

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 81/2025/DS-PT

Ngày 24-02-2025

“V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Tấn Tạng.

Các Thẩm phán: Ông Phạm Minh Tùng.

Bà Kiều Kim Xuân.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Chí Dũng, 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.

Hôm nay, ngày 24 tháng 02 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 255/2024/TLPT-DS ngày 20 tháng 5 năm 2024, “V/v tranh chấp về dân sự quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 197/2023/DS-ST ngày 22 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 423/2024/QĐ-PT ngày 01 tháng 7 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 500/2024/QĐ-PT ngày 01 tháng 8 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Lê Thị M, sinh năm 1949.

Địa chỉ: Ấp A, xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện hợp pháp của bà M:

1. Bà Phan Thị L, sinh năm 1979. Là người đại diện theo ủy quyền, văn bản ủy quyền ngày 24/8/2022.

Địa chỉ: Ấp A, xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

2. Anh Trần Tấn L1, sinh năm 1999. Là người đại diện theo ủy quyền, văn bản ủy quyền ngày 12/12/2023.

Địa chỉ: Số A Tổ G khóm M, Phường C, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

- Bị đơn: Bà Phan Thị D, sinh năm 1973.

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

Người đại diện hợp pháp của bà D: Bà Cao Thị T, sinh năm 1963. Là người đại diện theo ủy quyền, văn bản ủy quyền ngày 02/8/2023.

Địa chỉ: E, ấp B, xã B, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Đỗ Văn D1, sinh năm 1966;

2. Anh Trần Thanh H, sinh năm 1993;

3. Anh Phan Văn N, sinh năm 2002;

4. Anh Trần Chí L2, sinh năm 1990;

Cùng địa chỉ: Ấp C, xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện hợp pháp của ông D1, anh H, anh N, anh L2: Bà Cao Thị T, sinh năm 1963. Là người đại diện theo ủy quyền, văn bản ủy quyền ngày 02/8/2023.

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

5. Ngân hàng TMCP S (S1).

Người đại diện hợp pháp của Ngân hàng: Ông Lê Bá Vũ Đ, ông Nguyễn Thành T1. Là người đại diện theo ủy quyền, văn bản ủy quyền ngày 26/7/2024.

Địa chỉ: Số A đường N, Phường B, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

6. Phan Thị L, sinh năm 1979.

Địa chỉ: Ấp A, xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

* *Người kháng cáo:* Chị Phan Thị D là bị đơn.

Anh L1, chị L, bà T, ông T1 có mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo nội dung đơn khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị M, trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, bà Phan Thị L là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án trình bày:***

Trước đây bà Lê Thị M và con ruột là bà Phan Thị D có cùng nhau nhận chuyển nhượng chung một diện tích đất chiều ngang 10m, dài hết đất, diện tích khoảng 258.6 m² tọa lạc tại ấp C, xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp (Nay thuộc diện tích đất 258.6 m², thửa số 1209, tờ bản đồ số 7). Do lúc trước, khi nhận

chuyển nhượng QSDĐ nêu trên, bà M với bà D chỉ làm giấy tay, bà D có hứa với bà M để cho bà D lo thủ tục sang tên và tách thửa diện tích đất nêu trên thành 02 thửa bằng nhau, mỗi bên 01 thửa (thỏa thuận chiều ngang giáp lộ mỗi bên được hưởng 5m mặt tiền dài đến hết đất), do tin tưởng con là bà D nên bà M mới đồng ý.

Đến nay, bà M mới phát hiện diện tích đất 258,6 m² nêu trên, bà D đã tự ý đăng ký kê khai đứng tên toàn bộ quyền sử dụng diện tích 258,6 m², thuộc thửa số 1209, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp C, xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp, mà không tách 1/2 diện tích đất cho bà M đứng tên như đã hứa. Nên, bà M có làm đơn yêu cầu Ủy ban nhân dân xã P giải quyết.

Ngày 02/8/2022, Ủy ban nhân dân xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp hòa giải, bà D xác nhận bà D và bà M cùng nhau nhận chuyển nhượng diện tích đất nêu trên, mỗi người một nửa tiền chuyển nhượng QSDĐ và chi phí nhận chuyển nhượng và bà M được QSDĐ 1/2 đối với diện tích đất này và hứa sẽ hoàn tất thủ tục cấp Giấy chứng nhận QSDĐ cho bà M đứng tên.

Căn cứ theo biên bản hòa giải ngày 02/8/2022, nên bà M đã tiến hành xây hàng rào (Cao 1,5m dài 9m) và tôn tạo nền để cất nhà, lúc bà M xây dựng, bà D và gia đình đều biết, nhưng không ai có ý kiến cũng không can ngăn gì.

Nhưng sau đó phía bà D không thống nhất sang tên cho bà M và đập phá hàng rào mà bà M đã xây trước đó. Nhận thấy hành vi trên của bà D gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà. Nên, bà M có đơn yêu cầu UBND xã P giải quyết, nhưng phía bà Phan Thị D không đến hòa giải.

Theo đơn khởi kiện, bà Lê Thị M yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh giải quyết:

1. Buộc bà Phan Thị D có trách nhiệm tách chuyển cho bà M được đứng tên diện tích đất bà đã nhận chuyển nhượng là 1/2 diện tích đất 258,6 m² (chiều ngang mặt tiền giáp lộ 5m dài hết đất), thửa số 1209, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp C, xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp, hiện do Phan Thị D đứng tên QSDĐ (diện tích đất này hiện nay bà đang trực tiếp sử dụng).

2. Đề nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi 1/2 diện tích đất 258,6 m², thửa số 1209, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp C, xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp do cơ quan có thẩm quyền cấp cho bà Phan Thị D, để cấp lại cho bà theo quy định của pháp luật.

3. Buộc bà D bồi thường thiệt hại chi phí xây hàng rào (Cao 1,5m dài 9m) của tôi mà phía bà D đã tự ý đập phá là 5.000.000 đồng.

* Theo đơn khởi kiện bổ sung bà Lê Thị M yêu cầu:

1. Yêu cầu hủy một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất diện tích đất 258,6 m², thửa số 1209, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp C, xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp giữa bà Phan Thị D và Ngân hàng TMCP S chi nhánh Đ1. Do 1/2 diện tích đất trong tổng diện tích 258,6 m², thửa số 1209 nêu trên là của bà M, đồng thời bà M là người trực tiếp quản lý, sử dụng từ trước cho đến nay.

2. Buộc vợ chồng bà Phan Thị D, ông Đỗ Văn D1 cùng các con của bà D có trách nhiệm tách chuyển cho bà M được đứng tên diện tích đất mà bà M đã nhận chuyển nhượng là ½ diện tích đất 258,6 m² (Chiều ngang mặt tiền giáp lộ 5m dài hết đất), thửa số 1209, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp C, xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp, hiện do bà Phan Thị D đứng tên QSDĐ. Tính từ mốc 1, 2, 3, 4, 5 về mốc 1 (Căn cứ theo biên bản đo đạc thẩm định tại chỗ ngày 15/11/2022).

Đề nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi ½ diện tích đất 258,6 m², thửa số 1209, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp C, xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp do cơ quan có thẩm quyền cấp cho bà D, để cấp lại cho bà M theo quy định của pháp luật.

3. Buộc bà D bồi thường thiệt hại chi phí xây hàng rào (Cao 1,5m dài 9m) của bà M mà phía bà D đã tự ý đập phá là 5.000.000 đồng.

* Tại phiên tòa, đại diện hợp pháp của bà M là bà Phan Thị L thay đổi yêu cầu khởi kiện như sau:

1. Bà Lê Thị M rút yêu cầu hủy một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất diện tích đất 258,6 m², thửa số 1209, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp C, xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp giữa bà Phan Thị D và Ngân hàng TMCP S chi nhánh Đ1.

2. Buộc vợ chồng bà Phan Thị D, ông Đỗ Văn D1 cùng các con của bà D có trách nhiệm tách chuyển cho bà M được đứng tên diện tích đất mà bà M đã nhận chuyển nhượng là ½ diện tích đất 258,6 m² (Chiều ngang mặt tiền giáp lộ 5m dài hết đất), thửa số 1209, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp C, xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp, hiện do hộ Phan Thị D đứng tên QSDĐ. Tính từ mốc 2, 3, 4, 5, 6 về mốc 2 (qua đo đạc thực tế là 133,8m²) (Căn cứ theo biên bản đo đạc thẩm định tại chỗ ngày 30/8/2023).

Đề nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi ½ diện tích đất 133,8 m² thuộc một

phần thửa đất số 1209, tờ bản đồ số 7, đất tọa lạc tại ấp C, xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp do cơ quan có thẩm quyền cấp cho Phan Thị D, để cấp lại cho bà Lê Thị M theo quy định của pháp luật.

3. Bà Lê Thị M rút lại yêu cầu khởi kiện về việc buộc bà D bồi thường thiệt hại chi phí xây hàng rào (Cao 1,5m dài 9m) của bà M mà phía bà D đã tự ý đập phá là 5.000.000 đồng.

Bà M thống nhất theo sơ đồ đo đạc đề ngày 30/8/2023 của Trung tâm K; Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ đề ngày 15/11/2022 và ngày 30/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh và kết quả định giá theo Chứng thư thẩm định giá số 1051/2022/HD-VAL ngày 17 tháng 11 năm 2022, Chứng thư thẩm định giá số 1114a/2023/HD-VAL ngày 14 tháng 9 năm 2023 của Công ty Cổ phần T5.

** Bị đơn bà Phan Thị D trình bày:*

Bà D không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà M. Bà D cho rằng: Phần diện tích đất đang tranh chấp bà D nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Trung H1. Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất bà D được cơ quan Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật. Số tiền nhận chuyển nhượng đất là của bà D. Bà M không có hùn tiền cùng với bà để nhận chuyển nhượng diện tích đất này. Do đó, bà D không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bà D thống nhất theo sơ đồ đo đạc đề ngày 30/8/2023 của Trung tâm K; Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ đề ngày 15/11/2022 và ngày 30/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh và kết quả định giá theo Chứng thư thẩm định giá số 1051/2022/HD-VAL ngày 17 tháng 11 năm 2022, Chứng thư thẩm định giá số 1114a/2023/HD-VAL ngày 14 tháng 9 năm 2023 của Công ty Cổ phần T5.

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

Ông Đỗ Văn D1, anh Trần Thanh H, anh Phan Văn N, anh Trần Chí L2 đã được Tòa án tổng đạt Thông báo thụ lý vụ án, Thông báo phiên họp công khai chứng cứ và hòa giải, Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa nhưng đều không có văn bản ý kiến gửi cho Tòa án đối với yêu cầu khởi kiện của bà M và cũng không tham gia các phiên hòa giải, phiên tòa xét xử.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP S (S1) chi nhánh Đ1 trình bày:

Ngày 26/07/2023 Ngân hàng TMCP S (S1) Chi nhánh Đ1 (gọi tắt là S1) có nhận được Thông báo số 14/TB-TA ngày 10/07/2023 của Tòa án Nhân dân huyện Cao Lãnh, về việc Thông báo mở lại phiên tòa “Tranh chấp hợp đồng quyền sử dụng đất” nay S1 trân trọng thông báo đến Q cơ quan được biết như sau:

Khách hàng bà Phan Thị D đang phát sinh 01 hợp đồng vay vốn tại S1, với số tiền cho vay theo hợp đồng tín dụng là 700.000.000 đồng (Bảy trăm triệu đồng). Thời hạn trả nợ cuối cùng trên hợp đồng đến ngày 04/12/2025. Hiện tại, khách hàng bà Phan Thị D đang nợ nhóm 1 (nợ đủ tiêu chuẩn, chưa phát sinh nợ quá hạn và nợ xấu). Trong quá trình nhận tài sản thế chấp và giải ngân cho bà Phan Thị D, S1 đã thực hiện về công chứng hợp đồng thế chấp và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của S1 và pháp luật.

Do khách hàng bà Phan Thị Diễm chấp H2 tốt quy định với Ngân hàng, trả gốc và lãi đúng quy định nên phía Ngân hàng không yêu cầu khởi kiện hợp đồng thế chấp đối với bà Phan Thị Diễm. Trường hợp bà Phan Thị D có phát sinh nợ quá hạn, nợ xấu tại Ngân hàng thì Ngân hàng sẽ tiến hành khởi kiện bằng một vụ kiện khác. Liên quan đến án dân sự “Tranh chấp quyền sử dụng đất” đang được Tòa án huyện C tỉnh Đồng Tháp thụ lý thì S1 không tham gia vụ kiện này. Nếu bên nguyên đơn hoặc bị đơn thắng kiện và yêu cầu xuất tài sản thế chấp thì S1 sẽ căn cứ vào công văn của Tòa án và thỏa thuận giữa các bên liên quan với điều kiện S1 thu đầy đủ nợ gốc lãi theo quy định thì sẽ xuất trả tài sản thế chấp.

- Tại Quyết định Bản án sơ thẩm số 197/2023/DS-ST ngày 22 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị M.

Công nhận cho bà Lê Thị M được quyền tiếp tục quản lý, sử dụng phần diện tích đất 133,8m² thuộc một phần thửa đất số 1209 (loại đất CLN), tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp C, xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp, hiện do hộ bà Phan Thị D đứng tên quyền sử dụng đất, nằm trong phạm vi từ mốc 2 đến mốc 3 đến mốc 4 đến mốc 5 đến mốc 6 đến mốc 2 theo Sơ đồ đo đạc ngày 30/8/2023 của Trung tâm K.

Đề nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 133,8 m², thửa số 1209, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp C, xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp do hộ bà Phan Thị D đứng tên để cấp lại cho bà Lê Thị M.

Các đương sự có trách nhiệm đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để kê khai đăng ký điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của mình theo đúng quy định của pháp luật.

(Theo sơ đồ đo đạc đề ngày 30/8/2023 của Trung tâm K; Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ đề ngày 15/11/2022 và ngày 30/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh).

- Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị M về việc bà M yêu cầu bà D bồi thường thiệt hại chi phí xây hàng rào là 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng) và yêu cầu hủy 01 phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa bà Phan Thị D với Ngân hàng TMCP S (S1) Chi nhánh Đ1.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá, quyền kháng cáo, thời hạn kháng cáo và thi hành án.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 21 tháng 11 năm 2023, bà Phan Thị D có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm số 197/2023/DS-ST ngày 22 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp. Bà Phan Thị D không đồng ý công nhận cho bà Lê Thị M được tiếp tục quản lý sử dụng diện tích 133,8m², thuộc thửa 1209, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp C, xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp. Bà D không đồng ý chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và án phí dân sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của bà L đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị M.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Tỉnh, phát biểu việc tuân thủ pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử đảm bảo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, các đương sự tham gia tố tụng chấp hành tốt quy định của pháp luật và đề xuất hướng giải quyết là không chấp nhận kháng cáo của chị Phan Thị D, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu 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] Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, thụ lý giải quyết và xét xử vụ án đúng theo quy định Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử theo quy định tại Điều 273, 293 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Xét kháng cáo của bà Phan Thị D yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị M.

[3] Về nguồn gốc thửa đất số 1029, tờ bản đồ số 7, diện tích 259m², đất lúa là của ông Nguyễn Trung H1.

[4] Theo anh L1 và chị L trình bày: Vào khoảng năm 2009, bà M là mẹ của bà D có thỏa thuận chuyển nhượng phần đất của ông H1 (chiều ngang 10, dài từ Quốc lộ C vào đến phần đất của bà M và bà D), mỗi người ½ diện tích đất, tức chiều ngang là 5m. Do bà D là con ruột, nên bà M thống nhất để cho bà D đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bà D có hứa sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà D sẽ tiến hành thủ tục tách quyền sử dụng đất cho bà M, nhưng khi bà D được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xong không tách quyền sử dụng đất cho bà M, nên xảy ra tranh chấp.

[5] Về phía bà D cho rằng, phần đất tranh chấp bà D nhận chuyển nhượng của ông H1 và bà D đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Số tiền chuyển nhượng đất là tiền của bà D, bà M không có tiền chuyển nhượng đất diện tích đất 259m², nên bà D không đồng ý theo yêu cầu của bà M.

[6] Xét thấy, theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/10/2009 thì bên chuyển nhượng đất là ông Nguyễn Trung H1, bên nhận chuyển nhượng đất là bà Phan Thị D, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp, đến ngày 18/3/2010, Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà D thửa 1209, diện tích 259m², tờ bản đồ số 7, đất lúa. Về phía bà M không có tài liệu, văn bản chứng minh việc thỏa thuận, tiền để chuyển nhượng đất của ông H1. Tuy nhiên, tại biên bản ngày 02/8/2022 của Ủy ban nhân dân xã P thể hiện nội dung như sau: “Hộ bà Phan Thị D là người đại diện đứng tên hết diện tích của thửa 1209, tờ bản đồ số 7, diện tích 258,6m², đất tọa

lạc tại ấp C, xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp. Trong phần diện tích này có một phần hộ bà Lê Thị M, sinh năm 1949 chưa tách ra. Lý do: Diện tích dưới hạn mức không tách ra được, nên hộ bà Phan Thị D tạm thời đứng tên. Hiện nay giấy đỏ bà D đã thế chấp Ngân hàng, nên việc tách thửa sau khi chuyển mục đích là không thể thực hiện được. Nên buộc hộ bà D phải tranh thủ đem giấy về để làm thủ tục cho hộ bà M cùng có chủ quyền trên mảnh đất này. Sau khi trao đổi các bên đã thống nhất theo nội dung này và không ai có quyền tranh cãi quyền lợi ích hợp pháp của bên kia...”.

[7] Mặt khác, theo tờ tường trình ngày 21/02/2023 của chị Phan Thị Thúy H3; Đơn xin xác nhận ngày 20/3/2023 của ông Phan Văn T2, chị Phan Thị T3, anh Lê Văn T4 là cha, chị em ruột của bà D đều xác định bà M và bà D có thỏa thuận chuyển nhượng chung diện tích đất ngang 10m, dài hết đất, mỗi người chiều ngang 5m. Việc thỏa thuận chuyển nhượng đất thì tất cả các anh chị em trong gia đình đều biết... và bà D hứa tách thửa trả diện tích đất cho bà M.

[8] Quá trình sử dụng đất, sau khi chuyển nhượng đất bà M tiến hành xây dựng hàng rào (cao 1,5m, dài 9m) và tôn tạo nền phần đất để xây dựng nhà, bà D và gia đình đều biết nhưng không có ý kiến hoặc ngăn cản gì. Năm 2022, bà M tiếp tục xây dựng hàng rào thì bà D xô ngã hàng rào không cho bà M xây dựng. Tại biên bản hòa giải ngày 14/8/2022 của Ban nhân dân ấp 3 bà D thừa nhận có hành vi xô ngã vách tường dài khoảng 9m của bà M. Lý do bà M xây dựng hàng rào cao che khuất nhà của bà D và thực tế phần đất tranh chấp bà M quản lý sử dụng từ năm 2010 cho đến nay.

[9] Như vậy, với các chứng cứ nêu trên, đủ căn cứ xác định bà M và bà D có thỏa thuận chuyển nhượng đất của ông Nguyễn Trung H1, chiều ngang 10m, mỗi người sử dụng $\frac{1}{2}$ là 05m chiều ngang, nên án sơ thẩm xử công nhận cho bà M được quyền tiếp tục quản lý, sử dụng diện tích 133,8m² là có căn cứ.

[10] Phần đất bà M được quyền sử dụng diện tích 133,8m², thuộc một phần thửa 1209, là đất nông nghiệp (đất lúa) dưới mức tối theo Quyết định số 22/2021/QĐ-UBND ngày 31/8/2021 và Quyết định số 29/2024/QĐ-UBND ngày 29/10/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đ. Tuy nhiên, tiếp giáp phía sau liền kề thửa 1209 là đất của bà D và đất của bà M. Đất của bà M thửa đất số 1233, tờ bản đồ số 7, diện tích 210m², đất chuyên trồng lúa nước, bà M đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 08/4/2020.

[11] Theo Công văn số 2698/UBND-HC ngày 18/12/2024 của Ủy ban nhân dân huyện C xác định: Căn cứ Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 được Ủy ban nhân dân Tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 116/QĐ-UBND-NĐ ngày 20/5/2022 và Quyết định số 323/QĐ-UBND-NĐ ngày 31/12/2023 phê duyệt Kế hoạch sử dụng đất năm 2024 huyện C, vị trí thửa 1209, tờ bản đồ số 7, toạ lạc xã P là đất ONT (đất ở nông thôn) và theo Công văn số 02/UBND-HC ngày 02/01/2025 của Ủy ban nhân dân xã P xác định: Thửa đất 1233, tờ bản đồ số 7 của bà Lê Thị M hiện đang trống, không có xây nhà ở chỉ san lấp tráng xi măng và xây một nhà vệ sinh 2m X 2m được xây vào năm 2002. Ngoài phần đất tranh chấp (một phần thửa 1209) bà M không còn lối đi nào khác vào thửa đất 1233, tờ bản đồ số 7. Như vậy, bà M đủ điều kiện để được quyền sử dụng diện tích 133,8m², theo Điều 9 Quyết định số 29/2024/QĐ-UBND ngày 29/10/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đ.

[12] Xét kháng cáo của bà Phan Thị D không đồng ý chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và án phí dân sự sơ thẩm.

[12.1] Xét thấy, theo quy định tại khoản 1, Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự quy định: Nghĩa vụ chịu án phí sơ thẩm:

1- “Đương sự phải chịu án phí sơ thẩm, nếu yêu cầu của họ không được Tòa án chấp nhận, trừ trường hợp được miễn hoặc không phải chịu án phí sơ thẩm” và bà Phan Thị D cũng không thuộc trường hợp được miễn hoặc không phải nộp tiền án phí sơ thẩm theo quy định tại Điều 11, 12 Nghị quyết số 326/2016/QBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

[12.2] Điều 157 Bộ luật tố tụng dân sự quy định: Nghĩa vụ chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Trường hợp các bên đương sự không có thỏa thuận khác hoặc pháp luật không có quy định khác thì nghĩa vụ chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ được xác định như sau:

1. Đương sự phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ nếu yêu cầu của họ không được Tòa án chấp nhận...

Đối chiếu vào các quy định trên, kháng cáo của bà D là không có căn cứ.

[13] Xét, đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp là không chấp nhận kháng cáo của bà D là có căn cứ, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[14] Từ những cơ sở trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Phan Thị D, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[15] 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.

[16] Do kháng cáo của bà D không được chấp nhận, nên bà D phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm theo khoản 1, Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1, Điều 308; khoản 1, Điều 148, của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về án phí - lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của bà Phan Thị Diễm .

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 197/2023/DS-ST ngày 22 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị M.

Công nhận cho bà Lê Thị M được quyền tiếp tục quản lý, sử dụng phần diện tích đất 133,8m² thuộc một phần thửa đất số 1209 (loại đất CLN), tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp C, xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp, hiện do hộ bà Phan Thị D đứng tên quyền sử dụng đất, nằm trong phạm vi từ mốc 2 đến mốc 3 đến mốc 4 đến mốc 5 đến mốc 6 đến mốc 2 theo Sơ đồ đo đạc ngày 30/8/2023 của Trung tâm K.

Đề nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 133,8 m², thuộc một phần thửa số 1209, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp C, xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp do hộ bà Phan Thị D đứng tên đề cấp lại cho bà Lê Thị M.

Các đương sự có trách nhiệm đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để kê khai đăng ký điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của mình theo đúng quy định của pháp luật.

(Theo sơ đồ đo đạc đề ngày 30/8/2023 của Trung tâm K; Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ đề ngày 15/11/2022 và ngày 30/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh).

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị M về việc bà Lê Thị M yêu cầu bà D bồi thường thiệt hại chi phí xây hàng rào là 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng) và yêu cầu hủy 01 phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa bà Phan Thị D với Ngân hàng TMCP S (S1) chi nhánh Đ1.

3. Về án phí:

Bà Lê Thị M không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do thuộc diện người cao tuổi; Hoàn trả cho bà Lê Thị M 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0004197 ngày 07/7/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cao Lãnh.

Bà Phan Thị D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng và 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm. Số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm của bà D đã nộp 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0008506 ngày 15/4/2024 được trừ vào tiền án phí.

5. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ (chi phí đo đạc) và định giá:

Bà Phan Thị D phải chịu 13.620.000 đồng, số tiền này bà M đã nộp và thanh toán xong. Do đó, bà Phan Thị D có nghĩa vụ trả lại cho bà Lê Thị M số tiền 13.620.000 đồng (mười ba triệu sáu trăm hai mươi nghìn đồng).

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu 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 án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại điều 468 Bộ luật dân sự.

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

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 Cao Lãnh;
- Chi cục THADS huyện Cao Lãnh;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS.

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

ĐÃ KÝ

Nguyễn Tấn Tạng

