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

Bản án số: 130/2025/DS-PT
Ngày: 23 - 5 -2025
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TRÀ VINH

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Thành Trung
Các Thẩm phán: Ông Phạm Văn Long
Ông Đặng Văn Hùng

Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Bé Thảo, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Thanh Hoàng - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 5 năm 2025 tại Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 40/2025/TLPT-DS ngày 02 tháng 4 năm 2025 về tranh chấp quyền sử dụng đất hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, di dời tài sản, tranh chấp tiền bồi thường khi thường khi thu hồi đất, đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 135/2024/DS-ST ngày 27 tháng 12 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 55/2025/QĐ-PT ngày 18 tháng 4 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*

1. Ông Vương Văn D, sinh năm 1966. (có mặt)

Địa chỉ: Ấp P, xã L, thành phố T, tỉnh Trà Vinh.

2. Ông Nguyễn Văn Q, sinh năm 1972.

Địa chỉ: Ấp H, xã L, thành phố T, tỉnh Trà Vinh.

Người đại diện hợp pháp cho ông Nguyễn Văn Q: Ông Nguyễn Thanh H, sinh năm 1975; Địa chỉ: Số B, Đường P, khóm B, phường G, thành phố T, tỉnh Trà Vinh (theo văn bản ủy quyền đề ngày 02/12/2020). (có mặt)

- *Bị đơn:*

1. Ông Lê Thanh T, sinh năm 1981. (có mặt)

2. Bà Thạch Thị Hồng T1, sinh năm 1981. (có mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp S, xã L, thành phố T, tỉnh Trà Vinh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Thạch Thị Hồng T1 và ông Lê Thanh T: Luật sư Trần Văn D1 - Công ty L3 thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H; Địa chỉ: A N, KĐT V, Phường H, Thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà Sơn Thị Kha L, sinh năm 1942 (chết)

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà L: Ông Kim R, sinh năm 1964 (vắng mặt)

2. Bà Quách Thị N, sinh năm 1958 (có mặt)

3. Ông Kim C, sinh năm 1986 (vắng mặt)

4. Bà Kim Thị Sóc K, sinh năm 1979 (vắng mặt)

5. Ông Kim Q1, sinh năm 1982 (vắng mặt)

6. Bà Kim Thị Thu H1, sinh năm 1990 (vắng mặt)

7. Ông Kim C1, sinh năm 1984 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp S, xã L, thành phố T, tỉnh Trà Vinh.

8. Ông Đoàn Văn H2, sinh năm 1956

Địa chỉ: Số F, Khóm F, Phường D, thành phố T, tỉnh Trà Vinh.

Người đại diện hợp pháp cho ông Đoàn Văn H2: Ông Nguyễn Tấn L1, sinh năm 1987; Địa chỉ: Số G, Khóm A, Phường G, thành phố T, tỉnh Trà Vinh (theo văn bản ủy quyền đề ngày 02/12/2020). (ông L1 có đơn xin xét xử vắng mặt)

9. Ủy ban nhân dân thành phố T, tỉnh Trà Vinh.

Địa chỉ: Số I L, Phường B, thành phố T, tỉnh Trà Vinh.

Người đại diện hợp pháp cho Ủy ban nhân dân thành phố T: Ông Nguyễn Văn N1, Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố T. Ông Nguyễn Văn N1 ủy quyền cho ông Dương Ngọc Vân T2, Phó trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố T tham gia tố tụng theo văn bản ủy quyền số 65/UQ-UBND ngày 24/12/2024. (có đơn xin xét xử vắng mặt)

10. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T.

Địa chỉ: Số D, Đường M, Khóm C, Phường F, thành phố T, tỉnh Trà Vinh.

Người đại diện hợp pháp cho Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T: ông Nguyễn Nam T3, Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai - Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh T tham gia tố tụng theo văn bản ủy quyền số 10/STNMT-VP ngày 17/4/2005. (có đơn xin xét xử vắng mặt)

11. Ông Kim R, sinh năm 1964. (vắng mặt)

12. Bà Kiên Thị C2, sinh năm 1968. (chết)

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà Kiên Thị C2:

- Ông Thạch Đ, sinh năm 2001. (vắng mặt)
- Ông Thạch Sốc K1, sinh năm 1996. (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp S, xã L, thành phố T, tỉnh Trà Vinh.

- *Người kháng cáo*: Ông Lê Thanh T và bà Thạch Thị Hồng T1 là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 29/10/2020 của nguyên đơn và lời khai của ông Nguyễn Thanh H là người đại diện hợp pháp cho nguyên đơn trình bày:

Bà Sơn Thị Kha L (Sơn Thị L) có đăng ký kê khai thửa 377, tờ bản đồ số 8, diện tích 2.300m^2 (tư liệu năm 1991). Năm 1997 bà L bán đất cho ông Đoàn Văn H2 diện tích 850m^2, thì diện tích còn lại 1.450m^2 bà Kha L bán cho bà Quách Thị N. Việc mua bán lập bằng giấy tay lúc này bà L chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến ngày 10/01/2018 ông Đoàn Văn H2 chuyển nhượng lại cho ông Vương Văn D và ông Nguyễn Văn Q diện tích đất nêu trên. Còn bà N chuyển nhượng lại cho ông Lê Thanh T và bà Thạch Thị Hồng T1.

Nhằm hợp thức hóa phần đất mà ông T và bà Thu M của bà N. Phía ông T, bà T1 có liên hệ bà Kha L lập thủ tục pháp lý cho bà Kha L đứng tên toàn bộ diện tích đất 2.300m^2. Ngày 16/02/2004 bà Kha L được Ủy ban nhân dân thị xã T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 2.300m^2, thuộc thửa số 377, tờ bản đồ số 8, loại đất lúa, tọa lạc tại ấp S, xã L, thành phố T, tỉnh Trà Vinh. Sau khi bà L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì phía ông T bà T1 tự ý lập thủ tục chuyển nhượng toàn bộ diện tích 2.300m^2 từ bà L sang ông T bà T1. Ngày 14/5/2008, Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T đã hiệu chỉnh trang tư cho phía ông T bà T1 đứng tên quyền sử dụng đất. Việc ông T, bà T1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông H2 hoàn toàn không hề hay biết. Ông H2 vẫn sử dụng phần đất mà ông đã mua của bà Kha L. Ngày 10/01/2018, ông H2 chuyển nhượng đất cho ông D và ông Q. Sau khi nhận đất, thì ông Q, ông D đã tiến hành xây dựng hàng rào bao quanh khuôn viên đất và sử dụng cho đến nay. Ông Q, ông D liên hệ đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để lập thủ tục hợp thức hóa phần đất đã mua thì mới phát hiện ông T, bà T1 đã đứng tên toàn bộ phần đất của bà Kha L. Ông D, ông Q có liên hệ với ông T bà T1 để yêu cầu tách thửa đối với diện tích đất mà ông H2 đã bán cho ông Q, ông D thì ông T bà T1 đồng ý. Ông T bà T1 đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Q, ông D để đi tách thửa nhằm giao trả diện tích 491,2m^2 cho ông Q, ông D. Theo đó, thửa 377 được tách thành 04 thửa sau:

- Thửa đất số: 628, tờ bản đồ số: 70, diện tích: 114,4m^2 theo Giấy chứng nhận số: CS 657101 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 24/6/2019.
- Thửa đất số: 629, tờ bản đồ số: 70, diện tích: 131,2m^2 theo Giấy chứng nhận số: CS 657102 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 24/6/2019.
- Thửa đất số: 364, tờ bản đồ số: 70, diện tích: 245,5m^2, theo Giấy chứng nhận số: CS 657103 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 24/6/2019.
- Thửa đất số: 630 tờ bản đồ số: 70, diện tích: 1.231,9m^2 theo Giấy chứng nhận số: CS 657104 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 24/6/2019.

Sau khi tách thửa xong phía ông Q, ông D có yêu cầu ông T, bà T1 lập hợp đồng chuyển nhượng 03 thửa đất 628, 629, 364 cho ông Q và ông D nhưng ông T bà T1 không đồng ý mà yêu cầu khi nào bà D2 và ông T1 bà T giải quyết xong vụ việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

Nay ông D và ông Q khởi kiện yêu cầu

1/ Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 03 thửa đất sau:

- Thửa đất số: 628, tờ bản đồ số: 70, diện tích: 114,4m^2.
- Thửa đất số: 629, tờ bản đồ số: 70, diện tích: 131,2m^2.
- Thửa đất số: 364, tờ bản đồ số: 70, diện tích: 245,5m^2.

Cùng tọa lạc tại ấp S xã L, thành phố T, tỉnh Trà Vinh.

Do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Thanh T và bà Thạch Thị Hồng T1.

2/ Công nhận diện tích đất thuộc 03 thửa 628, 629, 364 tờ bản đồ 70, tọa lạc tại ấp S xã L, thành phố T, tỉnh Trà Vinh là của ông Vương Văn D và ông Nguyễn Văn Q.

Theo lời khai của người đại diện hợp pháp cho đồng bị đơn ông Huỳnh Việt T4 trình bày:

Vào năm 2008 vợ chồng ông T, bà T1 có chuyển nhượng của bà Quách Thị N thửa đất số 377, diện tích 2.300m^2, loại đất lúa, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại ấp S, xã L, thành phố T, tỉnh Trà Vinh. Khi nhận chuyển nhượng do thửa 377 này bà N nhận chuyển nhượng từ bà Sơn Thị Kha L và trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà Kha L đứng tên nên bà N nhờ bà Kha L lập thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất trực tiếp cho vợ chồng bà T1, ông T.

Đến khoảng tháng 3/2019 ông D, ông Q đến gặp vợ chồng bà T1, ông T cho rằng thửa 377 mà bà T1, ông T nhận chuyển nhượng từ bà Kha L có một phần cấp nhầm đất của ông Đoàn Văn H2 nên yêu cầu bà T1, ông T cho mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa 377 nêu trên để đi làm thủ tục tách thửa cho ông H2. Lúc đó, vợ chồng bà T1, ông T tưởng thật, nên giao giấy cho ông Q, ông D đi làm thủ tục tách thửa. Vì lúc bà L, bà N giao Giấy chứng quyền sử dụng đất cho bà T1, ông T, giấy cấp theo tư liệu năm 1991 nên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không thể hiện sơ đồ vị trí đất, nên bà T1, ông T không biết có phải cấp trùm hay không. Chỉ khi tách thửa xong bà T1, ông T mới phát hiện đất này thuộc thửa 377 của bà T1, ông T chứ không phải của ông H2.

Thửa 377 diện tích 2.300m^2 của ông T bà T1 có cạnh phía Đông giáp thửa 376 của bà Thạch Thị D2, bà D2 có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; phía Tây giáp thửa 378 của ông Võ Văn B (chuyển nhượng từ bà Thạch Thị D2). Đến năm 2004 thì ông Võ Văn B chuyển nhượng cho ông Đoàn Văn H2, sau đó ông H2 xin cấp đổi thành thửa 189, tờ 70 theo tư liệu mới. Hướng Đông giáp đường T hiện nay. Như vậy, đất ông H2 không liên quan gì đến thửa đất 377 của vợ chồng bà T1, ông T. Do đó, thửa đất 189 tư liệu mới của ông H2 và thửa đất 377 (1991) của bà T1, ông T cách nhau bởi con đường 915B. Ông H2 sử dụng lấn qua thửa 377 của bà T1, ông T. Vợ chồng bà T1, ông T sử dụng lấn qua thửa 376 của bà D2.

Trước yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn, bà T1, ông T không đồng ý.

Bà Thạch Thị Hồng T1 và ông Lê Thanh T có yêu cầu phản tố: Yêu cầu ông Q, ông D trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 628, 629, 364 tờ bản đồ 70, tọa lạc tại ấp S xã L, thành phố T, tỉnh Trà Vinh (trước đây thuộc thửa 377).

Buộc ông Vương Văn D và ông Nguyễn Văn Q phải di dời hết phần cát đất đã sang lắp vào thửa đất 628, 629 và 364 để trả lại hiện đất lúa cho ông T và bà T1.

Buộc ông Đoàn Văn H2 phải trả lại cho bà T1 và ông T số tiền mà ông Đoàn Văn H2 đã nhận tiền bồi thường khi thu hồi đất 320.808.600 đồng.

Tại phiên tòa, bà T1, ông T chỉ yêu cầu ông H2 phải trả lại số tiền bồi thường khi thu hồi đất là 225.754.000 đồng (Thu hồi đất của vợ chồng bà T1, ông T nhưng ông Đoàn Văn H2 là người nhận tiền bồi thường). Yêu cầu tính lãi suất 10%/năm tính từ ngày làm đơn yêu cầu phản tố đến ngày xét xử là 45.150.000 đồng.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T trình bày:

Ngày 04/6/2019, Trung tâm hành chính công thành phố T có tiếp nhận hồ sơ đề nghị tách thửa đất của ông Lê Thanh T và bà Thạch Thị Hồng T1 đối với thửa đất số 377, tờ bản đồ số 8, diện tích 1.734,2m^2, đất tọa lạc tại Ấp S, xã L, thành phố T, tỉnh Trà Vinh. Hồ sơ được chuyển đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T tiến hành khảo sát, đo đạc và tách thửa đất số 377, tờ bản đồ số 8, diện tích 1.734,2m^2 thành 03 thửa 628, 629, 364 cùng tờ bản đồ số 70 và Trình Sở tài nguyên và Môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Lê Thanh T và bà Thạch Thị Hồng T1 thửa đất 628, tờ bản đồ số 70 diện tích 114,4m^2, loại đất trồng lúa; Thửa đất số 629, tờ bản đồ số 70, diện tích 131,2m^2, loại đất trồng lúa và thửa đất số 364, tờ bản đồ số 70, diện tích 245,5m^2, loại đất trồng lúa.

Căn cứ vào những quy định nêu trên, việc Sở tài nguyên và môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Lê Thanh T và bà Thạch Thị Hồng T1 thửa đất số 628, 629, 364 là đúng quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và là người đại diện của bà Sơn Thị Kha L trình bày:

Thời gian trước đây cũng khá lâu ông không còn nhớ năm tháng, mẹ ông là bà Sơn Thị Kha L có sang nhượng cho bà Quách Thị N phần đất có diện tích 2300m^2, thuộc thửa 377, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại ấp S, xã L, thành phố T, tỉnh Trà Vinh. Đến năm 2008 thì bà Quách Thị N sang nhượng lại cho bà Thạch Thị Hồng T1 và ông Lê Thanh T. Do mẹ ông còn đứng tên quyền sử dụng đất nên bà N nhờ mẹ ông làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T và bà T1. Hiện nay ông T, bà T1 cũng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, lúc giao đất

cho bà N, mẹ ông và ông cũng đã chỉ ranh giới là Hướng Đ1 còn giáp thửa 376 của bà Thạch Thị D2 không phải giáp kinh.

Hiện nay giữa ông Q, ông D tranh chấp quyền sử dụng đất với ông T, bà T1 các bên tự giải quyết với nhau, ông không có ý kiến hay yêu cầu gì trong vụ án này và cũng không khiếu nại gì.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Đoàn Văn H2 trình bày*:

Trước đây ông H2 có đứng tên quyền sử dụng đất thửa 378 diện tích 3.650m^2, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại ấp S, xã L, thành phố T. Thửa đất 378 của ông H2 nằm liền kề với thửa 377 của bà Sơn Thị Kha L (Sơn Thị L). Năm 1999, ông H2 nhận chuyển nhượng của bà L diện tích 850m^2 chiết từ diện tích 2.300m^2, thuộc thửa đất số 377 (giấy tay chuyển nhượng đã thất lạc). Phần diện tích còn lại 1.450m^2 của thửa 377 bà Kha L chuyển nhượng cho bà Quách Thị N.

Đến năm 2004 ông H2 kê khai đăng ký quyền sử dụng đất và hợp thửa đất 378 diện tích 3.650m^2 và diện tích 850m^2 mua của bà L thành thửa 189, diện tích 4.485m^2, tờ bản đồ số 70, tọa lạc tại ấp S, xã L, thành phố T. Sau đó nhà nước quy hoạch làm đường lộ 915B chia tách thửa đất 189 thành hai thửa 189 và thửa 364 diện tích 491,2m^2, tờ bản đồ số 70.

Ngày 10/01/2018 ông H2 chuyển nhượng cho ông Q, ông D thửa đất số 364, diện tích 491,2m^2, tờ bản đồ số 70 với giá 750.000.000 đồng. Ông H2 đã nhận đủ tiền và đã giao đất cho ông Q, ông D quản lý sử dụng từ ngày mua đất cho đến nay.

Việc vợ chồng ông T, bà T1 không có quyền đứng tên toàn bộ diện tích 2.300m^2 thuộc thửa số 377, tờ bản đồ số 8 mà trong đó có diện tích 850m^2 của ông H2 đã mua của bà L. Vợ chồng ông T, bà T1 không được quyền đứng tên diện tích 850m^2 của ông H2 đã chuyển nhượng cho ông D, ông Q.

Chính vì những lý do như trên ông H2 yêu cầu Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Vương Văn D, Nguyễn Văn Q2. Không đồng ý với yêu cầu phản tố của bà Thạch Thị Hồng T1 và ông Lê Thanh T.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Bà Quách Thị N trình bày:

Bà khẳng định bà nhận chuyển nhượng đất từ bà Sơn Thị Kha L diện tích 02 công tương đương 2.000m^2 (tờ chuyển nhượng đất ruộng năm 1997). Lúc chuyển nhượng thì bà Kha L không có ra chỉ phần đất chuyển nhượng mà ông Kiên R1 (con ruột bà L) chỉ đất từ mí kinh lên đến bức tường mà hiện nay nguyên đơn xây dựng (lúc chuyển nhượng thì chưa có xây bó nền, nguyên đơn mới xây năm 2019). Đến năm 2008 bà N chuyển nhượng lại cho vợ chồng bà T1, ông T, làm giấy tay có ông Lê Hoàng O làm giấy tờ dùm cho bà T1, ông T. Khi bà N chuyển nhượng cho bà T1, ông T thì ra xem đất, bà chỉ đúng với phần đất mà ông Kiên R1 (con bà Kha L) chỉ cho bà từ mí kinh lên mí tường hiện nay. Bà T1, ông T đã nhận đất và trồng dừa cho đến nay.

Trong sự việc tranh chấp giữa ông D, ông Q, ông T, bà T1 bà không có ý kiến hay yêu cầu gì vì đất bà đã bán cho ông T, bà T1 và ông T, bà T1 cũng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 135/2023/DS-ST ngày 27 tháng 12 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Trà Vinh đã tuyên xử:

Căn cứ Điều 5; khoản 9 Điều 26; Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a và điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 157; Điều 165; Điều 227, Điều 228 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 99, Điều 100; Điều 202 và Điều 203 Luật Đất đai năm 2013.

Căn cứ vào Điều 26 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. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Q và ông Vương Văn D.

Công nhận thửa đất 628, tờ bản đồ số 70 diện tích 114,4m^2, loại đất trồng lúa; thửa đất số 629, tờ bản đồ số 70, diện tích 131,2m^2, loại đất trồng lúa và thửa đất số 364, tờ bản đồ số 70, diện tích 245,5m^2, loại đất trồng lúa cùng tờ bản đồ số 70, tọa lạc tại ấp S, xã L, thành phố T, tỉnh Trà Vinh là thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Nguyễn Văn Q và ông Vương Văn D.

Ba thửa đất 628, 629, 364 có vị trí tứ cận theo sơ đồ thửa đất kèm theo công văn số 1094/CNTPTV ngày 05/7/2021 của Văn phòng Đ – Chi nhánh thành phố T. Cụ thể:

Thửa 628 có vị trí tứ cận:

+ Hướng Đông giáp thửa 630 có số đo 6 mét.

+ Hướng Tây giáp đường T có số đo 6,34 mét.

+ Hướng Nam giáp thửa 629 có số đo 17,87 mét.

+ Hướng Bắc giáp thửa 490 có số đo 19,03 mét.

Thửa 629 có vị trí tứ cận:

+ Hướng Đông giáp thửa 630 có số đo 7,77 mét.

+ Hướng Tây giáp đường T có số đo 7,76 mét.

+ Hướng Nam giáp thửa 364 có số đo 16,49 mét.

+ Hướng Bắc giáp thửa 628 có số đo 17,87 mét.

Thửa 364 có vị trí tứ cận:

+ Hướng Đông giáp thửa 630 có số đo 16,30 mét.

+ Hướng Tây giáp đường T có số đo 16,85 mét.

+ Hướng Nam giáp thửa 441 có số đo 13,44 mét.

+ Hướng Bắc giáp thửa 629 có số đo 16,49 mét.

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CS 657101, số vào sổ CS16554 do Sở Tài nguyên

và Môi trường tỉnh T cấp ngày 24/6/2019 cho ông Lê Thanh T và bà Thạch Thị Hồng T1.

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CS 657102, số vào sổ CS16555 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 24/6/2019 cho ông Lê Thanh T và bà Thạch Thị Hồng T1.

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CS 657103, số vào sổ CS16556 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 24/6/2019 cho ông Lê Thanh T và bà Thạch Thị Hồng T1.

Buộc ông Nguyễn Văn Q và ông Vương Văn D phải nộp lại bản chính 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất 628, tờ bản đồ số 70 diện tích 114,4m^2, loại đất trồng lúa; thửa đất số 629, tờ bản đồ số 70, diện tích 131,2m^2, loại đất trồng lúa và thửa đất số 364, tờ bản đồ số 70, diện tích 245,5m^2, loại đất trồng lúa cho Chi cục thi hành án dân sự thành phố Trà Vinh để đảm bảo thi hành án.

Ông Nguyễn Văn Q và ông Vương Văn D được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Thạch Thị Hồng T1 và ông Lê Thanh T.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên tiền án phí, nghĩa vụ do chậm thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 31/12/2024 và ngày 06/01/2025 ông Lê Thanh T và bà Thạch Thị Hồng T1 kháng cáo yêu cầu sửa án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đề nghị chấp nhận yêu cầu phản tố của ông bà.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố và yêu cầu kháng cáo các đương sự không cung cấp thêm chứng cứ mới không thỏa thuận được với nhau việc giải quyết vụ án.

Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập chứng cứ làm rõ việc ông Đoàn Văn H2 có đăng ký thửa đất 189 nhận chung với thửa đất 227 của bà Kha L hay không. Tờ cam kết ngày 01/6/2015 công chứng chứng thực không đúng quy định của pháp luật. các nguyên đơn không có căn cứ chứng minh ba thửa đất đang tranh chấp là của nguyên đơn. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo và đơn phản bố của bị đơn. Buộc ông Vương Văn D và ông Nguyễn Văn Q phải di dời hết phần cát đất đã sang lắp vào thửa đất 628, 629 và 364 để trả lại hiện đất lúa cho ông T và bà T1. Buộc ông Đoàn Văn H2 phải trả lại cho bà T1 và ông T số tiền bồi thường khi thu hồi đất 225.754.000 đồng.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh về vụ án:

Về thủ tục tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán đã chấp hành đúng các quy định về thụ lý vụ án, thẩm quyền giải quyết, xác định đúng quan hệ

pháp luật tranh chấp, tư cách đương sự, bảo đảm quyền và nghĩa vụ của các bên đương sự. Tại phiên tòa Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật.

Về nội dung vụ án: Kháng cáo của bị đơn không có chứng cứ mới, không có cơ sở chấp nhận đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Thạch Thị Hồng T1 và ông Lê Thanh T. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 135/2023/DS-ST ngày 27 tháng 12 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Trà Vinh. Về án phí phúc thẩm: Ông Lê Thanh T và bà Thạch Thị Hồng T1 phải chịu theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ đã được thẩm tra, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ toàn diện chứng cứ, ý kiến của các bên đương sự và Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Xét kháng cáo của ông Lê Thanh T và bà Thạch Thị Hồng T1 yêu cầu ông Q, ông D trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 628, 629, 364, tờ bản đồ 70, tọa lạc tại ấp S, xã L, thành phố T, tỉnh Trà Vinh (trước đây thuộc thửa 377).

Buộc ông Vương Văn D và ông Nguyễn Văn Q phải di dời hết phần cát đất đã sang lắp vào thửa đất 628, 629 và 364 để trả lại hiện trạng đất lúa cho ông T và bà T1.

Buộc ông Đoàn Văn H2 phải trả lại cho bà T1 và ông T số tiền nhận tiền bồi thường khi thu hồi đất 225.754.000 đồng.

[2] Thửa đất số: 628 có diện tích 114,4m^2; Thửa đất số: 629 có diện tích 131,2m^2 và Thửa đất số 364 có diện tích 245,5m^2 tở bản đồ số 7 tọa lạc tại ấp S, xã L, thành phố T, tỉnh Trà Vinh có nguồn gốc là của bà Sơn Thị Kha L đăng ký kê khai năm 1991 thửa đất số 377 diện tích 2.300m^2.

Năm 1997 bà L bán đất cho ông Đoàn Văn H2 diện tích 850m^2, diện tích còn lại 1.450m^2 bà Kha L bán cho bà Quách Thị N. Việc mua bán lập bằng giấy tay lúc này bà L chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến ngày 10/01/2018 ông Đoàn Văn H2 chuyển nhượng lại cho ông Vương Văn D và ông Nguyễn Văn Q diện tích đất nêu trên. Còn bà N chuyển nhượng lại cho ông Lê Thanh T và bà Thạch Thị Hồng T1.

Ngày 16/02/2004 bà Kha L được Ủy ban nhân dân thị xã T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 2.300m^2, thuộc thửa số 377, tờ bản đồ số 8, loại đất lúa, tọa lạc tại ấp S, xã L, thành phố T, tỉnh Trà Vinh. Sau khi bà L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì phía ông T bà T1 lập thủ tục chuyển nhượng toàn bộ diện tích 2.300m^2 từ bà L sang ông T bà T1. Ngày 14/5/2008, Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T đã chỉnh trang tư cho phía ông T bà T1 đứng tên quyền sử dụng đất.

Sau khi nhận đất, thì ông Q, ông D đã tiến hành xây dựng hàng rào bao quanh khuôn viên đất đã mua và sử dụng cho đến nay. Ông Q, ông D liên hệ đến

cơ quan nhà nước có thẩm quyền để lập thủ tục hợp thức hóa phần đất đã mua thì mới phát hiện ông T, bà T1 đã đứng tên toàn bộ phần đất của bà Kha L. Ông D, ông Q có liên hệ với ông T bà T1 để yêu cầu tách thửa đối với diện tích đất mà ông H2 đã bán cho ông Q, ông D thì ông T bà T1 đồng ý giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 377 cho ông Q đi tách thửa ra thành 04 thửa đất 628, 629 ,630, 364 để sang tên thửa 628,629 và 364 cho ông Q và ông D như sau khi tách thửa ông T bà T1 không đồng sang tên nên ông Q và ông D khởi kiện tranh chấp.

[3] Tại phiên tòa sơ thẩm các biên bản ghi lời khai của bà N xác định phần đất bà N chuyển nhượng cho bà T1, ông T là từ mí kinh đi lên tới bức tường bao của nguyên đơn (ông Q, ông D). Sự chỉ ranh của bà Nghĩa L2 hoàn toàn phù hợp với hiện trạng bà T1, ông T đang sử dụng và phù hợp với vị trí tứ cận trong tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất ruộng ngày 17/11/1997 giữa bà Kha L và bà N.

Mặc khác, khi nhà nước thu hồi đất diện tích 565,8m^2 nằm một phần trong thửa 377 thì ông T và bà T1 làm đơn xác nhận ngày 18/5/2019 có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã L thể hiện *"... Nay chúng tôi xác nhận việc ông Đoàn Văn H2 đã nhận tiền bồi hoàn của thửa đất 377, tờ bản đồ số 8, theo Quyết định số: 3133/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân thành phố T về việc thu hồi đất để đầu tư xây dựng công trình đường tỉnh lộ 915B thuộc phần đất của ông H2 là đúng sự thật và chúng tôi đồng ý để cơ quan chức năng trừ diện tích phần đất mà ông H2 đã nhận tiền bồi hoàn trên thửa 377, tờ bản đồ số 8, diện tích 2300m^2, giấy chứng nhận QSDĐ số Y 661053 Địa chỉ: ấp S, xã L, tp T, tỉnh Trà Vinh. Do vợ chồng chúng tôi đứng tên trên giấy chứng nhận QSDĐ. Chúng tôi cam đoan sẽ không khiếu nại thắc mắc gì về sau…"*. Ông T, bà T1 không thừa nhận có làm đơn xác nhận và có yêu cầu Tòa án trưng cầu giám định chữ ký. Theo kết luận giám định số 127/KL-KTHS ngày 19/3/2024 của Phòng K2 Công an tỉnh T, kết luận chữ ký tại đơn xác nhận ngày 18/5/2019 là của bà Thạch Thị Hồng T1, còn chữ ký ông Lê Thanh T thì không đủ cơ sở kết luận.

Tại biên bản hòa giải ngày 04/10/2019 của Ủy ban nhân dân xã L bà T1 và ông T có ý kiến như sau: *"....03 thửa đất gồm: thửa đất 628, tờ bản đồ số 70 diện tích 114,4m^2, loại đất trồng lúa; Thửa đất số 629, tờ bản đồ số 70, diện tích 131,2m^2, loại đất trồng lúa và thửa đất số 364, tờ bản đồ số 70, diện tích 245,5m^2, loại đất trồng lúa là không phải của vợ chồng tôi, diện tích đất 03 thửa đất nêu trên là của ông Đoàn Văn H2, nay ông H2 đã bán lại cho ông D, ông Q. Vợ chồng tôi không tranh chấp phần diện tích nêu trên, nhưng không đồng ý ký sang tên QSD đất vì khi nào phần diện tích của tôi được bà D2 ký thì tôi mới đồng ý ký trả..."*.

Phần đất ông T bà Thu N2 chuyển nhượng từ bà N ông T và bà T1 lên vườn trồng dừa. Phần đất của ông H2 nhận chuyển nhượng của bà Kha L ông H2 trồng lúa. Sau khi nhà nước thu hồi đất làm đường nhựa 915B, phần diện tích còn lại

491,1m^2 ông H2 chuyển nhượng lại cho ông Q và ông D, ông Q và ông D làm bờ bao xung quanh bờ gạch bê tông và đỗ đất san lấp bằng mặt lộ nhưng gia đình của ông T bà T1 không có ngăn cản tranh chấp. Khi ông T bà T1 giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông D đi tách thành thửa đất 628, 629 và 364 bên bà T1 ông T cùng ký tên và ký tên xác nhận ranh đất để tách thửa cho ông D.

Theo lời khai của ông Lê Hoàng O là người được bà N và ông T nhờ làm thủ tục mua bán khai: Khi làm giấy tờ mua bán giữa bà N và ông T vào năm 2008 thì thửa đất 377 một phần ông Đoàn Văn H2 đã mua trước, bà N mua sau. Đã có ranh đất, người cấm ranh đất là ông H2 bà N và ông T, cấm cọc trụ bê tông và phần của ông T đã lên vườn trồng cây ăn trái, thời điểm đó đất ông H2 cho thuê trồng lát.

Tại Bút lụt 342 tờ cam kết ngày 01/6/2015 ông H2 và bà L có thống nhất năm 1999 bà L có chuyển nhượng đất cho ông H2 thửa đất 377 chưa làm thủ tục sang tên nên làm tờ cam kết để bổ túc hồ sơ.

Từ các chứng cứ nên trên đủ căn cứ xác định diện tích đất của thửa 628, 629 và 364 ông T bà T1 không có nhận chuyển nhượng từ bà L mà do ông H2 nhận chuyển nhượng.

Việc ông T bà T1 kháng cáo yêu cầu ông Q và ông D trả lại đất và yêu cầu ông H2 trả lại tiền bồi hoàn đất là không có cơ sở để chấp nhận.

[4] Tòa án cấp sơ thẩm xử hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CS 657101, số vào sổ CS16554, số phát hành CS 657102, số vào sổ CS16555 , số phát hành CS 657103, số vào sổ CS16556 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 24/6/2019 cho ông Lê Thanh T và bà Thạch Thị Hồng T1 là không đúng thẩm quyền quy định tại Điều 34 Bộ luật tố tụng dân sự. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông T bà T1 là việc biến động do chuyển nhượng. Căn cứ kết quả xét xử của Tòa án cơ quan Văn phòng Đ điều chỉnh biến động hay cấp lại quyền sử dụng đất theo kết quả giải quyết của bản án. Tòa án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[5] Ý kiến của vị luật sư bào chữa bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho bị đơn Hội đồng xét xử có cân nhắc xem xét nhưng không có cơ sở để chấp nhận.

Ý kiến của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh là có căn cứ nên được chấp nhận.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo kháng nghị tiếp tục có hiệu lực thi hành.

[6] Về án phí phúc thẩm: Kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận nên phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 99, Điều 100; Điều 202 và Điều 203 Luật Đất đai năm 2013;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

- Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Lê Thanh T và bà Thạch Thị Hồng T1.

- Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 135/2024/DS-ST ngày 27 tháng 12 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh.

Tuyên xử:

- Không chấp nhận đơn phản tố của bà Thạch Thị Hồng T1 và ông Lê Thanh T về việc buộc ông Vương Văn D và ông Nguyễn Văn Q phải di dời hết phần cát đất đã sang lắp vào thửa đất 628, 629 và 364 để trả lại hiện đất lúa cho ông T và bà T1. Buộc ông Đoàn Văn H2 phải trả lại tiền bồi thường khi thu hồi đất 225.754.000 đồng và lãi suất.

Về án phí phúc thẩm: Ông Lê Thanh T và bà Thạch Thị Hồng T1 mỗi người phải chịu 300.000 đồng tiền án phí. Ông T bà T1 đã nộp 600.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0001265,001266 ngày 06/01/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Trà Vinh nên cấn trừ, ông bà không phải nộp tiếp.

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

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 Điều 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.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Đặng Văn Hùng **Phạm Văn Long** **Lê Thành Trung**

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Trà Vinh;
- TAND thành phố Trà Vinh;
- Chi cục THADS thành phố Trà Vinh;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: TDS, hồ sơ vụ án.

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

Lê Thành Trung