

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 416/2023/DS-PT

Ngày 31 - 8 - 2023

V/v tranh chấp dân sự về
quyền sử dụng đất và hợp
đồng chuyển nhượng 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:** Ông Nguyễn Chí Dũng

- **Các Thẩm phán:** Ông Phạm Minh Tùng

Bà Kiều Kim Xuân

- **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 Nguyễn Ngọc Trang - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 16/02/2023, ngày 21/02/2023, ngày 21/3/2023, ngày 25/7/2023, ngày 16/8/2023 và ngày 31/8/2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 270/2022/TLPT-DS ngày 24 tháng 10 năm 2022 về “Tranh chấp dân sự về quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 32/2022/DS-ST ngày 10 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Lấp Vò bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 424/2022/QĐ-PT ngày 06 tháng 12 năm 2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Anh Nguyễn Văn A, sinh năm 1981.

Địa chỉ: Số F, ấp A, xã Đ, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn anh Nguyễn Văn A: Ông Nguyễn Văn H là Luật sư của Văn phòng L3 thuộc Đoàn luật sư tỉnh Đ.

2. Bị đơn: Ông Lê Hoàng D, sinh năm 1971 (chết ngày 01/02/2022).

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông D:

2.1. Bà Huỳnh Thị Lan P, sinh năm 1972.

2.2. Anh Lê Văn L, sinh năm 1991.

2.3. Anh Lê Văn L1, sinh năm 1993.

2.4. Anh Lê Văn L2, sinh năm 1995.

Cùng địa chỉ: Số F, ấp A, xã Đ, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

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

3.1. Ủy ban nhân dân huyện L.

Địa chỉ trụ sở: Khóm B, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị N - Chức vụ: Chủ tịch.

3.2. Bà Huỳnh Thị Lan P, sinh năm 1972.

3.3. Anh Lê Văn L, sinh năm 1991.

3.4. Anh Lê Văn L1, sinh năm 1993.

3.5. Anh Lê Văn L2, sinh năm 1995.

Cùng địa chỉ: Số F, ấp A, xã Đ, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

3.6. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ.

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

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hồ Thanh P1 - Chức vụ: Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Hoàng H1 - Phó trưởng Phòng thẩm tra và xác minh đơn, Văn phòng đăng ký đất đai trực thuộc Sở T.

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

3.7. Anh Nguyễn Văn T, sinh năm 1991.

Địa chỉ: Số F, ấp A, xã Đ, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

4. Người kháng cáo: Anh Nguyễn Văn A, là nguyên đơn.

(Anh A, Luật sư H, Bà P1, anh T có mặt; Ủy ban nhân dân huyện L, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ đề nghị xét xử vắng mặt; các đương sự còn lại vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, biên bản tiếp cận, công khai chứng cứ và tại phiên tòa anh Nguyễn Văn A trình bày:

Bà Nguyễn Thị K là bà nội anh A có phần đất thuộc thửa đất số 99, tờ bản đồ số 3, diện tích 223,6m², mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm, đất tọa lạc xã Đ, huyện L. Năm 2015 bà K tặng cho anh Nguyễn Văn T, tháng 02/2018 anh T chuyển nhượng phần đất này lại cho anh A với giá 120.000.000 đồng, việc chuyển nhượng có làm giấy tay, đến ngày 01/3/2018 giữa anh T và anh A lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ngày 18/4/2018 anh A được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM744338, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CS07440, thửa đất

số 99, tờ bản đồ số 3, diện tích 223,6m², mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm. Tháng 12/2018 ông Lê Hoàng D tự ý xây dựng nhà, anh A yêu cầu ngưng việc xây dựng nhưng ông D vẫn xây dựng được phần móng chiều ngang 4m, chiều dài 15m, diện tích xây dựng 60m², thửa đất số 99, tờ bản đồ số 3 của anh A.

Anh A yêu cầu Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời giữ nguyên hiện trạng đất, ông D vẫn tiếp tục xây dựng và hiện nay căn nhà đã hoàn thành. Khi anh A chuyển nhượng đất của anh T có đem cây vào trồng bị gia đình ông D ngăn cản nên không sử dụng đất được.

Nay, anh A yêu cầu giải quyết buộc ông D tháo dỡ phần nhà và vật kiến trúc đã xây dựng diện tích 92,9m² (theo đo đạc thực tế) và trả lại đất lấn chiếm thửa đất số 99, tờ bản đồ số 3, diện tích theo đo đạc thực tế 229,6m², thể hiện ở các mốc 1, 2, 3, 4 trở về mốc 1, mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm, đất tọa lạc xã Đ, huyện L đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh A, không đồng ý theo yêu cầu phản tố của ông D.

Bản tự khai, đơn yêu cầu phản tố, tờ tự khai của ông Lê Hoàng D (ông D chết) có người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là bà Huỳnh Thị Lan P đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Vào ngày 24/01/1999 bà Nguyễn Thị K là bà ngoại của ông D có chuyển nhượng cho ông D thửa đất số 99, tờ bản đồ số 3, diện tích 300m² với 10 chỉ vàng 24 Kra, có làm giấy tay, đất tọa lạc tại ấp A, xã Đ, huyện L, tỉnh Đồng Tháp và có sự đồng ý của 03 người con của bà K là ông Nguyễn Thới H2, ông Nguyễn Hiệp Đ, ông Nguyễn Văn N1 (hiện nay ông H2, ông N1 đã chết), đồng thời có sự chứng kiến của bà Nguyễn Thị Cẩm Y con của bà K. Ông D đã cất nhà và sinh sống ổn định trên đất này từ năm 1999 cho đến nay, không có ai tranh chấp, trong thời gian sinh sống ông D đã bồi đắp nền đất nhiều lần và là chỗ ở duy nhất. Tại thời điểm chuyển nhượng bà K chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, khi Tòa án giải quyết ông D mới biết bà K được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do nhà nghèo, con đông, cuộc sống khó khăn ông D chưa làm thủ tục để được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Khi anh A khởi kiện thì ông D mới biết anh A được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong quá trình tranh chấp do nhà bị xuống cấp nên ông D đã xây dựng nhà kiên cố, khi làm nền móng xong bị ngăn chặn bằng biện pháp khẩn cấp tạm thời của Tòa án. Hiện nhà đã xây dựng xong.

Nay những người thừa kế của ông D không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh T và anh A, thuộc thửa đất số 99, tờ bản đồ số 3, yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 99, tờ bản đồ số 3, diện tích theo đo đạc thực tế 229,6m², mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm cho những người thừa kế của ông D.

Bà Huỳnh Thị Lan P, anh Lê Văn L, anh Lê Văn L1 và anh Lê Văn L2 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đồng thời là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông D trình bày:

Thông nhất với lời trình bày và yêu cầu của ông D trong các văn bản trước đây, yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 99, tờ bản đồ số 3, diện tích theo đo đạc thực tế 229,6m², thể hiện ở các mốc 1, 2, 3, 4 trở về mốc 1, mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm, theo sơ đồ đo đạc ngày 24/7/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L cho những người thừa kế của ông D.

Tại văn bản ghi ý kiến của anh Nguyễn Văn T là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Vào tháng 3/2018 anh có chuyển nhượng thửa đất số 99, tờ bản đồ số 3, diện tích 223,6m², mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm, đất tại xã Đ, huyện L, tỉnh Đồng Tháp cho anh Nguyễn Văn A. Ngày 18/4/2018 anh A được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, khi thực hiện thủ tục chuyển nhượng anh đã giao đất cho anh A quản lý sử dụng. Anh T xác định không yêu cầu gì trong vụ án tranh chấp giữa anh A và ông D.

Tại quyết định bản án dân sự sơ thẩm số: 32/2022/DS-ST ngày 10 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Lấp Vò xét xử:

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện anh Nguyễn Văn A.
2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông D gồm bà Huỳnh Thị Lan P, Lê Văn L, Lê Văn L1 và Lê Văn L2.
3. Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 14/3/2016 giữa hộ bà Nguyễn Thị K và anh Nguyễn Văn T, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/3/2018 giữa anh Nguyễn Văn T và anh Nguyễn Văn A bị vô hiệu.
4. Đề nghị Ủy ban nhân dân huyện L thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho anh Nguyễn Văn T số BX 497676, vào sổ số CH05199 ngày 25/9/2014, biến động ngày 25/3/2016.
- Đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho anh Nguyễn Văn A số CM744338, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CS07440, ngày 18/4/2018.
5. Công nhận quyền sử dụng đất cho những người thừa kế của ông D gồm bà Huỳnh Thị Lan P, Lê Văn L, Lê Văn L1 và Lê Văn L2 được sử dụng diện tích đất theo đo đạc thực tế 229,6m², thể hiện ở các mốc 1, 2, 3, 4 trở về mốc 1, thửa số 99, tờ bản đồ số 3, mục đích sử dụng là đất trồng cây lâu năm, theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 10/7/2019 của Tòa án và sơ đồ đo đạc đất ngày 24/7/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L.
6. Bà Huỳnh Thị Lan P, Lê Văn L, Lê Văn L1 và Lê Văn L2 được đến cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục đăng ký biến động đất đai đối với thửa số 99, tờ bản đồ số 3, diện tích đất theo đo đạc thực tế 229,6m², mục đích sử dụng là đất trồng cây lâu năm.
7. Tiền án phí dân sự sơ thẩm: Anh Nguyễn Văn A phải chịu 1.006.000 đồng (Một triệu không trăm lẻ sáu nghìn đồng), được trừ vào tiền tạm ứng án phí anh A đã nộp 503.000 đồng (Năm trăm lẻ ba nghìn đồng) theo biên lai thu số

0007027 ngày 29/01/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lập Vò. Anh A còn phải nộp 503.000 đồng (Năm trăm lẻ ba nghìn đồng).

Bà Huỳnh Thị Lan P, Lê Văn L, Lê Văn L1 và Lê Văn L2 được nhận lại 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0000155 ngày 19/3/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lập Vò.

8. Tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá: Anh Nguyễn Văn A phải chịu 2.354.000 đồng (Hai triệu ba trăm năm mươi bốn nghìn đồng) đã thu và chi xong.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 23/5/2022 anh Nguyễn Văn A kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết sửa bản án số: 32/2022/DS-ST ngày 10/5/2022 của Tòa án nhân dân huyện Lập Vò theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Anh Nguyễn Văn A vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn anh Nguyễn Văn A trình bày: Năm 2018 giữa anh A và anh Nguyễn Văn T lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 223,6m², thửa đất số 99, được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tháng 12/2018 ông Lê Hoàng D tự ý đến phần đất của anh A xây dựng nhà bị lập biên bản, năm 2014 bà Kiểm kê k đăng ký được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, năm 2015 bà K lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất diện tích 223,6m², thửa đất số 99 cho anh T, ông D không có sử dụng đất, trước đây nhà ông D ở ngang trước phần đất tranh chấp. Từ những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh A.

Anh Nguyễn Văn A thống nhất với lời trình bày của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp.

Bà Huỳnh Thị Lan P trình bày thống nhất bản án dân sự sơ thẩm.

Anh Nguyễn Văn T trình bày thống nhất theo ý kiến của anh A.

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

Về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm: Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật về việc thụ lý vụ án, về thời hạn giải quyết vụ án. Tại phiên tòa phúc thẩm, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Các đương sự đã thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật chưa đầy đủ, nên phải xác định lại quan hệ pháp luật là tranh chấp quyền sử

dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chưa làm rõ hàng thừa kế của ông D, chưa làm rõ hàng thừa kế của bà K để xem xét việc nhận chuyển nhượng đất của ông D, các vi phạm này được cấp phúc thẩm khắc phục đã làm rõ ý kiến của họ. Bà C, ông Đ, bà Y và hàng thừa kế của ông Hòa đồng ý để cho gia đình ông D tiếp tục sử dụng và không yêu cầu gì, hàng thừa kế của ông N1 thì bà N2, anh T1 đồng ý theo ý kiến của anh A, anh T, còn anh T2 không có ý kiến nhưng không làm thay đổi bản chất nội dung vụ án. Ông N1 có ký tên trong tờ nhượng đất năm 1999 giữa bà K với ông D được các anh em ông N1 xác nhận, anh A, anh T không yêu cầu giám định đối với tờ nhượng đất này. 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 anh A, nên giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 32/2022/DS-ST ngày 10 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Lấp Vò.

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: Xét đơn kháng cáo của anh Nguyễn Văn A nộp trong thời hạn luật định. Căn cứ Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự, xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Mặc dù Tòa án đã triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng chỉ có anh A, Luật sư H, bà P, anh T có mặt; Ủy ban nhân dân huyện L, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ đề nghị xét xử vắng mặt; các đương sự còn lại vẫn vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử theo luật định.

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu bị đơn di dời nhà trả lại đất và bị đơn phản tố yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất nhận chuyển nhượng, Tòa cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật “Tranh chấp về dân sự quyền sử dụng đất” là chưa đầy đủ, nên xác định lại quan hệ pháp luật cho phù hợp “Tranh chấp về dân sự quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” nên cần rút kinh nghiệm.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của anh Nguyễn Văn A yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

Hội đồng xét xử xét thấy:

Anh A yêu cầu ông D tháo dỡ phần nhà và vật kiến trúc đã xây dựng diện tích 92,9m² (theo đo đạc thực tế) và trả lại đất lấn chiếm thửa đất số 99, tờ bản đồ số 3, diện tích theo đo đạc thực tế 229,6m², thể hiện ở các mốc 1, 2, 3, 4 trở về mốc 1, mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm, đất tọa lạc xã Đ, huyện L đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Về nguồn gốc đất tranh chấp: Các đương sự thống nhất nguồn gốc đất tranh chấp thửa đất số 99, tờ bản đồ số 3, diện tích theo đo đạc thực tế 229,6m², mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm của bà Nguyễn Thị K.

Về hiện trạng phần đất tranh chấp: Các đương sự thống nhất xác định diện tích đất theo đo đạc thực tế 229,6m², thể hiện ở các mốc 1, 2, 3, 4 trở về mốc 1, trên đất có căn nhà cấp 4 của ông D diện tích theo đo đạc thực tế 92,9m², theo sơ đồ đo đạc ngày 24/7/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L.

Theo Tờ nhượng đất ngày 24/01/1999 ông D cung cấp thể hiện, bà Nguyễn Thị K có nhượng cho ông D phần đất 300m², chiều ngang 10m, chiều dài 30m, số vàng 10 chỉ 24 Kra, bà K có ký tên chữ X, có sự đồng ý và ký tên của 03 người con bà K là ông Nguyễn Thế H3, ông Nguyễn Hiệp Đ, ông Nguyễn Văn N1.

Ông Nguyễn Hiệp Đ, bà Nguyễn Thị Cẩm Y cho rằng vào năm 1999 mẹ là bà Nguyễn Thị K có chuyển nhượng đất cho ông D, phần đất chuyển nhượng cho ông D là hồ trâu nằm, ông D đã trả đủ vàng, nhận đất bồi đắp sử dụng cất nhà, trồng cây từ khi nhận chuyển nhượng. Người làm chứng ông Nguyễn Thành Đ1 trình bày vào năm 1999 bà Nguyễn Thị K có chuyển nhượng đất cho ông D, phần đất chuyển nhượng cho ông D là hồ trâu nằm và nhận đất sử dụng cất nhà, trồng cây. Như vậy, việc ông D, bà P trình bày nhận chuyển nhượng đất của bà K là phù hợp.

Theo Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn. Tại điểm b3 tiểu mục 2.3 mục 2: “Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vi phạm điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.4 và điểm a.6 tiểu mục 2.3 mục 2 này, nếu sau khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng đã trồng cây lâu năm, đã làm nhà kiên cố... và bên chuyển nhượng không phản đối và cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo các quy định của Nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai, thì Tòa án công nhận hợp đồng...”.

Tại Công văn số: 50/UBND-NC ngày 24/3/2020 của Ủy ban nhân dân huyện L cung cấp thông tin: Ngày 25/9/2014, hộ bà Nguyễn Thị K được UBND huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 223,6m², thuộc thửa đất số 99, tờ bản đồ số 3, mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm, giấy chứng nhận QSD đất số BX 497676, sổ vào sổ CH05199 và sau đó hộ bà Nguyễn Thị K tặng cho quyền sử dụng đất nêu trên cho ông Nguyễn Văn T, được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Huyện chỉnh lý hạ trang 3 trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ bà Nguyễn Thị K ngày 25/3/2016. Như vậy, theo hồ sơ đang quản lý tại thửa đất số 99, tờ bản đồ số 3 vào năm 2014 hộ bà Nguyễn Thị K đứng tên; năm 2016 ông Nguyễn Văn T đứng tên và năm 2018 do ông Nguyễn Văn A đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Phần đất tranh chấp bà K đã giao cho ông D sử dụng từ khi chuyển nhượng, ông D bồi đắp đất để trồng cây, cất nhà ở ổn định, bà K cùng với các con không có tranh chấp. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà K không đo đạc thực tế, khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà K không làm thủ

tục chuyển quyền sử dụng đất cho ông D. Ngày 14/3/2016 bà K lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho anh T với diện tích 223,6m², thửa đất số 99, tờ bản đồ số 3, mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm, việc tặng cho chỉ thực hiện trên giấy, không có giao đất thực địa, ngày 25/3/2016 anh T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 01/3/2018 anh T lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh A với diện tích 223,6m², thửa đất số 99, tờ bản đồ số 3, mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm, ngày 18/4/2018 anh A được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, việc chuyển nhượng giữa anh T và anh A chỉ thực hiện trên giấy, không có giao đất. Tại thời điểm chuyển nhượng thửa đất số 99 thì ông D đang quản lý, sử dụng đất cất nhà và trồng cây. Do đó, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà K với anh T và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh T với anh A bị vô hiệu.

Về hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh T và anh A vô hiệu. Trong quá trình giải quyết giữa anh T và anh A không yêu cầu giải quyết nên không đặt ra xem xét.

Do đó, anh A yêu cầu hộ ông D (hiện nay là những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tổ tụng của ông D) di dời nhà trả diện tích đất theo đo đạc thực tế 229,6m², thửa đất số 99, tờ bản đồ số 3, mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm là không có căn cứ chấp nhận.

Đối với Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh T căn cứ vào hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 14/3/2016 và Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh A căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/3/2018 là phù hợp. Tuy nhiên, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà K với anh T và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh T với anh A bị vô hiệu. Vì vậy, đề nghị Ủy ban nhân dân huyện L thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho anh T số BX 497676, số vào sổ cấp GCN: CH05199 ngày 25/9/2014, biến động ngày 25/3/2016 và Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho anh A số CM 744338, số vào sổ cấp GCN: CS07440, ngày 18/4/2018.

Đối với yêu cầu phản tố của ông D là có cơ sở như phân tích nêu trên, công nhận quyền sử dụng đất cho những người thừa kế của ông D gồm: Bà P, anh L, anh L1 và anh L2 được sử dụng diện tích đất theo đo đạc thực tế 229,6m², thửa đất số 99, tờ bản đồ số 3, mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm, được đến cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất diện tích đất theo đo đạc thực tế 229,6m², thửa đất số 99, tờ bản đồ số 3, mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm theo quy định của pháp luật.

Mặc dù, Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ hàng thừa kế của ông D, chưa làm rõ hàng thừa kế của bà K để xem xét ý kiến họ như thế nào là thiếu sót. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết tại Tòa án cấp phúc thẩm người thừa kế của bà K thừa nhận, cụ thể bà C, ông Đ, bà Y và hàng thừa kế của ông Hòa đồng ý để ông D tiếp tục sử dụng đất và không có yêu cầu gì. Đối với hàng thừa kế của ông N1 thì

bà N2, anh T1 đồng ý theo ý kiến của anh A, anh T, còn anh T2 không có ý kiến, nhưng không làm thay đổi bản chất nội dung vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm công nhận quyền sử dụng đất cho người thừa kế của ông D không có bà C, tại Tòa án cấp phúc thẩm bà C đồng ý để ông D tiếp tục sử dụng đất và không có yêu cầu gì. Bà P cung cấp văn bản ý kiến của Lê Thị T3, Lê Thị T4 cùng sinh năm 2010 là con của ông D và bà P do bà P là người đại diện hợp pháp, giao cho bà P toàn quyền quyết định, nên không ảnh hưởng đến quyền lợi của bà C, T3 và T4.

Tại phiên tòa phúc thẩm anh A, anh T không yêu cầu giám định tờ nhượng đất ngày 24/01/1999.

Tại phiên tòa phúc thẩm anh A không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu của mình. Do đó, yêu cầu kháng cáo của anh A là không có căn cứ nên không chấp nhận.

[3] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm xét xử là có căn cứ, phù hợp pháp luật, nên giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 32/2022/DS-ST ngày 10 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Lập Vò.

[4] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp không chấp nhận kháng cáo của anh A là có căn cứ nên chấp nhận.

[5] Xét ý kiến của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn anh A là không có căn cứ nên không chấp nhận.

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

Do kháng cáo của anh A không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 và khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; 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. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh Nguyễn Văn A.
2. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 32/2022/DS-ST ngày 10 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Lập Vò.
 - 2.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện anh Nguyễn Văn A.

2.2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Hoàng D gồm: Bà Huỳnh Thị Lan P, anh Lê Văn L, anh Lê Văn L1 và anh Lê Văn L2.

2.3. Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 14/3/2016 giữa hộ bà Nguyễn Thị K với anh Nguyễn Văn T và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/3/2018 giữa anh Nguyễn Văn T với anh Nguyễn Văn A bị vô hiệu.

Đề nghị Ủy ban nhân dân huyện L thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho anh Nguyễn Văn T số BX 497676, số vào sổ cấp GCN: CH05199 ngày 25/9/2014, biến động ngày 25/3/2016.

Đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho anh Nguyễn Văn A số CM 744338, số vào sổ cấp GCN: CS07440, ngày 18/4/2018.

2.4. Công nhận quyền sử dụng đất cho những người thừa kế của ông Lê Hoàng D gồm: Bà Huỳnh Thị Lan P, anh Lê Văn L, anh Lê Văn L1 và anh Lê Văn L2 được sử dụng diện tích đất theo đo đạc thực tế 229,6m², thể hiện ở các mốc M1 - M2 - M3 - M4 trở về mốc M1, thửa đất số 99, tờ bản đồ số 3, mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm.

(Kèm theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 10/7/2019 của Tòa án nhân dân huyện Lấp Vò và Sơ đồ đo đạc đất ngày 24/7/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L).

2.5. Bà Huỳnh Thị Lan P, anh Lê Văn L, anh Lê Văn L1 và anh Lê Văn L2 được đến cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục đăng ký biến động đất đai đối với thửa đất số 99, tờ bản đồ số 3, diện tích đất theo đo đạc thực tế 229,6m², mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm.

2.6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Anh Nguyễn Văn A phải chịu 1.006.000 đồng (Một triệu không trăm lẻ sáu nghìn đồng), được trừ vào tiền tạm ứng án phí anh A đã nộp 503.000 đồng (Năm trăm lẻ ba nghìn đồng) theo biên lai thu số 0007027 ngày 29/01/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lấp Vò. Anh A còn phải nộp 503.000 đồng (Năm trăm lẻ ba nghìn đồng).

Bà Huỳnh Thị Lan P, anh Lê Văn L, anh Lê Văn L1 và anh Lê Văn L2 được nhận lại 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0000155 ngày 19/3/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Lấp Vò.

2.7. Về tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá: Anh Nguyễn Văn A phải chịu 2.354.000 đồng (Hai triệu ba trăm năm mươi bốn nghìn đồng) đã thu và chi xong.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Anh Nguyễn Văn A phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí kháng cáo đã nộp theo biên lai thu số 0008895, ngày 03/6/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lấp Vò.

Trường hợp bản án 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.

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

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

Nơi nhận:

- Phòng GD-KT TAND Tỉnh;
- VKSND Tỉnh;
- TAND huyện Lấp Vò;
- Chi cục THADS huyện Lấp Vò;
- Đường sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS (Trang).

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

(Đã ký tên và đóng dấu)

Nguyễn Chí Dũng