

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 293/2024/DS-PT

Ngày 05-6-2024

*“V/v tranh chấp QSD đất; hợp
đồng chuyển nhượng, thu hồi
giấy chứng nhận QSD đất”*

**NHÂN DANH NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Trung Thành.

Các Thẩm phán:

Ông Lê Thành Tôn

Bà Nguyễn Thị Vĩnh

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Tuấn, Thư ký Tòa án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp: Bà Trần Thị Diệu,
Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 05 tháng 6 năm 2024, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 185/2024/TLPT-DS ngày 11 tháng 3 năm 2024, về việc *“Tranh chấp quyền sử dụng đất; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 216/2023/DS-ST ngày 01 tháng 12 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Tháp Mười bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 284/2024/QĐ-PT ngày 15 tháng 4 năm 2024, giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:**

1. Chị Nguyễn Thị Ngọc G, sinh năm 1982;

Địa chỉ: Ấp B, xã M, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

2. Bà Phạm Thị Kim C, sinh năm 1961;

Địa chỉ: Ấp A, xã M, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Phạm Thị Kim C: Anh Trang Hữu X, sinh năm 1983; Là người đại diện theo văn bản ủy quyền ngày 05/6/2024.

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

*** Bị đơn:**

1. Bà Trần Thị Cẩm V, sinh năm 1962;

2. Anh Nguyễn Phúc D, sinh năm 1985;

Người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị Cẩm V: Anh Nguyễn Phúc D, sinh năm 1985; Là người đại diện theo văn bản ủy quyền ngày 09/5/2024.

Cùng địa chỉ: Ấp B, xã M, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

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

1. Ông Nguyễn Văn C1, sinh năm 1963;

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn C1: Anh Nguyễn Phúc D, sinh năm 1985; Là người đại diện theo văn bản ủy quyền ngày 09/5/2024.

2. Chị Nguyễn Thị Ngọc D1, sinh năm 1987;

Cùng địa chỉ: Ấp B, xã M, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

3. Chị Trần Thị Ngọc T, sinh năm 1990 (vợ anh D);

Địa chỉ: A, đường C, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Chị Nguyễn Thị Thu T1, sinh năm 1981;

Địa chỉ: Ấp A, xã M, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

5. Chị Nguyễn Thị Trúc G1, sinh năm 1983;

Địa chỉ: Ấp T, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

6. Anh Nguyễn Phan Hoàng H, sinh năm 1985 (chồng chị G);

Địa chỉ: Ấp B, xã M, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

7. Ông Trang Văn K, sinh năm 1949;

8. Anh Trang Văn Vũ Trường G2, sinh năm 1979;

9. Anh Trang Hữu S, sinh năm 1981;

Cùng địa chỉ: Ấp A, xã M, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

10. Anh Trang Hữu X, sinh năm 1983;

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

11. Anh Trang Hoàng T2, sinh năm 1985;

12. Anh Trang Hoàng V1, sinh năm 1987;

13. Anh Trang Hoàng C2, sinh năm 1987;

14. Anh Trang Hữu V2, sinh năm 1996;

15. Anh Trang Hoàng Gia B, sinh năm 2003;

Cùng địa chỉ: Ấp A, xã M, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

16. Ủy ban nhân dân huyện T.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đoàn Thanh B1, Chức vụ: Chủ tịch.

Địa chỉ: Khóm C, thị trấn M, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

17. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Hoàng H1, Chức vụ: Phó Trưởng phòng Thăm tra và xác minh đơn, văn phòng Đăng ký đất đai thuộc Sở T6; Là người đại diện theo văn bản ủy quyền ngày 26/3/2024;

Địa chỉ: Quốc lộ C, xã A, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

** Người kháng cáo:* Bà Phạm Thị Kim C là nguyên đơn;

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Chị Nguyễn Thị Ngọc G là nguyên đơn trình bày:*

Căn cứ đơn khởi kiện ngày 01/7/2022, chị G yêu cầu hộ bà Trần Thị Cẩm V (Trần Thị Cẩm vân, Nguyễn Văn C1, Nguyễn Phúc D và Nguyễn Thị Ngọc D1) tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng (hợp đồng thỏa thuận ngày 19/10/2021) tách bộ sang tên thửa đất 40, TĐĐ số 10, diện tích 830,8m², đất do hộ Trần Thị Cẩm V đứng tên QSD đất. Chị G đồng ý giao tiếp cho hộ bà V số tiền chuyển nhượng 85.000.000 đồng.

- Anh Trang Hữu X là đại diện theo ủy quyền của bà Phạm Thị Kim C là nguyên đơn trình bày: Nguyên nguồn gốc thửa đất số 11, tờ bản đồ số 04, đất tọa lạc tại xã M là của cụ Phạm Văn H2 (đã chết năm 2000) và cụ Nguyễn Thị T3 (Trịnh Thị Y), đã chết năm 2020 để lại cho bà C.

Ngày 04/06/2004, cụ Y tặng cho lại bà C các thửa đất như sau: Thửa số 07, tờ bản đồ số 04, diện tích 300m²; Thửa số 08, tờ bản đồ số 04 với diện tích 181m²; **Thửa số 11, tờ bản đồ số 04, diện tích 5.875m²**; Thửa số 51, tờ bản đồ số 04 với diện tích 4.200m²; Thửa số 54, tờ bản đồ số 04 với diện tích 2.500m²; Thửa số 52, tờ bản đồ số 04 với diện tích 4.147m².

Thời điểm cho đất thì bà C không canh tác, bà C đi làm ăn xa không có về địa phương. Do làm ăn thất bại đến, năm 2011 bà C trở về để lấy giấy chứng nhận QSDĐ để thế chấp Ngân hàng và bà C tiếp tục đi khỏi địa phương để làm ăn.

Đến năm 2020, bà C về địa phương để đáo hạn Ngân hàng thì Ngân hàng không cho bà C vay với lý do là chưa đổi giấy chứng nhận QSDĐ sang chính quy.

Thời gian sau bà C có đổi giấy chính quy các diện tích còn lại trong giấy chứng nhận QSDĐ hết riêng thửa số 11, tờ bản đồ số 04 thì không đổi được.

Ngày 12/8/2020, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T trả lời Công văn số: 3509/CNTM-KTĐC về việc kết quả thực hiện yêu cầu và hướng dẫn bổ sung hồ sơ. Chi nhánh Văn phòng Đ chi nhánh huyện T chưa cấp đổi được với lý do là hiện nay phần đất trên đã được cấp đổi chính quy cho hộ bà Trần Thị Cẩm V tại thửa số 35, và thửa số 19 cấp cho anh Nguyễn Phúc D tờ bản đồ số 10.

Trong thời gian làm ăn xa gia đình bà C không canh tác đất. Nhưng không biết lý do gì sao khi đất bà C đã có giấy chứng nhận QSDĐ vào ngày 04/6/2004 nhưng lại được cấp trùng lên thửa đất của bà V, anh D. Trong khi đó bà C không có làm thủ tục giao dịch gì đối với hộ bà Trần Thị Cẩm V.

Nay bà C yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSDĐ do hộ bà Trần Thị Cẩm V đang đứng tên tại thửa số 35 (nay là thửa 40, 41, 42, TĐĐ số 10, đất tọa lạc tại xã M);

Hủy giấy chứng nhận QSD đất do anh Nguyễn Phúc D đứng tên tại thửa số 19, tờ bản đồ số 10 đất tọa lạc tại xã M, huyện T, Đồng Tháp và trả phần đất trên lại cho bà C.

- Bị đơn bà Trần Thị Cẩm V, ông Nguyễn Văn C1, anh Nguyễn Phúc D, chị Nguyễn Thị Ngọc D1 trình bày ý kiến đối với yêu cầu chị G:

Đồng ý tách bộ sang tên thửa đất 40, TĐĐ số 10, diện tích 830,8m², cho chị G đứng tên QSD đất.

- Bà Trần Thị Cẩm V, anh Nguyễn Phúc D trình bày ý kiến đối với yêu cầu của bà Phạm Thị Kim C: Không đồng ý theo yêu cầu của bà C.

Bà V, anh D có yêu cầu phản tố yêu cầu Tòa án xem xét thu hồi một phần giấy chứng nhận QSD đất của hộ bà Phạm Thị Kim C tại thửa đất số 11, TĐĐ số 04.

- Thành viên hộ bà C gồm: Trang Văn K, Trang Văn Vũ Trường G2, Trang Hữu S, Trang Hữu X, Trang Hoàng T2, Trang Hoàng V1, Trang Hoàng C2, Trang Hữu V2, Trang Hoàng Gia B: không có ý kiến về việc giải quyết vụ án, nội dung vụ án giao toàn quyền quyết định cho bà C và có đơn xin vắng mặt tại các phiên hòa giải, xét xử.

- Hộ bà Trần Thị Cẩm V gồm Nguyễn Văn C1, Nguyễn Thị Ngọc D1, Trần Thị Ngọc T, Nguyễn Thị Trúc G1, Nguyễn Thị Thu T1: không có đơn yêu cầu độc lập, giao quyền quyết định cho bà V về việc giải quyết vụ án và xin vắng mặt tại các phiên hòa giải, xét xử.

- Anh Nguyễn Phan Hoàng H không có yêu cầu độc lập và xin vắng mặt các phiên hòa giải, xét xử.

- Ủy ban nhân dân huyện T và Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ: Không có văn bản ý kiến.

Các tài liệu trong hồ sơ đã được công khai theo biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ ngày 09 tháng 10 năm 2023.

* Tại Quyết định bản án sơ thẩm số 216/2023/DS-ST ngày 01 tháng 12 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Tháp Mười đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Kim C yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSD đất thửa 19, tờ bản đồ số 10, diện tích 2.770,8m², đất tọa lạc tại xã M do hộ ông Nguyễn Phúc D đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Kim C yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSD đất thửa 35 (nay là thửa 40, diện tích 830,8m²; thửa 41, diện tích 840,8m² và thửa 42, diện tích 988,5m², cùng tờ bản đồ số 10) đất tọa lạc tại xã M do hộ bà Trần Thị Cẩm V đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Phúc D, bà Trần Thị Cẩm V.

Đề nghị Ủy ban nhân dân huyện T thu hồi một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ Phạm Thị Kim C tại thửa số 11, diện tích 5.875m², loại đất Lua, tờ bản đồ số 04, do UBND huyện T cấp cho hộ Phạm Thị Kim C ngày 04/6/2004.

4. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 19/10/2021 giữa chị Nguyễn Thị Ngọc G và hộ bà Trần Thị Cẩm V.

Buộc hộ bà Trần Thị Cẩm V (Trần Thị Cẩm V, Nguyễn Văn C1, Nguyễn Phúc D và Nguyễn Thị Ngọc D1) tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng (hợp đồng thỏa thuận ngày 19/10/2021) tách bộ sang tên thửa đất số 40, diện tích 830,8m², tờ bản đồ số 10 cho chị Nguyễn Thị Ngọc G đứng tên giấy chứng nhận QSD đất.

(Kèm theo sơ đồ đo đạc (phụ lục mảnh trích đo địa chính số 05 - 2023, hệ tọa độ V – 2000 do Công ty B3 thực hiện việc đo vẽ và Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 17/5/2023 của Tòa án Huyện).

Các đương sự đến Cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện việc kê khai đăng ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo qui định Luật đất đai.

Chi phí tách bộ, sang tên chị Nguyễn Thị Ngọc G tự nguyện nộp.

Chị G đồng ý giao tiếp số tiền chuyển nhượng còn nợ 85.000.000 đồng cho hộ bà Trần Thị Cẩm V.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án mà bên phải thi hành án chưa thi hành xong số tiền, thì hàng tháng còn chịu lãi suất bằng 50% mức lãi suất theo quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án đến khi thi hành án xong.

5. Về án phí:

Chị Nguyễn Thị Ngọc G được hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp 2.125.000 đồng theo lai thu số 001691, ngày 05/01/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tháp Mười;

Anh Nguyễn Phúc D, chị Nguyễn Thị Ngọc D1 phải nộp án phí dân sự sơ thẩm số tiền 300.000 đồng. Nhưng được khấu trừ tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp 300.000 đồng theo lai thu số 00008400, ngày 09/10/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tháp Mười (anh D, chị D1 đã nộp xong).

Bà Trần Thị Cẩm V, ông Nguyễn Văn C1 được miễn nộp tạm ứng án phí, án phí dân sự do là người cao tuổi;

Bà Phạm Thị Kim C được miễn nộp tạm ứng án phí, án phí dân sự do là người cao tuổi;

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ chị G đã nộp và chi xong; bà Kim C đã nộp và chi xong.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về quyền kháng cáo.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 02 tháng 01 năm 2024, bà Phạm Thị Kim C có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 216/2023/DS-ST ngày 01 tháng 12 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Tháp Mười.

Bà Phạm Thị Kim C yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm yêu cầu hủy toàn bộ bản án sơ thẩm số: 216/2023/DS-ST ngày 01 tháng 12 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Tháp Mười. Bà C xác định thửa 11, tờ bản đồ số 04, diện tích 5.875m², bà C đã được UBND huyện T cấp giấy CNQSDĐ vào ngày 04/6/2004, nhưng anh Trần Thanh S1 là cán bộ địa chính xã M và UBND xã M tiếp nhận hồ sơ, xét duyệt và đề nghị cấp trên cấp giấy CN.QSDĐ cho bà V là không đúng pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm đã bỏ sót tư cách tố tụng đối với anh Trần Thanh S1 là cán bộ địa chính xã M và UBND xã M.

Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án đảm bảo chấp hành đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự không chấp nhận kháng cáo của bà Phạm Thị Kim C, tuyên giữ nguyên án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, được kiểm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời phát biểu của kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Thời hạn kháng cáo của bà C là 15 ngày, kể từ ngày bà C nhận được bản án sơ thẩm số 216/2023/DS-ST ngày 01/12/2023 (bà C không có mặt xét xử ngày 01/12/2023). Do đó, Đơn kháng cáo bà Phạm Thị Kim C nộp trong hạn luật định nên kháng cáo được Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

Ông Trang Văn K, Trang Văn Vũ Trường G2, Trang Hữu S, Trang Hoàng T2, Trang Hoàng V1, Trang Hoàng C2, Trang Hữu V2 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do. Chị Nguyễn Thị Ngọc G là nguyên đơn, anh Nguyễn Phan Hoàng H có đơn xin xét xử vắng mặt; Chị Nguyễn Thị Ngọc D1 (BL 29); chị Trần Thị Ngọc T (BL 84) có đơn xin xét xử vắng mặt; Đại diện UBND huyện T và đại diện Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ có đơn xin xét xử vắng mặt; Xét thấy, việc vắng mặt của đương sự nêu trên không ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án. Căn cứ vào khoản 3 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt đương sự trên.

[2] Xét kháng cáo của bà Phạm Thị Kim C

[2.1] Nguồn gốc đất tranh chấp.

Bà Phạm Thị Kim C xác định nguồn gốc đất tranh chấp (thửa 11) là của cụ Phạm Văn H2, cụ Nguyễn Thị Y1 cha mẹ của bà C khai mở và cụ Y đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 12/7/2001 (**BL 128**) và bà C đã được thừa hưởng từ cụ Nguyễn Thị Y1 bằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 02/6/2004 (**BL 122**) và bà C đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các thửa, trong đó có thửa 11, tờ bản đồ số 04, mục đích sử dụng lúa (*theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong đó có thửa 11, tờ bản đồ số 04, mục đích sử dụng lúa, đất tọa lạc tại xã M, huyện T, được UBND huyện T cấp cho hộ Phạm Thị Kim C ngày 04/6/2004, BL 57*). Tuy nhiên, bà C cũng xác định từ trước đến nay gia đình bà C không trực tiếp sử dụng, quản lý đất nên gia đình bà C không ai biết vị trí đất thửa 11 nằm ở đâu, đến khi địa chính xã xác định thửa 11 của gia đình bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trùng với thửa đất của bà V (**BL 60**) và bà C đã phát sinh tranh chấp với bà V vào năm 2022. Do đó, có căn cứ xác định bà C từ khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thửa 11, tờ bản đồ số 04, mục đích sử dụng lúa, đất tọa lạc tại xã M, huyện T, được UBND huyện T cấp ngày

04/6/2004 cho đến nay không quản lý, sử dụng đất cũng như không biết rõ trên thực tế có phần đất thửa 11 ai đang sử dụng, vị trí tại đâu.

Bị đơn bà Trần Thị Cẩm V, anh Nguyễn Phúc D xác định nguồn gốc đất tranh chấp thửa 19 (cấp cho hộ anh D), thửa 40, thửa 41, thửa 42 (cấp cho hộ bà V) là của ông Phạm Văn H2 (cha bà C), bà Nguyễn Thị Y1 (mẹ bà C), bà Phạm Thị Kim C đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Văn C1, bà Trần Thị Cẩm V vào ngày 09/4/1996, nội dung thỏa thuận theo “*Tờ nhượng quyền ngày 09/4/1996 dl*”. Đến ngày 28/7/2005, bà V có đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 1974, tờ bản đồ số 04, diện tích 2.152m², mục đích sử dụng LNK và 1973, tờ bản đồ số 04, diện tích 300m², mục đích sử dụng ONT, đất tọa lạc tại xã M (**BL 114, 115**) đến ngày 12/12/2005, hộ bà V được UBND huyện T cấp giấy CN.QSĐĐ thửa 1974, tờ bản đồ số 04, diện tích 2.152m², mục đích sử dụng trồng cây lâu năm (**BL 111**) và giấy CN.QSĐĐ thửa 1973, tờ bản đồ số 04, diện tích 300m², mục đích sử dụng đất ở nông thôn (**BL 112**). Đến ngày 03/6/2019, bà V có đơn xin cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (**BL 108**) bà V đã hợp thửa 1974, 1973 thành thửa mới là 35, tờ bản đồ số 10, diện tích 2.660,1m², có tiến hành đo đạc hiện trạng và các chủ đất giáp ranh ký tên xác nhận (**BL 110**), đến ngày 06/11/2019 hộ bà V được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 35, tờ bản đồ số 10, diện tích 2.660,1m², mục đích sử dụng đất ở 300m², đất cây lâu năm 2.360,1m², đất tọa lạc tại ấp D, xã M (**BL 104**). Tiếp tục đến ngày 18/6/2021, bà V có đơn xin tách thửa (**BL 96**), từ thửa 35 tách thành 03 thửa mới gồm:

- + Thửa 40, tờ bản đồ số 10, diện tích 830,8m², mục đích sử dụng đất ở 80m², đất trồng cây lâu năm 750,8m²;
- + Thửa 41, tờ bản đồ số 10, diện tích 840,8m², mục đích sử dụng đất ở 80m², đất trồng cây lâu năm 760,8m²;
- + Thửa 42, tờ bản đồ số 10, diện tích 988,5m², mục đích sử dụng đất ở 140m², đất trồng cây lâu năm 848,5m²;

Đến ngày 08/7/2021, hộ bà V được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp Giấy CN.QSĐĐ các thửa đất nêu trên.

Đối với thửa số 19, tờ bản đồ số 10, diện tích 2.770,8m², mục đích sử dụng đất ở 300m², đất trồng cây lâu năm 2.470,8m², đất tọa lạc ấp B, xã M, huyện T đã được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp cho hộ ông Nguyễn Phúc D ngày 06/11/2019 (**BL 130**); Theo Công văn số 6833/CNTM-ĐKCG ngày 29/11/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện T, xác định thửa 19, tờ bản đồ số 10, diện tích 2.770,8m², mục đích sử dụng đất ở 300m², đất trồng cây lâu năm 2.470,8m² được Sở T cấp cho hộ ông Nguyễn Phúc D ngày 06/11/2019 là do cấp đổi quyền sử dụng đất từ **thửa số 1966, 1967** (hợp thửa), tờ bản đồ số 04, bản đồ 299 sang bản đồ địa chính quy, đúng trình tự, thủ tục cấp đổi giấy theo quy định (**BL 177**); Đồng thời, tại Công văn số 6712/CNTM-ĐKCG ngày 22/11/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện T, xác định hồ sơ cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Phúc D cấp ngày 06/11/2019 (cấp đổi theo dự án) đã thất lạc (**BL 172**).

[2.2] Xét thấy, vào ngày 09/4/1996 có việc thỏa thuận chuyển nhượng đất giữa Phạm Văn H2, Nguyễn Thị Y1, bà Phạm Thị Kim C với ông Nguyễn Văn C1 và các bên có lập “*Tờ nhượng quyền ngày 09/4/1996 dl*” với nội dung Phạm Văn H2, Nguyễn Thị Y1 đồng ý nhượng đất thổ cư là 4 công dọc theo bờ sáng, chiều ngang 24 tầm, chiều dài 24 tầm (tầm 3m) thuộc khu vực mặt tiền kênh Tháp (tức 12000). Có tứ cận phía đông giáp với đất bà Trần Thị G3, tây giáp đất của bà Cao Thị B2, Nam giáp với kênh Tháp (tức 12000), bắc giáp với đất ông Trần Văn T4. Cụ Phạm Văn H2, cụ Nguyễn Thị Y1 chuyển nhượng phần đất trên cho ông Nguyễn Văn C1 với giá 200 gia lúa, cụ H2, cụ Y đã nhận đủ số 200 gia lúa. Theo đó, “*Tờ nhượng quyền ngày 09/4/1996 dl*” còn có 02 người làm chứng Trần Văn Á, Lê Văn X1 và được ông Nguyễn Văn T5 là Phó Trưởng Ban nhân dân ấp, ông Lê Văn P đại diện UBND xã M ký xác nhận ngày 15/4/1996. Mặt khác, ông Trần Văn T4 xác nhận bà V là người trực tiếp sử dụng, canh tác phần đất tiếp giáp với ông từ năm 1996 cho đến nay, không có ai tranh chấp (**BL 79**) và phù hợp với biên bản về việc đo đạc xác định diện tích đất của hộ bà Trần Thị Cẩm V vào ngày 20/7/2005 (**BL 118**). Do đó, có cơ sở xác định “*Tờ nhượng quyền ngày 09/4/1996 dl*” Giá trị chuyển nhượng là 200 gia lúa, diện tích chuyển nhượng chiều ngang 24 tầm, chiều dài 24 tầm, phần đất có tứ cận hướng đông giáp bà Trần Thị G3, hướng tây giáp bà Cao Thị B2, hướng nam giáp kênh T (tức 12000), hướng bắc giáp ông Trần Văn T4 và có sự chứng kiến của người làm chứng, có xác nhận Ban N và có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã M là có căn cứ và phù hợp với quy định pháp luật.

[2.3] Xét quá trình sử dụng đất tranh chấp, theo “*Tờ nhượng quyền ngày 09/4/1996 dl*” có bà Phạm Thị Kim C ký tên vào tờ nhượng quyền ngày 09/4/1996, trên thực tế hiện trạng đất tranh chấp, ông C1, bà V đã sử dụng phần đất này, liên tục từ năm 1996 đến nay là có thật. Khi anh V3 là con bà V chết năm 2006, anh V3 được chôn cất ngôi mộ trên phần đất này hiện nay. Ngoài ra, các hộ liền kề giáp ranh với thửa đất đang tranh chấp là ông Lê Thành P1 (ông P1 là người chuyển nhượng đất của bà Cao Thị B2), Trần Văn T4 cũng xác nhận sự việc bà V là người trực tiếp quản lý, sử dụng đất từ năm 1996 đến nay, không ai tranh chấp. Tại thời điểm cụ Phạm Văn H2, cụ Nguyễn Thị Y1 còn sống cũng không có tranh chấp, khiếu nại gì với hộ gia đình ông C1, bà V người trực tiếp sử dụng, canh tác đất. Gia đình cụ Nguyễn Thị Y1, bà Phạm Thị Kim C cũng không có thửa đất nào khác nằm liền kề phần đất tranh chấp.

[3] Theo Công văn số 3509 ngày 12/8/2020, Chi nhánh văn phòng Đ trả lời bà Phạm Thị Kim C (**BL 44**): “*Thửa đất số 11, tờ bản đồ số 04 qua đối chiếu bản đồ chính quy là tại thửa 19, tờ bản đồ số 10 đã cấp cho ông Nguyễn Phúc D và thửa 35 tờ bản đồ số 10 đã cấp cho hộ bà Trần Thị Cẩm V. Do đó, đề nghị bà C liên hệ Ủy ban xã M để xác nhận thửa 11 tờ bản đồ số 4 (bản đồ 299) bà C còn đất ngoài thực tế hay không. Nếu không còn đất ngoài thực tế thì UBND xã M lập thủ tục thu hồi giấy CNQSD đất thửa 11, tờ bản đồ số 4 theo quy định*”. Mặt khác, tại Công văn số 5787 ngày 22/8/2023 của UBND huyện T (**BL 90**) xác định “*...Ngày 04/6/2004, Ủy ban nhân dân huyện C3 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Phạm Thị Kim C thửa số 11, tờ bản đồ số 4 (số vào sổ 02631 QSDĐ/H, đất tọa lạc tại xã M, huyện T, tỉnh Đồng Tháp. Khi cấp giấy*

chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Phạm Thị Kim C không có đo đạc, không khảo sát thực tế ”. Theo Công văn số 6833/CNTM-ĐKCG ngày 29/11/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện T, xác định trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị Cẩm V và anh Nguyễn Phúc D là đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị Kim C và đề nghị Ủy ban huyện T xem xét thu hồi thửa đất số 11, tờ bản đồ số 04, diện tích 5.875m², mục đích sử dụng đất lúa, do UBND huyện T cấp cho hộ Phạm Thị Kim C ngày 04/6/2004 là có cơ sở.

Xét kháng cáo của bà Phạm Thị Kim C cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm xác định thiếu tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đối với cán bộ địa chính xã M là anh Trần Thanh S1, Hội đồng xét thấy nội dung này thuộc thẩm quyền giải quyết khiếu nại về hành vi hành chính của anh Trần Thanh S1, không thuộc thẩm quyền giải quyết trong vụ án này. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm đã đưa UBND huyện T tham gia với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan nên kháng cáo của bà thẩm bà Phạm Thị Kim C về nội dung này là không có cơ sở chấp nhận.

Bà Phạm Thị Kim C xác định ngày 01/12/2023, bà C có đơn xin chấm dứt ủy quyền với anh H3, nên bà C không có mặt tại phiên tòa ngày 01/12/2023 mà Tòa án cấp sơ thẩm vẫn tuyên án là vi phạm tố tụng. Hội đồng xét xử xét thấy phiên tòa ngày 23/11/2023 đã diễn ra đến phần tranh luận, tuy nhiên do hết thời gian làm việc nên Hội đồng xét xử đã thông báo tạm ngừng phiên tòa và ấn định thời gian mở lại phiên tòa tiếp theo vào ngày 01/12/2023, diễn biến phiên tòa trong các ngày 23/11/2023 và ngày 01/12/2023 được thực hiện liên tục theo quy định. Tuy nhiên, ngày 01/12/2023, bà C nộp đơn chấm dứt hợp đồng ủy quyền với anh H3 cho Thẩm phán chủ tọa phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy, phiên tòa ngày 23/11/2023 và ngày 01/12/2023 là đúng trình tự, thủ tục quy định, xét xử liên tục nên việc bà C có đơn chấm dứt ủy quyền với anh H3, nhưng bà C cũng không ủy quyền cho người khác tham gia phiên tòa ngày 01/12/2023 thay anh H3, trường hợp bà C không ủy quyền cho người khác thì bà C phải có mặt tại phiên tòa ngày 01/12/2023, việc bà C vắng mặt tại phiên tòa ngày 01/12/2023 là bà C từ bỏ quyền và nghĩa vụ tham gia xét xử tại phiên tòa. Do đó, bà C kháng cáo nội dung này là không có cơ sở chấp nhận.

Tại phiên tòa, sau khi nghe Hội đồng xét xử giải thích, anh Trang Hữu X người đại diện ủy quyền của bà Phạm Thị Kim C không yêu cầu giám định chữ ký của bà C trong “*Tờ nhượng quyền ngày 9-4-1996dl*”.

Tại phiên tòa phúc thẩm bà Phạm Thị Kim C không cung cấp chứng cứ gì mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình nên không có căn cứ để chấp nhận.

[4] Từ những phân tích như trên, Hội đồng xét xử xét thấy không chấp nhận kháng cáo của bà Phạm Thị Kim C, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[5] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp là phù hợp nên chấp nhận.

Các phần còn lại của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có

hiệu lực kể từ ngày hết hạn kháng cáo kháng nghị.

Do giữ nguyên bản án sơ thẩm nên bà Phạm Thị Kim C phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm theo khoản 1 Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự. Tuy nhiên, bà Phạm Thị Kim C không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm do bà Phạm Thị Kim C là người cao tuổi.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 500, 501, 502 và Điều 503 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 166, 167 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/NQ-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 kháng cáo của bà Phạm Thị Kim C.
- Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 216/2023/DS-ST ngày 01 tháng 12 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Tháp Mười, tỉnh Đồng Tháp.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Kim C yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSD đất thửa 19, tờ bản đồ số 10, diện tích 2.770,8m², đất tọa lạc tại xã M do hộ ông Nguyễn Phúc D đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Kim C yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSD đất thửa 35 (nay là thửa 40, diện tích 830,8m²; thửa 41, diện tích 840,8m² và thửa 42, diện tích 988,5m², cùng tờ bản đồ số 10) đất tọa lạc tại xã M do hộ bà Trần Thị Cẩm V đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Phúc D, bà Trần Thị Cẩm V.

Đề nghị Ủy ban nhân dân huyện T thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ Phạm Thị Kim C tại thửa số 11, diện tích 5.875m², loại đất Lua, tờ bản đồ số 04, do UBND huyện T cấp cho hộ Phạm Thị Kim C ngày 04/6/2004.

4. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 19/10/2021 giữa chị Nguyễn Thị Ngọc G và hộ bà Trần Thị Cẩm V.

Buộc hộ bà Trần Thị Cẩm V (Trần Thị Cẩm V, Nguyễn Văn C1, Nguyễn Phúc D và Nguyễn Thị Ngọc D1) tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng (hợp đồng thỏa thuận ngày 19/10/2021) tách bộ sang tên thửa đất số 40, diện tích 830,8m², tờ bản đồ số 10 cho chị Nguyễn Thị Ngọc G đứng tên giấy chứng nhận QSD đất.

(Kèm theo sơ đồ đo đạc (phụ lục mảnh trích đo địa chính số 05 - 2023, hệ tọa độ V – 2000 do Công ty B3 thực hiện việc đo vẽ và Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 17/5/2023 của Tòa án Huyện).

Các đương sự đến Cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện việc kê khai đăng ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo qui định Luật đất đai.

Chi phí tách bộ, sang tên chị Nguyễn Thị Ngọc G tự nguyện nộp.

Chị G đồng ý giao tiếp số tiền chuyển nhượng còn nợ 85.000.000 đồng cho hộ bà Trần Thị Cẩm V.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án mà bên phải thi hành án chưa thi hành xong số tiền, thì hàng tháng còn chịu lãi suất bằng 50% mức lãi suất theo quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án đến khi thi hành án xong.

5. Về án phí:

Chị Nguyễn Thị Ngọc G được hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp 2.125.000 đồng theo biên lai thu số 001691, ngày 05/01/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tháp Mười;

Anh Nguyễn Phúc D, chị Nguyễn Thị Ngọc D1 phải nộp án phí dân sự sơ thẩm số tiền 300.000 đồng. Nhưng được khấu trừ tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp 300.000 đồng theo lai thu số 00008400, ngày 09/10/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tháp Mười (anh D, chị D1 đã nộp xong).

Bà Trần Thị Cẩm V, ông Nguyễn Văn C1 được miễn nộp tạm ứng án phí, án phí dân sự do là người cao tuổi;

Bà Phạm Thị Kim C được miễn nộp tạm ứng án phí, án phí dân sự do là người cao tuổi;

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ chị G đã nộp và chi xong; bà Kim C đã nộp và chi xong.

6. Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Phạm Thị Kim C không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm do là người cao tuổi.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự thì 3 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 của Luật Thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Phòng KTNV THA Tòa án Tỉnh,
- VKSND Tỉnh;
- Tòa án ND huyện Tháp Mười;
- Chi cục THADS huyện Tháp Mười;
- Đương sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS.

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

Trần Trung Thành

