

Bản án số: **333/2023/DS-PT**

Ngày: 21-7-2023

V/v “*Tranh chấp QSD đất
và hợp đồng chuyển đổi
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 Ngô Tấn Lợi

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Chí Dũng

Bà Nguyễn Thị Vĩnh

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Ngọc Trang - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

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

Trong các ngày 19/7/2023 và ngày 21/7/2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 173/2023/TLPT-DS, ngày 16 tháng 5 năm 2023, về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 27/2023/DS-ST, ngày 22 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện T bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 319/2023/QĐXXPT-DS ngày 22 tháng 6 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Lê Văn D1, sinh năm 1965;

Người đại diện T2o ủy quyền của nguyên đơn ông Lê Văn D1: Anh Lê Minh V1, sinh năm 1987 (có mặt);

Cùng địa chỉ: Ấp Hưng Lợi, xã Thanh Mỹ, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

2. Bị đơn: Phạm Văn S1, sinh năm 1951 (đã chết);

Địa chỉ: Ấp Hưng Lợi, xã Thanh Mỹ, huyện T, tỉnh Đồng Tháp;

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Phạm Văn S1:

2.1. Nguyễn Thị B1, sinh năm 1951 (có mặt);

2.2. Nguyễn Hùng C1, sinh năm 1984 (có mặt);

2.3. Nguyễn Thị Thu L1, sinh năm 1989 (vắng mặt, có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Ấp Hưng Lợi, xã Thanh Mỹ, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

2.4. Nguyễn Thị Ánh N1, sinh năm 1974 (có mặt);

Địa chỉ: Ấp 3, xã Tân Hưng, huyện C, tỉnh T4.

2.5. Phạm Thị Thu T1, sinh năm 1983 (có mặt);

Địa chỉ: Ấp Lợi An, xã Thanh Mỹ, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

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

3.1. Trương Ngọc A1, sinh năm 1962 (có mặt);

3.2. Nguyễn Kim T2, sinh năm 1993 (vắng mặt, có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt);

3.3. Lê Minh V1, sinh năm 1987 (có mặt);

Cùng địa chỉ: Ấp Hưng Lợi, xã Thanh Mỹ, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

3.4. Lê Ngọc U1, sinh năm 1989 (vắng mặt, có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt); Địa chỉ: Ấp Nhơn Quới, xã Vĩnh Thạnh, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

3.5. Lê Thị Mỹ N2, sinh năm 1982 (vắng mặt, có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt);

3.6. Lê Thị Ngọc B2, sinh năm 1982 (vắng mặt, có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt);

3.7. Nguyễn Thị B1, sinh năm 1951 (có mặt);

3.8. Nguyễn Hùng C1, sinh năm 1984 (có mặt);

3.9. Phạm Thanh T3, sinh năm 1986 (có mặt);

Cùng địa chỉ: Ấp Hưng Lợi, xã Thanh Mỹ, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

3.10. Ủy ban nhân dân huyện T;

Người đại diện T2o pháp luật: Bà Trần Thị Q, chức vụ: Chủ tịch (vắng mặt, có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt);

Địa chỉ trụ sở: Khóm 3, thị trấn Mỹ An, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Người kháng cáo: Ông Lê Văn D1 là nguyên đơn và bà Nguyễn Thị B1 là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Phạm Văn S1 trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn ông Lê Văn D1 có anh Lê Minh V1 đại diện theo ủy quyền trình bày: Nguồn gốc đất đang tranh chấp là do ông bà khai hoang để lại cho ông D1 diện tích 21.003m², ông D1 sử dụng đất từ năm 1975 đến nay. Ngày

26/01/1994, ông D1 được Ủy ban nhân dân (UBND) huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng (QSD) đất gồm 4 thửa: Thửa 936, diện tích 500m²; thửa 972, diện tích 2.625m²; thửa 938, diện tích 450m² và thửa 995, diện tích 17.428m². Đến ngày 28/02/2014, ông D1 tiếp tục được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận QSD đất thửa 1884, diện tích 2.079,4m². Phần đất ông có vị trí: Phía Đông giáp đường lộ đal; Phía Tây giáp kênh Thủy Lợi; Phía Nam giáp đất ông Nguyễn Văn T5; Phía Bắc giáp đất ông Võ Minh T6 và đất ông Võ Thành G. Gia đình ông D1 canh tác, quản lý, sử dụng diện tích đất tranh chấp từ năm 1975, đến khoảng năm 2000 ông D1 cho ông S1 mượn cái ao có chiều ngang 4,5m chạy dài 45m, tổng diện tích 202,5m² (đo đạc thực tế diện tích 179,3m²) thuộc một phần thửa 972 để nuôi cá và ông S1 chiếm dụng luôn cái ao cho đến nay. Việc cho mượn cái ao không có làm giấy tờ gì, chỉ nói miệng. Đối với phần diện tích đất tranh chấp có diện tích 420m² (đo đạc thực tế 528,4m²) thuộc một phần thửa 1884 thì trước đây gia đình ông D1 quản lý sử dụng từ năm 1975 đến khi xảy ra tranh chấp vào năm 2013. Thời điểm đó ông làm ruộng, sau đó lên liếp làm vườn và gia đình ông S1 không có ngăn cản hay tranh chấp. Đến năm 2013, ông S1 rào lối đi ra ruộng mà trước đó ông D1 lên liếp định trồng xoài và làm lối đi. Sau đó, ông S1 trồng chanh trên lối đi chiều ngang 7m, chiều dài 60m, diện tích 420m² (đo đạc thực tế 528,4m²) thuộc một phần thửa 1884. Nhiều lần ông D1 yêu cầu ông S1 giao trả diện tích đất trên nhưng ông S1 không đồng ý.

Nay, ông D1 yêu cầu hộ ông S1 di dời cây trồng trên đất trả lại cho ông D1 diện tích ao nuôi cá 202,5m² (đo đạc thực tế diện tích 179,3m²) thuộc một phần thửa 972 và diện tích đất lối đi 420m² (đo đạc thực tế 528,4m²) thuộc một phần thửa số 1884, tờ bản đồ số 5 do ông D1 đứng tên QSD đất.

- **Bà Trương Ngọc A1 (vợ ông D1) trình bày:** Thống nhất lời trình bày của ông D1, không có ý kiến gì khác.

- **Anh Lê Minh V1 (con ông D1) trình bày:** Thống nhất lời trình bày của ông D1, không có ý kiến gì khác.

- **Bà Nguyễn Thị B1 có anh Nguyễn Hùng C1 đại diện theo ủy quyền và anh C1 trình bày:** Vào năm 1980, bà ngoại anh C1 tên Lê Thị M1 có cho ba mẹ anh C1 một mảnh đất diện tích 13.250m² gồm các thửa: Thửa 1207, 977, 1208 và 1209, đất tọa lạc tại ấp Hưng Lợi, xã Thanh Mỹ, huyện T, tỉnh Đồng Tháp. Cha anh C1 là ông S1 đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất vào năm 1993. Đến năm 1994, ông D1 là em vợ của ông S1 đã xây dựng một căn nhà cấp 4 lấn sang phần đất thuộc một phần thửa 1208 của ông S1 ngang 3m, dài 35m, do ông S1 đi làm ăn xa nên không biết việc ông D1 xây nhà lấn qua đất ông S1. Đến khi về nhà, ông S1 có nói chuyện với ông D1 về vấn đề trên và cụ M1 có mở cuộc họp gia đình, đồng thời có chính quyền địa phương chứng kiến. Vì nhà đã xây kiên cố và tình nghĩa chị em nên ông D1 đồng ý trao đổi với gia đình ông

S1 một cái ao nuôi cá nằm liền kề phía sau phần đất thửa 1207, là cái ao hiện nay đang tranh chấp. Đến năm 2013, vì có một số mâu thuẫn nên ông D1 đã đi thưa đòi lại cái ao đã đổi trước đó. Trong các lần hòa giải, anh C1 thống nhất nếu ông D1 trả lại phần đất đã cất nhà trên đất của cha anh thì anh C1 đồng ý trả lại cái ao cho ông D1. Đối với phần đất ông D1 đang tranh chấp có diện tích 420m² (đo đạc thực tế 528,4m²) thì ông S1 được cấp giấy chứng nhận QSD đất thuộc thửa 1207, tờ bản đồ số 5, cấp vào năm 1993. Gia đình anh C1 đã quản lý, sử dụng diện tích đất trên từ năm 1980 đến nay, gia đình ông D1 không có tranh chấp và sau này khi gia đình hai bên phát sinh mâu thuẫn, ông D1 đi thưa và sự việc kéo dài đến hôm nay.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, anh C1 không đồng ý vì đây là đất của gia đình anh và gia đình anh đã canh tác ổn định từ trước đến nay. Ngoài ra, hộ ông S1 có yêu cầu phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết hủy một phần giấy chứng nhận QSD đất cấp cho ông hộ ông D1 thửa 972 diện tích 202,5m², tờ bản đồ số 5 được UBND huyện T cấp ngày 26/01/1994 và một phần diện tích lối đi chiều ngang 7m, chiều dài 60m diện tích 420m² thuộc thửa 1884 được UBND huyện T cấp ngày 28/02/2014.

- **Chị Phạm T1 Thời trình bày:** Thống nhất theo lời trình bày của anh C1, không có ý kiến gì khác.

- UBND huyện T có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt, sẽ thực hiện kết quả giải quyết vụ kiện của Tòa án khi có quyết định hoặc bản án có hiệu lực pháp luật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 27/2023/DS-ST, ngày 22 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện T đã xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn D1 về việc yêu cầu hộ bà B1 trả lại cái ao diện tích đo đạc thực tế 224,6m² thuộc một phần thửa 972, tờ bản đồ số 5 do hộ ông D1 đứng tên QSD đất.

2. Chấp nhận yêu cầu của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông S1. Buộc hộ ông D1 làm thủ tục tách QSD đất cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông S1 đứng tên diện tích 224,6m² (trong phạm vi các mốc M10', M16, M12', M12, M11) thuộc một phần thửa 972, tờ bản đồ số 5 do hộ ông D1 đứng tên QSD đất. Phần đất tọa lạc tại ấp Lợi An, xã T1 Mỹ, huyện T, Đồng Tháp. Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông S1 nếu có tranh chấp thừa kế thì sẽ giải quyết bằng vụ kiện khác.

3. Ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận giữa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là anh Lê Minh V1 và đại diện của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông S1 là anh Phạm Hùng C1. Hộ ông D1 đồng ý để hộ bà B1 được QSD đất diện tích 365,1m² (trong phạm vi các mốc M1, M2', M10 và M9) thuộc một phần thửa 1884 do hộ ông D1 đứng tên giấy chứng nhận QSD đất.

Hộ bà B1 có nghĩa vụ trả lại giá trị cho hộ ông D1 theo giá mà hai bên đã thỏa thuận là $90.000 \text{ đồng}/1\text{m}^2 \times 365,1\text{m}^2 = 32.859.000 \text{ đồng}$ (Ba mươi hai triệu tám trăm năm mươi chín nghìn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của ông D1, mà hộ bà B1 chưa thi hành xong số tiền trên, thì hàng tháng còn phải chịu tiền lãi bằng 50% mức lãi suất theo quy định tại Khoản 1, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015, tương ứng với thời gian chưa thi hành án đến khi thi hành án xong.

(Kèm theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 07/6/2020, ngày 21/6/2022 và ngày 13/3/2023 của Tòa án nhân dân huyện T và Mảnh trích đo địa chính số 03 – 2023 ngày 22/3/2023 của Công ty TNHH Dịch vụ và Đo đạc B).

Hộ ông D1 và hộ bà B1 được quyền đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền kê khai, đăng ký và điều chỉnh giấy chứng nhận QSD đất theo luật định.

4. Về án phí:

- Hộ ông D1 gồm: Bà A1, anh V1, chị T2, chị U1, chị N2, chị B2 nộp 1.010.000 đồng (Một triệu không trăm mười nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Được khấu trừ 1.010.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0004013 ngày 03/12/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T.

- Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông S1 gồm: Bà B1, anh C1, chị N1, chị Thu L1 và chị Thu T1 nộp 1.643.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm; Khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp T2o Biên lai thu số 0006457 ngày 23/9/2023, những người này nộp tiếp 1.343.000 đồng tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện T.

5. Về chi phí tố tụng: Ông D1 và anh C1 đã nộp xong.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên thời hạn, quyền kháng cáo và quyền, nghĩa vụ, thời hiệu thi hành án của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm. Ngày 31/3/2023 nguyên đơn ông Lê Văn D1 kháng cáo yêu cầu Tòa án phúc thẩm xem xét giải quyết lại toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm. Ngày 04/4/2023 bà Nguyễn Thị B1 là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Phạm Văn S1 kháng cáo yêu cầu Tòa án phúc thẩm hủy một phần giấy chứng nhận QSD đất cấp cho ông D1 thuộc thửa 1884, tờ bản đồ số 5, đất tọa lạc tại ấp Hưng Lợi, xã Thanh Mỹ, huyện T, tỉnh Đồng Tháp và công nhận cho bà B1 phần diện tích đất lối đi có chiều ngang khoảng 7m, chiều dài khoảng 60m, diện tích khoảng 420m^2 (đo đạc thực tế có diện tích là $528,4\text{m}^2$) thuộc một phần thửa 1884, tờ bản đồ số 5 do ông D1 đứng tên QSD đất.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Anh Lê Minh V1 là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Lê Văn D1 trình bày: Giữ nguyên yêu cầu kháng cáo của ông D1, cụ thể ông D1 kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng buộc hộ ông Phạm Văn S1 phải trả lại cho ông D1 QSD đất ao diện tích $224,6m^2$ (trong phạm vi các mốc M10', M16, M12', M12, M11) thuộc một phần thửa 972, tờ bản đồ số 5 do hộ ông D1 đứng tên QSD đất. Lý do: không có việc đổi ao giữa ông D1 và ông S1, bà B1 mà ông D1 chỉ cho hộ ông S1 mượn cái ao để sử dụng năm 2000. Về diện tích đất lối đi $365,1m^2$ (trong phạm vi các mốc M1, M2', M10 và M9) thuộc một phần thửa 1884 do hộ ông D1 đứng tên giấy chứng nhận QSD đất, chỉ thống nhất cho hộ ông S1 được sử dụng phần đất lối đi ngang 2m x dài 60m, diện tích là $120m^2$, tuy nhiên trong phần tranh luận anh V1 thay đổi nội dung này, thống nhất cho hộ ông S1 được tiếp tục sử dụng diện tích đất lối đi $365,1m^2$, nhưng hộ ông S1 phải trả giá trị đất cho ông D1 là $90.000 \text{ đồng}/1m^2 \times 365,1m^2 = 32.859.000 \text{ đồng}$ như bản án sơ thẩm đã công nhận sự thỏa thuận giữa anh V1 đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và anh Phạm Hùng C1 đại diện của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông S1.

- Bà Trương Ngọc A1 thống nhất với trình bày và yêu cầu của anh Lê Minh V1 là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Lê Văn D1 như nêu trên.

- Bà Nguyễn Thị B1 là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Phạm Văn S1 trình bày: Vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo theo Đơn kháng cáo ngày 04/4/2023 là yêu cầu Tòa án phúc thẩm hủy một phần giấy chứng nhận QSD đất cấp cho ông D1 thuộc thửa 1884 và công nhận cho hộ ông S1 phần diện tích đất lối đi có chiều ngang khoảng 7m, chiều dài khoảng 60m, diện tích khoảng $420m^2$ (đo đạc thực tế có diện tích là $528,4m^2$) thuộc một phần thửa 1884, tờ bản đồ số 5 do ông D1 đứng tên QSD đất. Tuy nhiên, không thống nhất việc trả giá trị đất cho ông D1 số tiền mà 32.859.000 đồng mà bản án sơ thẩm đã công nhận sự thỏa thuận giữa anh Lê Minh V1 đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và anh Phạm Hùng C1 đại diện của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông S1, vì đất này là của gia đình bà B1 sử dụng ổn định từ trước cho đến nay.

- Anh Nguyễn Hùng C1, chị Nguyễn Thị Ánh N1, chị Nguyễn Thị Thu T1 và chị Phạm Thanh T3 thống nhất với trình bày và yêu cầu của bà Nguyễn Thị B1 như nêu trên.

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

+ Về tố tụng: Thủ tục kháng cáo của ông Lê Văn D1 và bà Nguyễn Thị B1 thực hiện đúng quy định và hợp lệ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa kể từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm xét xử phúc thẩm đã chấp hành và thực hiện

đúng, đầy đủ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; Người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật.

+ Về nội dung: Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; không chấp nhận kháng cáo của ông Lê Văn D1 và không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị B1; tuyên xử giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 27/2023/DS-ST ngày 22 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện T.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng: Tòa án nhân dân huyện T thụ lý và giải quyết sơ thẩm vụ án “*Tranh chấp QSD đất và hợp đồng chuyển đổi QSD đất*” là đúng quy định tại khoản 3, 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền của Tòa án. Sau khi xét xử sơ thẩm ông Lê Văn D1 và bà Nguyễn Thị B1 không thống nhất bản án sơ thẩm nên đã kháng cáo. Việc ông D1 nộp đơn kháng cáo ngày 31/3/2023 và bà B1 nộp đơn kháng cáo ngày 04/4/2023 là trong thời hạn kháng cáo theo quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự, nên được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự như: Nguyễn Thị Thu L1, Nguyễn Kim T2, Lê Ngọc U1, Lê Thị Mỹ N2, Lê Thị Ngọc B2, và đại diện hợp pháp của UBND huyện T vắng mặt có đơn yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt, nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt họ theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Nguồn gốc đất là do cụ Lê Thị M (mẹ của ông D1 và bà B1) thừa hưởng từ ông bà cha mẹ có diện tích hơn 40 công. Năm 1975, cụ M cho ông D1 diện tích gần 30 công, phần còn lại cụ M cho bà Nguyễn Thị B1. Việc cho đất không lập văn bản mà chỉ nói miệng. Năm 1994, ông D1 đăng ký lần đầu và được UBND huyện T cấp QSD đất diện tích 21.003m² gồm 4 thửa: Thửa 936, diện tích 500m²; thửa 972, diện tích 2.625m²; thửa 938, diện tích 450m² và thửa 995, diện tích 17.428m², sau đó ông D1 đăng ký lần hai và được UBND huyện T cấp QSD đất diện tích 2.079m² thuộc thửa 1884 vào ngày 28/02/2014. Năm 1980, cụ M cho đất bà B1 nhưng bà B1 không đi đăng ký mà để cho chồng bà là ông Phạm Văn S1 đăng ký, đứng tên QSD đất vào năm 1993 với diện tích 13.250m² gồm các thửa: Thửa 1207, diện tích 500m²; thửa 977, diện tích 12.000m²; thửa 1208, diện tích 300m² và thửa 1209, diện tích 450m². Đối với diện tích đất ao tranh chấp 202,5m² (đo đạc thực tế diện tích 224,6m²)

thuộc một phần thửa 972 và lối đi diện tích $420m^2$ (đo đạc thực tế diện tích $365,1m^2$) thuộc một phần thửa số 1884, cùng tờ bản đồ số 5 (còn viết tắt là đất tranh chấp) hiện nay do hộ ông S1 quản lý, sử dụng để nuôi cá và trồng cây trên đất. Việc nguyên đơn ông D1 khởi kiện yêu cầu hộ ông S1 trả lại đất tranh chấp do đất tranh chấp ông D1 đứng tên QSD, còn hộ ông S1 cho rằng ông D1 đã đổi đất ao và ông D1 đã đăng ký luôn phần đất lối đi của hộ ông S1, nên yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận QSD đất của hộ ông D1 và giao đất tranh chấp cho hộ ông S1 sử dụng. Điều này đã làm phát sinh tranh chấp về việc đổi đất và đòi lại QSD đất theo quy định tại Điều 163 và Điều 166 Bộ luật dân sự năm 2015.

[3] Hội đồng xét xử xét thấy việc Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn D1 về việc yêu cầu hộ bà B1 trả lại cái ao diện tích đo đạc thực tế $224,6m^2$ thuộc một phần thửa 972, tờ bản đồ số 5 do hộ ông D1 đứng tên giấy chứng nhận QSD đất và chấp nhận yêu cầu phản tố của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Phạm Văn S1 buộc hộ ông D1 làm thủ tục chuyển (tách) QSD đất này cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông S1 đứng tên là có cơ sở. Bởi lẽ: việc ông D1 cho rằng năm 2010 ông D1 cho bà B1 mượn cái ao nuôi cá diện tích $224,6m^2$ nhưng ông D1 không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh việc này, mà có cơ sở chứng minh việc ông D1 có đổi đất với bà B1, nên gia đình bà mới sử dụng được từ năm 1994 đến nay, mặc dù việc đổi đất này không được lập thành văn bản, nhưng có các nhân chứng gồm có ông Võ Thành G là Hội cựu chiến binh, ông Trần Văn Đ là Công an ấp và ông Lê Văn H là Hội nông dân là những người có chức vụ, uy tín cùng ở gần nhà trực tiếp chứng kiến và xác nhận là có tham dự trong buổi thỏa thuận này, nội dung thỏa thuận hai bên đổi đất nhau, theo đó ông D1 không phải di dời nhà đã xây dựng trên đất bà B1 đã được cụ Mười cho, còn ông D1 đưa cho hộ ông S1 sử dụng ao cá phía sau, nên ông D1 cho rằng chỉ cho mượn đất là không có cơ sở.

Ngoài ra, việc Tòa án sơ thẩm đã ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận giữa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Lê Văn D1 là anh Lê Minh V1 và đại diện của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Phạm Văn S1 là anh Phạm Hùng C1, theo đó hộ ông D1 đồng ý để hộ bà B1 được QSD đất diện tích $365,1m^2$ thuộc một phần thửa 1884 do hộ ông D1 đứng tên giấy chứng nhận QSD đất và đồng ý chuyển QSD đất này, đồng thời hộ bà B1 có nghĩa vụ trả lại giá trị cho hộ ông D1 theo giá mà hai bên đã thỏa thuận là $90.000 \text{ đồng}/1m^2 \times 365,1m^2 = 32.859.000 \text{ đồng}$ là trên cơ sở tự nguyện của đương sự đồng thời cũng phù hợp quy định của pháp luật. Bởi lẽ, đất tranh chấp diện tích $365,1m^2$ mặc dù do ông D1 đứng tên nhưng trên thực tế đã được hộ ông S1 sử dụng ổn định lâu dài trên 30 năm và có nguồn gốc từ ông bà chung, nên việc để cho hộ ông S1 tiếp tục sử dụng đồng thời hộ ông S1 trả giá trị đất cho ông D1 là đảm

bảo hài hòa quyền lợi giữa các đương sự, nhằm tạo sự đoàn kết và tránh sự mâu thuẫn trong nội bộ nhân dân.

[4] Đối với việc anh Lê Minh V1 là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Lê Văn D1 kháng cáo yêu cầu Tòa án phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng buộc hộ ông Phạm Văn S1 phải trả lại cho ông D1 QSD đất ao diện tích 224,6m² thuộc một phần thửa 972, tờ bản đồ số 5 do hộ ông D1 đứng tên QSD đất. Xét thấy, trình bày của anh V1 là không có đủ căn cứ, đồng thời anh V1 và ông D1 cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của ông D1 là có cơ sở như đã phân tích trên, nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Đối với kháng cáo của bà Nguyễn Thị B1 yêu cầu Tòa án phúc thẩm hủy một phần giấy chứng nhận QSD đất cấp cho ông D1 phần đất lối đi đo đạc thực tế có diện tích là 528,4m² thuộc thửa 1884 do ông D1 đứng tên QSD đất và công nhận cho hộ bà B1 được QSD đất này, không thống nhất việc anh C1 đại diện cho hộ bà B1 trả giá trị đất cho ông D1 như thỏa thuận tại Tòa án cấp sơ thẩm. Xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm đã công nhận đất tranh chấp cho hộ bà B1 được sử dụng diện tích là 528,4m² thuộc thửa 1884 đồng thời đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi QSD đất đã cấp cho ông D1 để cấp lại cho bà B1, tại phiên tòa sơ thẩm anh C1 đại diện hợp pháp (đại diện theo ủy quyền) cho hộ bà B1 thống nhất trả giá trị đất cho ông D1 là trên cơ sở tự nguyện, đảm bảo hài hòa quyền lợi của các đương sự, việc này đã được Kiểm sát viên đề nghị tại phiên tòa sơ thẩm và đã được Tòa án cấp sơ thẩm ghi nhận trên cơ sở quy định tại Điều 246 Bộ luật Tố tụng dân sự, đồng thời phù hợp quy định pháp luật như đã phân tích trên. Cho nên kháng cáo của bà B1 không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Từ cơ sở phân tích trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Văn D1 và không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị B1, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[6] Đối với quan điểm và đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa hôm nay như nêu trên. Hội đồng xét xử xét thấy là có cơ sở và phù hợp pháp luật nên được xem xét giải quyết.

[7] Về án phí: Do kháng cáo của ông Lê Văn D1 và bà Nguyễn Thị B1 không được chấp nhận, nên ông D1 và bà B1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Tuy nhiên, do bà B1 thuộc diện người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí, nên bà B1 được xét miễn án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 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.

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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Văn D1;
2. Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị B1 là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Phạm Văn S1;
3. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm;

Áp dụng khoản 3, 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, các Điều 74, 91, 92, 101, 147, 148, 157, 165, 273 và Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 163, 166, 168, 651 Bộ luật dân sự năm 2015; các Điều 100, 166, 170 và Điều 203 của Luật đất đai năm 2013; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 26 và Điều 29 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.

3.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn D1 về việc yêu cầu hộ bà B1 trả lại QSD đất ao (cái ao) diện tích đo đạc thực tế 224,6m² thuộc một phần thửa 972, tờ bản đồ số 5 do hộ ông Lê Văn D1 đứng tên giấy chứng nhận QSD đất.

3.2. Chấp nhận yêu cầu của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Phạm Văn S1. Buộc hộ ông Lê Văn D1 làm thủ tục chuyển (tách) QSD đất cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Phạm Văn S1 đứng tên diện tích 224,6m² (trong phạm vi các mốc M10', M16, M12', M12, M11) thuộc một phần thửa 972, tờ bản đồ số 5 do hộ ông D1 đứng tên QSD đất. Phần đất tọa lạc tại ấp Lợi An, xã Thanh Mỹ, huyện T, tỉnh Đồng Tháp. Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông S1 nếu có tranh chấp về thừa kế thì sẽ giải quyết bằng vụ kiện khác.

3.3. Ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận giữa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Lê Văn D1 là anh Lê Minh V1 và đại diện của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Phạm Văn S1 là anh Phạm Hùng C1. Hộ ông D1 đồng ý để hộ bà B1 được QSD đất diện tích 365,1m² (trong phạm vi các mốc M1, M2', M10 và M9) thuộc một phần thửa 1884 do hộ ông Lê Văn D1 đứng tên giấy chứng nhận QSD đất.

Hộ bà Nguyễn Thị B1 có nghĩa vụ trả lại giá trị cho hộ ông Lê Văn D1 theo giá mà hai bên đã thỏa thuận là 90.000 đồng/1m² x 365,1m² = 32.859.000 đồng (Ba mươi hai triệu tám trăm năm mươi chín nghìn đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền hàng tháng bên phải thi hành còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

(Kèm theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 07/6/2020, ngày 21/6/2022 và ngày 13/3/2023 của Tòa án nhân dân huyện T và Mảnh trích đo địa chính số 03 – 2023 ngày 22/3/2023 của Công ty TNHH Dịch vụ và Đo đạc B).

Hộ ông Lê Văn D1 và hộ bà Nguyễn Thị B1 có trách nhiệm đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền kê khai, đăng ký và điều chỉnh giấy chứng nhận QSD đất theo quy định của pháp luật.

3.4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Hộ ông Lê Văn D1 gồm: Bà Trương Ngọc A1, anh Lê Minh V1, chị Nguyễn Kim T2, chị Lê Ngọc U1, chị Lê Thị Mỹ N2, chị Lê Thị Ngọc B2 phải chịu 1.010.000 đồng (Một triệu không trăm mười nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 1.010.000 đồng, T2o biên lai thu số 0004013 ngày 03/12/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

- Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Phạm Văn S1 gồm: Bà Nguyễn Thị B1, anh Nguyễn Hùng C1, chị Nguyễn Thị Ánh N1, chị Nguyễn Thị Thu L1 và chị Nguyễn Thị Thu T1 phải chịu 1.643.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm. Được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng, theo Biên lai thu số 0006457 ngày 23/9/2023, những người này còn phải nộp tiếp 1.343.000 đồng tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

3.5. Về chi phí tố tụng: Ông Lê Văn D1 và anh Nguyễn Hùng C1 đã nộp xong.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm

- Ông Lê Văn D1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng. Được trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà ông D1 đã nộp là 300.000 đồng, theo biên lai thu số 0017227 ngày 31/3/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

- Bà Nguyễn Thị B1 được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

Trong 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 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án dân sự 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;
- Phòng GD-KT TAND Tỉnh;
- TAND huyện T;
- Chi cục THADS huyện T;
- Đương sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS (Trang).

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

Ngô Tấn Lợi