

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 286/2022/DS-PT

Ngày: 09/7/2022

“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 Vĩnh

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Ngọc Thông

Ông Lê Khắc Thịnh

- Thư ký phiên tòa: Bà Bùi Thị Kim Xuyên - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

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

Trong ngày 09/7/2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công Ki vụ án thụ lý số 145/2022/TLPT-DS ngày 31/5/2022 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 18/2022/DS-ST ngày 15 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện H bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 102/2022/QĐ-PT ngày 09/6/2022, Quyết định hoãn phiên tòa số 356/2022/QĐ-PT ngày 30/6/2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Châu Văn K, sinh năm 1975.

Địa chỉ: Ấp I, xã T, huyện H, tỉnh Đồng Tháp.

2. Bị đơn:

2.1. Bà Châu Thị N, sinh năm 1975;

2.2. Ông Phan Thanh H, sinh năm 1972;

2.3. Anh Phan Thanh H1, sinh năm 2000;

Cùng địa chỉ: Ấp i, xã T, huyện H, tỉnh Đồng Tháp.

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

3.1. NLQ1, sinh năm 1967;

Địa chỉ: Ấp C, xã T, huyện H, tỉnh Đồng Tháp.

3.2. NLQ2, sinh năm 1971;

3.3. NLQ3, sinh năm 1976;

3.4. NLQ4, sinh ngày 8/8/2003;

3.5. NLQ5, sinh ngày 26/11/2010;

Người đại diện hợp pháp của NLQ5 là ông Châu Văn K (cha ruột);

Cùng địa chỉ: ấp 2, xã T, huyện H, tỉnh Đồng Tháp.

4. Người kháng cáo: Anh Châu Văn K là nguyên đơn.

Có mặt: Ông Châu Văn K, bà Châu Thị N, ông Phan Thanh H, NLQ1, NLQ3

Vắng mặt: Phan Thanh H1, NLQ2, NLQ4.

NỘI DUNG VỤ ÁN

- Nguyên đơn ông Châu Văn K trình bày: Nguồn gốc đất đang tranh chấp là của mẹ ông bà Châu Kim H (đã chết) mua của ông Châu Văn Đ (đã chết) chiều ngang 9m, chiều dài tính từ đường đal lộ làng T ra đến bờ sông Tiền, với giá 05 phân vàng 24 kra 9T8. Hai bên thỏa thuận miệng, không có làm giấy tờ, khi giao vàng xong gia đình ông nhận đất quản lý và cất nhà sử dụng ổn định đến nay. Số vàng mua đất là do ông đi làm thuê và nuôi trâu cho ông C (đã chết) ở xã T, mỗi năm ông nhận tiền công là 20 gạ lúa, ông đem lúa về cho bà H bán mua vàng trả cho ông Đ, số tiền còn dư bà H cất nhà ở. Khoảng năm 2015, 2016, bà Châu Thị N cất một căn nhà cấp 4 trên phần đất chiều ngang 5m, chiều dài 43,5m, diện tích 206,6m², thuộc thửa 141, tờ bản đồ số 06, ông đứng ra ngăn cản thì mẹ ông la rầy và không cho thừa kiện với bà N, phần đất còn lại ông đang quản lý. Năm 2019, mẹ ông chết, ông kiện bà N đến Ủy ban nhân dân xã T, yêu cầu bà N di dời nhà trả lại cho ông phần đất nói trên, bà N không đồng ý và nói đất bà mua của NLQ1 với giá 10 chỉ vàng 24 Kra 9 tuổi 8. Nay ông yêu cầu bà Châu Thị N, ông Phan Thanh H và anh Phan Thanh H1 di dời nhà, trả lại cho ông phần đất chiều ngang 5m, chiều dài cạnh 38,8m, cạnh 39m, diện tích 194,1 m², thuộc thửa 149 và một phần đất bãi bồi, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại ấp 2, xã T, huyện H, tỉnh Đồng Tháp (Theo sơ đồ hiện trạng đất tranh chấp ngày 20/01/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H), đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Bị đơn bà Châu Thị N trình bày: Phần đất đang tranh chấp là bà mua của bà Châu Kim H (mẹ ông Châu Văn K, NLQ1) vào năm 2017, diện tích chiều ngang 5m, chiều dài thẳng xuống sông Tiền. Phần đất bà mua là của NLQ1 mua cho mẹ ông là bà Châu Kim H ở, nên NLQ1 và bà Kim H thống nhất bán cho bà với giá 10 chỉ vàng và có giao vàng cho bà Kim H nhiều lần đến năm 2018 thì giao đủ vàng cho bà H, có làm giấy tay, có sự chứng kiến của ông Châu Văn Đ, bà Châu Kim N, ông Lê Văn H. Khi mua đất của bà H, thì ông Châu Văn K sống chung nhà với bà H, cũng biết bà H và NLQ1 bán phần đất này cho bà nhưng không ngăn cản hay có ý kiến gì. Sau khi mua đất, bà xây nhà ở, khi bà xây nhà, bà H vẫn còn sống, không có ai tranh chấp, ông K cũng không tranh chấp. Nay bà không thống nhất di dời nhà trả theo yêu cầu của ông K.

- Bị đơn ông Phan Thanh H trình bày: Ông là chồng của bà Châu Thị N. Ông đã nghe lời trình bày của bà Châu Thị N, ông thống nhất với lời trình bày của bà N, không trình bày gì thêm.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan NLQ1 trình bày:

Ông là anh em cùng mẹ, khác cha với ông Châu Văn K. Cha ông tên Ngô Văn C (đã chết cách đây 08 năm), mẹ ông là bà Châu Kim H (đã chết cách đây 03 năm), còn cha ông K thì ông không rõ. Ông và ông K là anh em cô cậu với bà Châu Thị N.

Nguồn gốc phần đất ông K tranh chấp với bà N là ông mua của ông Châu Văn H (chết). Ông mua đất của ông H ngày 25 tháng 7 năm 1987, ngang 09m x dài từ lộ đến bờ sông tiền, diện tích khoảng 250m² với giá 05 phân vàng, sau này có làm giấy tay. Sau khi mua xong, ông cất nhà cho mẹ ông là bà Châu Kim H ở. Ban đầu ông cất cho mẹ ông nhà tre, vài năm thì căn nhà bị hư, nhà nước có cho mẹ ông nhà tình thương, ông có tiếp cư cây để cất nhà, lúc này thì ông K cùng sống chung với mẹ ông. Mẹ ông ở nhà trước, ông K ở nhà sau. Sau này do mẹ ông ốm đau và cần tiền mua thuốc, chi tiêu hàng ngày nên mẹ ông bán một phần đất cho bà Châu Thị N, chiều ngang 5m, chiều dài từ lộ đến bờ sông với giá 10 chỉ vàng 24 Kra. Mẹ ông hỏi ông về việc bán đất cho bà N và ông đồng ý cho mẹ ông bán, số tiền bán đất ông cho mẹ ông mua thuốc thang và tiêu sài hàng ngày. Khi bán đất cho bà N có làm giấy tay, có ông, mẹ ông và những người làm chứng ở xóm ký tên là bà Châu Kim N, ông Châu Văn Đ, ông Lê Văn H. Khi mẹ ông bán đất cho bà N thì ông K có biết nhưng không có ý kiến gì, vì phần đất này là của ông mua cho mẹ ông.

Đến năm 2019, mẹ ông chết, thì ông Châu Văn K khởi kiện bà Châu Thị N, ông Phan Thanh H, anh Phan Thanh H1 đòi lại phần đất đã bán. Ý kiến của ông không thống nhất với đôi với việc yêu cầu khởi kiện ông K, vì phần đất này mẹ ông đã bán cho bà N. Phần đất này ông đã cho mẹ ông, mẹ ông đã bán cho

bà N, ông là người ký tên đồng ý cho mẹ ông bán, chứ ông không phải là người bán, ông thống nhất việc mẹ ông bán cho bà N, ông không tranh chấp gì đối với bà N. Đối với phần đất còn lại thì ông đồng ý cho ông K ở nhờ, hiện tại ông không tranh chấp với ông K, khi nào có tranh chấp thì ông sẽ khởi kiện sau.

Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2022/DS-ST ngày 15/4/2022 của Tòa án huyện H đã quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu của ông Châu Văn K về việc yêu cầu bà Châu Thị N, ông Phan Thanh H, anh Phan Thanh H1 di dời toàn bộ vật kiến trúc có trên đất trả lại cho ông phần đất chiều ngang 5m, chiều dài cạnh 38,8m, chiều dài 39m, diện tích 194,1 m² (Theo sơ đồ đo đạc hiện trạng tranh chấp ngày 23/11/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H).

2. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Ông Châu Văn K phải chịu 2.071.000 đồng (Hai triệu, không trăm bảy mươi một nghìn đồng), đã nộp chi xong.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Châu Văn K phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Nhưng ông K thuộc hộ cận nghèo và có đơn xin miễn tiền tạm ứng án phí, án phí nên được miễn tiền án phí.

Ngoài ra bản án còn tuyên quyền kháng cáo của các đương sự và quyền yêu cầu thi hành án.

Sau khi xét xử sơ thẩm: Ngày 28/4/2022, nguyên đơn ông Châu Văn K kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án huyện H.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn anh Châu Văn K giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo, yêu cầu Tòa án buộc bị đơn là bà Châu Thị N, ông Phan Thanh H, anh Phan Thanh H1 trả cho ông K diện tích đất 194,1m², thuộc thửa đất số 149 và một phần bãi bồi, đất tọa lạc tại ấp 2, xã T, huyện H, tỉnh Đồng Tháp.

- Bị đơn bà Châu Thị N, ông Phan Thanh H không đồng ý trả đất theo yêu cầu của ông Châu Văn K, đề nghị giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

- 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: Đề nghị không chấp nhận không kháng cáo của ông K, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu toàn bộ các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được kiểm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời phát biểu của vị đại diện Viện kiểm sát.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Ông Châu Văn K kháng cáo không đồng ý bản án sơ thẩm, yêu cầu bà Châu Thị N, ông Phan Thanh H và anh Phan Thanh H1 di dời nhà, trả lại cho ông K phần đất chiều ngang 5m, chiều dài 38,8m, cạnh 39m, diện tích 194m² và một phần đất bãi bồi, tờ bản đồ 06, tọa lạc tại ấp 2, xã T, huyện H, tỉnh Đồng Tháp. Xét thấy:

[1] Ông Châu Văn K không chứng minh được nguồn gốc đất đang tranh chấp dùng tiền của ông để mua:

Ông K cho rằng nguồn gốc đất đang tranh chấp là do bà Châu Thị H (mẹ ông K) mua của ông Châu Văn Đ (đã chết) với giá 05 phân vàng. Nhưng tại phiên tòa phúc thẩm, ông K cho rằng đất là cho bà H nhận chuyển nhượng của bà Nhan Thị O. Số vàng mua đất là do ông đi giữ trâu thuê được 20 gia lúa, bà H bán để mua đất, số còn lại thì cất nhà. Ông K chỉ cung cấp được người giữ trâu chung là ông Trương Văn Đ, ông Đàng không biết rõ việc ông K có giao tiền cho bà H mua đất không, chỉ biết có giữ trâu chung. Ngoài ra, ông K không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào khác như giấy tờ, văn bản mua bán đất do ông làm thuê lấy lúa bán để mẹ là bà H mua đất. Mặt khác, ông K sinh năm 1975, thời điểm chuyển nhượng đất năm 1985 ông K được 12 tuổi là chưa đủ tuổi lao động, nếu có lao động cũng chưa tạo ra được nhiều tài sản. Do đó, lời trình bày của ông K và lời khai của ông Đàng là không đủ căn cứ để xác định ông K có góp tài sản để chuyển nhượng đất đang tranh chấp. Quá trình sử dụng đất ông K cũng chưa lần nào đăng ký để được cấp quyền sử dụng đất công nhận đất của mình.

Ngược lại, NLQ1 (là con bà Châu Kim H, anh cùng mẹ khác cha với anh Châu Văn K) và những người làm chứng tại Tòa án cấp sơ thẩm là bà Châu Kim N, ông Lê Văn H, ông Châu Văn Đ, chị Nhan Thị O trình bày phần đất đang tranh chấp là do NLQ1 chuyển nhượng của ông Châu Văn H (đã chết) vào ngày 25/7/1987, với giá 05 phân vàng, sau khi mua thì NLQ1 cho bà H quản lý, sử dụng đất cất nhà ở. Để chứng minh cho lời trình bày của mình NLQ1 có cung cấp bản viết tay Tờ bán đất ngày 25/7/1987.

[2] Ngoài ra, việc chuyển nhượng QSDĐ giữa bà Châu Kim H với bà Châu Thị N là có thật.

Việc chuyển nhượng được lập thành giấy tay Tờ bán đất ngày 10/7/2018, có bà H, bà N, NLQ1 và những người làm chứng là bà Châu Kim N, ông Châu Văn Đ, ông Lê Văn H cùng ký tên vào Tờ mua bán. Lời khai tại Tòa án, các ông bà này cũng thừa nhận ngày 10/7/2018 bà H có chuyển nhượng cho bà Châu Thị

N diện tích đất ngang 5m, dài đến sông với giá 10 chỉ vàng 24kra. Tại biên bản hòa giải ở xã, ông K thừa nhận khi bà N nhà, thì ông K nhiều lần có ý định ngăn cản nhưng bà H không cho vì bà đã bán phần đất này cho bà N rồi. Tại Tòa án cấp phúc thẩm, ông K xác nhận thời điểm năm 2017 (khi bà H chuyển nhượng đất) và khi bà N xây cất nhà thì ông K vẫn sinh sống cạnh bên đất tranh chấp mà không ý kiến gì.

Xét về việc thực hiện chuyển nhượng QSDĐ giữa bà H và bà N, mặc dù chưa thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 3, Điều 167 Luật đất đai nhưng giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản và hai bên đã thực hiện nghĩa vụ trong giao dịch, bà N đã trả đủ 10 chỉ vàng 24k cho bà H, bà H giao đất cho bà N cất đã cất nhà ở theo khoản 2 Điều 129 Bộ Luật Dân sự quy định: *“Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực”*. Mặt khác, tại Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm, mặc dù ông K không đồng ý chữ ký của bà H trong Tờ bán đất ngày 10/7/2018 nhưng không yêu cầu giám định chữ ký của bà H để chứng minh cho lời khai của mình.

Từ những phân tích trên, xét thấy ông Châu Văn K kháng cáo những không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho yêu cầu của mình. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ Tờ bán đất ngày 25/7/1987 và ngày 10/7/2018, lời khai người làm chứng, lời thừa nhận của các đương sự không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu bà Châu Thị N, ông Phan Thanh H, anh Phan Thanh H1 di dời toàn bộ vật kiến trúc có trên đất trả lại cho ông diện tích 194,1 m² là có căn cứ. Nên Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Châu Văn K, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án huyện H.

[3] Đại diện Viện kiểm sát tỉnh Đồng Tháp đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Châu Văn K, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm là phù hợp nên chấp nhận.

[4] Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[5] Ông Châu Văn K thuộc hộ cận nghèo và có đơn xin miễn tiền tạm ứng án phí, án phí nên được miễn tiền án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 148, Khoản 1 Điều 308, Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; 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 ông Châu Văn K.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 18/2022/DS-ST ngày 15/4/2022 của Tòa án nhân dân huyện H.

1. Không chấp nhận yêu cầu của ông Châu Văn K về việc yêu cầu bà Châu Thị N, ông Phan Thanh H, anh Phan Thanh H1 di dời toàn bộ vật kiến trúc có trên đất trả lại cho ông phần đất chiều ngang 5m, chiều dài cạnh 38,8m, chiều dài 39m, diện tích 194,1m², thuộc tờ bản đồ 06, tọa lạc tại ấp 2, xã T, huyện H, tỉnh Đồng Tháp.

(Theo Biên bản xem xét thẩm định ngày 23/11/2020 và sơ đồ đo đạc hiện trạng tranh chấp ngày 20/01/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H).

2. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Ông Châu Văn K phải chịu 2.071.000 đồng (Hai triệu, không trăm bảy mươi một nghìn đồng), đã nộp chi xong.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Châu Văn K phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Nhưng ông K thuộc hộ cận nghèo và có đơn xin miễn tiền tạm ứng án phí, án phí nên được miễn tiền án phí.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Châu Văn K được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

5. 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:

- Phòng KTNV và THA;
- VKSND Tỉnh;
- TAND huyện H;
- Chi cục THADS huyện H;
- Đường sự;

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

(Đã ký)

- Lưu: VT, HSVA, TDS x.

Nguyễn Thị Vĩnh