Đào Thị Hg* trình bày: Bà H giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và nội dung kháng cáo, yêu cầu ông Nguyễn Văn H1 di dời tài sản trên đất trả lại cho bà H diện tích 36,2m² thuộc một phần thửa 415, tờ bản đồ số 47, tọa lạc khóm 1, thị trấn Thường Thới T, huyện Hồng N, tỉnh Đồng Tháp. Bởi vì: giấy mua bán giữa ông B và bà H chiều ngang 5m, dài 17,8m có dấu hiệu sửa chữa, nên không có giá trị, diện tích Tòa án cấp sơ thẩm tuyên 36,2m² buộc bà H tách thửa là không phù hợp.

+ Bị đơn ông Nguyễn Văn H1 ủy quyền cho chị *Nguyễn Thị E* trình bày: Ông H1 giữ nguyên nội dung kháng cáo đề nghị Hội đồng xét xử không chấp yêu cầu khởi kiện và kháng cáo của phía nguyên đơn, chấp nhận kháng cáo của ông H1, buộc gia đình bà H tiếp tục sang tên cho gia đình ông H1 phần diện tích đất 27,9m² thuộc thửa 415, tờ bản đồ số 17, theo sơ đồ đo đạc từ mốc C – D – M3 – M4 – C.

Luật sư *Phạm Hoàng Đ* là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Nguồn gốc đất là của gia đình bà H, sau đó bán cho nhiều người và được ông B bán lại cho bà H nhưng bà H vẫn đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phần đất tranh chấp bà H đã sử dụng từ trước đến nay. Việc chuyển nhượng đất giữa ông B với bà H (vợ ông B) không đảm bảo về thủ tục và thực tế hai bên đã xảy ra tranh chấp từ năm 2017 khi ông H1 bao chiếm. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm, buộc ông H1 giao trả lại cho bà H diện tích 36,2m².

Luật sư *Ngô Quang T* Trợ giúp pháp lý là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày: Bản án sơ thẩm buộc gia đình ông H1 giao cho gia đình bà H phần diện tích đất 27,9m² thuộc thửa 415, tờ bản đồ số 17, theo sơ đồ đo đạc từ mốc C – D – M3 – M4 – C là không có căn cứ. Bởi vì: Phần đất tranh chấp 27,9m² ông Bao đã bán cho ông H1, có các nhân chứng là ông B, bà S, ông

L xác nhận, ông B xác nhận ông là người chuyển nhượng đất cho bà H (vợ ông H1), bà S sẽ là người bơm cát cho ông H1 trên diện tích đất tranh chấp, ông L là cán bộ địa chính đo đạc phần đất tranh chấp. Sau khi chuyển nhượng đất ông H1 đã tiến hành bơm cát, làm hàng rào và sử dụng cho đến nay. Nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông H1, buộc bà H trả quyền sử dụng đất cho ông H1 diện tích 27,9m².

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Tỉnh phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm.

Về nội dung:

Nguồn gốc đất 64,1m² là của bà H chuyển nhượng cho ông Son, ông S chuyển nhượng cho ông T, ông T chuyển nhượng cho ông B. Trong diện tích 1000m² có diện tích 64,1m² tranh chấp được ông B chuyển nhượng cho bà H (vợ ông H1), năm 2004 hai bên có làm giấy tay, phần đất còn lại ông B chuyển nhượng cho bà H một phần. Từ khi chuyển nhượng các bên đều trực tiếp sử dụng cho đến nay. Căn cứ giấy mua bán giữa ông B với bà H (vợ ông H1), được ông B xác định. Phần đất tranh chấp ông B bán cho ông H1, không phải bán cho bà H. Vì vậy, bà H kháng cáo yêu cầu ông H1 giao trả diện tích 36,2m² là không có căn cứ.

Xét kháng cáo của ông H1 yêu cầu bà H chuyển quyền sử dụng đất cho ông H1 diện tích 27,9m². Xét thấy, diện tích đất tranh chấp chiều dài 17,8m. Nhưng trong giấy mua bán không ghi rõ vị trí đo đạc chiều dài 17,8m từ mí lộ đo vào hay từ mí ao đo ra. Tuy nhiên trên thực tế, phần đất ông B chuyển nhượng cho vợ chồng bà H, ông H1 đã được đo đạc có cắm trụ đá và ông H1 đã trực tiếp sử dụng bơm cát, làm hàng rào. Vì vậy, kháng cáo của ông H1 là có căn cứ nên được chấp nhận. Nên đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm chấp nhận kháng cáo của ông H1, không chấp nhận kháng cáo của bà H.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ, vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Bà H kháng cáo yêu cầu ông Nguyễn Văn H1 di dời tài sản trên đất trả lại cho bà H diện tích 36,2m² thuộc một phần thửa 415, tờ bản đồ số 47, tọa lạc khóm 1, thị trấn Thường Thới T, huyện Hồng N, tỉnh Đồng Tháp.

[2] Ông H1 kháng cáo yêu cầu gia đình bà H sang tên cho gia đình ông H1 phần diện tích đất 27,9m² thuộc thửa 415, tờ bản đồ số 17, theo sơ đồ đo đạc từ mốc C – D – M3 – M4 – C.

[3] Hội đồng xét xử xét thấy, nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận:

Phần đất tranh chấp có diện tích 64,1m² thuộc một phần thửa 415, tờ bản đồ số 47, tọa lạc khóm 1, thị trấn Thường Thới T có nguồn gốc của vợ chồng bà Đào Thị H, ông Trần Văn H, năm 1995 vợ chồng bà H bán khoảng 1.000m² cho ông Trần Kim S. Ông Kim S bán lại cho ông Việt T, đến năm 2001 ông Việt T bán lại cho ông Lê Văn B hết phần đất, trên đất có sẵn căn nhà gỗ, vách tôn, mái tôn, ngang 07 mét, dài 35 mét, cùng cái ao (hầm) ngang 20 mét, dài 35 mét và một phần đất bỏ trống chiều ngang 05 mét, chiều dài từ mí lộ đến mí ao, tổng diện tích khoảng 1.000m².

[3.1] Xét kháng cáo của bà H cho rằng phần đất 36,2m² là bà mua của ông B. Xét thấy, bà H không có giấy tờ cũng như tài liệu, chứng cứ chứng minh. Trong khi đó chính ông B và những người làm chứng, người liên quan đều thừa nhận là ông B đã bán phần đất này cho bà H (vợ ông H1) vào năm 2004. Còn phần đất ông B bán cho bà H, theo giấy tay mua bán ghi: bán căn nhà và cái hầm (ao), bà H là người trực tiếp sử dụng căn nhà và cái ao mua của ông B từ năm 2010 và hiện trạng thì cái ao nằm phía sau giáp phần đất 36,2m², căn nhà hiện nay bà H đang ở nằm giáp ranh với phần đất tranh chấp, bà H đã xây hàng rào giáp ranh phần đất tranh chấp, còn giấy tay ông B bán cho bà H (vợ ông H1) vào năm 2004 thì có ghi cụ thể chiều ngang 05m, chiều dài 17,8m ông B và những người làm chứng đều xác định đúng vị trí chỗ đất tranh chấp là từ mí lộ đất vào là 17,8m, ông H1 đã thổi cát san lấp mặt bằng, trồng cây, làm rào lưới sắt B40 từ năm 2012 đến nay và phần đất này là đất trống không phải ao. Vì vậy, bà H kháng cáo yêu cầu ông Nguyễn Văn H1 di dời tài sản trên đất trả lại cho bà H diện tích 36,2m² thuộc một phần thửa 415, tờ bản đồ số 47, tọa lạc khóm 1, thị trấn Thường Thới T là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[3.2] Xét kháng cáo của ông H1 yêu cầu được sử dụng diện tích 27,9m² tiếp giáp diện tích 36,2m².

Xét thấy, diện tích đất gia đình ông H1 mua của ông B, theo ông H1 cho rằng vị trí nền đất mua bán là chiều ngang 05m, chiều dài là tính từ mí ao (của bà H mua của ông B) đo ra lộ là 17,8m, nhưng gia đình ông H1 không xuất trình được chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của ông H1. Trong khi đó, theo ông B trình bày thì diện tích mua bán tính từ mí lộ đo vào hậu là 17,8m, nên lời khai ông Bao là có căn cứ. Ngoài ra, theo Công văn số 1511 ngày 17/12/2020 của Ủy ban nhân dân huyện Hồng Ngự “Thời điểm năm 2005 hiện trạng là đường đất chiều ngang mặt đường là 2,5m. Năm 2016 đường được mở rộng hai bên và được trải nhựa hiện tại chiều rộng mặt đường là 09m”. Như vậy, đã lần

vào một phần diện tích đất ông H1 mua theo sơ đồ đo đạc thực tế ngày 15/9/2020 và sơ đồ bổ sung ngày 31/12/2020 thì lấy từ tim lộ đo vào mí lộ nhựa hướng Đông là 04m (Mốc M1), hướng Tây là 4,2m (Mốc M2), phần này được trừ đi 1,25m (là 1/2 của chiều rộng 2,5m mặt đường đal cũ) thì lấn vào phần đất ông H1 mua là 2,75m (cạnh hướng Đông) và 2,95m (cạnh hướng Tây) và theo xác nhận của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tại các sơ đồ đo đạc thực tế thì phần đất thuộc hành lang lộ giới (giáp mí lộ nhựa) từ mí lộ nhựa đo vào hướng Đông là 7,8m, hướng Tây là 7,5m, ngang 5m. Như vậy, phần đất ông B mua một phần trùng vào hành lang lộ giới, một phần trùng vào lộ giới, theo Công văn số: 1238/UBND-HC ngày 20/10/2020 của Ủy ban nhân dân huyện Hồng Ngự, tỉnh Đồng Tháp thì phần này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ai từ trước đến nay. Các đương sự không tranh chấp phần đất này, nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết. Từ nhận định trên có đủ cơ sở xác định, phần đất gia đình ông H1 mua của ông B chiều dài là 17,8m trừ đi phần đất hành lang giao thông và nằm trong lộ giới hướng Đông là 10,55m, hướng Tây là 10,45m thì phần đất ông H1 mua của ông B còn lại là 7,25m (hướng Đông), 7,35m (hướng Tây), chiều ngang là 05m, diện tích là 36,2m². Do đó, ông H1 kháng cáo yêu cầu được sử dụng thêm diện tích đất 27,9m² tiếp giáp phía sau diện tích 36,2m² thuộc một phần thửa 415, tờ bản đồ số 17, theo sơ đồ đo đạc từ mốc C – D – M3 – M4 – C thuộc phần đất của gia đình bà H là không có căn cứ để chấp nhận.

[4] Xét đề nghị của luật sư Phạm Hoàng Đ bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà H là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[5] Xét đề nghị của Trợ giúp viên pháp lý là ông Ngô Quang T bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông H1 là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[6] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông H1 là không có căn cứ nên không chấp nhận.

[7] Từ những phân tích trên, xét bản án sơ thẩm xử là có căn cứ nên Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do bản án sơ thẩm được giữ nguyên, nên bà H và ông H1 phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự, nhưng do bà H và ông H1 là người cao tuổi nên được miễn nộp tiền án phí theo quy định.

[9] 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 147, khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 129, 165, 166, 168, 500, 501, 502, 503, 688 Bộ luật Dân sự; các Điều 95, 99, 100, 166, 167, 170, 179, 188 Luật đất đai.

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:

- Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Đào Thị H.
- Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn H1.
- Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2020/DS-ST ngày 24/12/2020 của Tòa án nhân dân huyện Hồng N.

1. Không chấp nhận một phần yêu cầu của bà Đào Thị H, về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn H1 di dời các cây trồng và tài sản khác để trả lại cho bà Đào Thị H phần diện tích 36,2m² thuộc một phần thửa 415, tờ bản đồ số 47, mục đích sử dụng: trồng cây lâu năm, tọa lạc khóm 1, thị trấn Thường Thới T, huyện Hồng N, tỉnh Đồng Tháp.

2. Công nhận hiệu lực các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đối với phần đất diện tích 36,2m² thuộc một phần thửa 415, tờ bản đồ số 47, mục đích sử dụng: trồng cây lâu năm, tọa lạc khóm 1, thị trấn Thường Thới T, huyện Hồng N, tỉnh Đồng Tháp từ hộ bà Đào Thị H đến ông Trần Kim S (Trần Văn H), đến ông Việt T, đến ông Lê Văn B, đến bà Hà Thị H – đã chết (vợ ông Nguyễn Văn H1).

3. Chấp nhận một phần yêu cầu của ông Nguyễn Văn H1, về việc yêu cầu hộ bà Đào Thị H làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất diện tích 36,2m² thuộc một phần thửa 415, tờ bản đồ số 47, mục đích sử dụng: trồng cây lâu năm, tọa lạc khóm 1, thị trấn Thường Thới T, huyện Hồng N, tỉnh Đồng Tháp, (do bà Đào Thị H đứng tên), cho hộ ông Nguyễn Văn H1.

4. Buộc hộ bà Đào Thị H (gồm: Đào Thị H, Trần Văn H, Trần Thị N2, Trần Thị V, Trần Thanh T3) có trách nhiệm cùng với hộ ông Nguyễn Văn H1 đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho hộ ông Nguyễn Văn H1 diện tích 36,2m² thuộc một phần thửa 415, tờ bản đồ số 47, mục đích sử dụng: trồng cây lâu năm, tọa lạc khóm 1, thị trấn Thường Thới T, huyện Hồng N, tỉnh Đồng Tháp. Có vị trí như sau:

- Hướng Đông giáp: Đất bà Đào Thị H từ điểm B đến D 7,25m.

- Hướng Tây giáp: Đất bà Đào Thị H từ điểm A đến C 7,35m.
- Hướng Nam giáp: Đất phải trả bà Đào Thị H từ điểm C đến D 05m.
- Hướng Bắc giáp: Phần đất giao thông, thuộc Lộ 30/4, từ điểm A đến điểm B 05m.

- Trường hợp hộ bà Đào Thị H không tự nguyện thực hiện, thì đề nghị Ủy ban nhân dân huyện Hồng N, tỉnh Đồng Tháp thu hồi phần diện tích đất nêu trên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà Đào Thị H đứng tên đề cấp cho hộ ông Nguyễn Văn H1 theo quy định của pháp luật.

5. Chấp nhận một phần yêu cầu của bà Đào Thị H về việc đòi lại đất; buộc hộ ông Nguyễn Văn H1 (gồm Nguyễn Văn H1 - (đại diện hợp pháp luôn cho Nguyễn Văn T), Nguyễn Văn K, Nguyễn Thị Đ, Nguyễn Thị N, Nguyễn Thị M, Nguyễn Thị G, Nguyễn Thị E) có trách nhiệm di dời một phần hàng rào lưới sắt B40 để giao trả lại cho hộ bà Đào Thị H sử dụng diện tích đất 27,9m² thuộc một phần thửa 415, tờ bản đồ số 47, mục đích sử dụng: trồng cây lâu năm, tọa lạc khóm 1, thị trấn Thường Thới T, huyện Hồng N, tỉnh Đồng Tháp (do bà Đào Thị H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng). Có vị trí như sau:

- Hướng Đông giáp: Đất bà Đào Thị H, từ điểm D đến M3 5,45m.
- Hướng Tây giáp: Đất bà Đào Thị H, từ điểm C đến M4 5,25m.
- Hướng Nam giáp: Đất bà Đào Thị H, từ điểm M3 đến M4 05m.
- Hướng Bắc giáp: Phần đất của hộ ông Nguyễn Văn H1 (như nêu trên), từ điểm C đến điểm D 05m.

(Kèm theo sơ đồ đo đạc số: TĐ :22-2020 ngày 15/9/2020 và sơ đồ đo đạc bổ sung kèm theo số: TĐ: 25-2020 ngày 22/12/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Hồng Ngự, tỉnh Đồng Tháp).

6. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ:

- Nguyên đơn bà Đào Thị H phải chịu 1.325.000 đồng tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ (đã nộp xong).
- Bị đơn ông Nguyễn Văn H1 phải chịu 1.325.000 đồng, nhưng nguyên đơn bà Đào Thị H đã nộp thay, nên bị đơn ông Nguyễn Văn H1 có trách nhiệm hoàn trả lại cho nguyên đơn bà Đào Thị H số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là: 1.325.000 đồng.

7. Về án phí dân sự:

- Bà Đào Thị H được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm.
- Ông Nguyễn Văn H1 được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm.

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 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 ĐT;
- Phòng KTNV - THA TA Tỉnh;
- VP TA Tỉnh;
- Tòa án nhân dân huyện Hồng N ;
- Chi Cục THA DS huyện Hồng N;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ VA (V).

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

(Đã ký)

Nguyễn Thị Thanh