

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 396/2023/DS-PT

Ngày: 23 - 8 - 2023

“V/v tranh chấp dân sự về
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: Bà Huỳnh Kim Oanh

Các Thẩm phán: Ông Lê Khắc Thịnh

Ông Ngô Tấn Lợi

- Thư ký phiên tòa: Ông Huỳnh Văn Nhứt Minh - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

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

Trong các ngày 07 và 23 tháng 8 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 178/2023/TLPT-DS ngày 22 tháng 5 năm 2023, về việc “Tranh chấp dân sự về quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 03/2023/DS-ST ngày 12 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Tân Hồng, tỉnh Đồng Tháp bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 302/2023/QĐ-PT ngày 15 tháng 6 năm 2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: **Lê Văn C**, sinh năm 1953.

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

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà **Đỗ Thị Ngọc O**, sinh năm 1986. Địa chỉ: **Ấp G, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.**

2. Bị đơn: **Huỳnh Văn H**, sinh năm 1966.

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

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà **Phan Mỹ L**, sinh năm 1994; HKTT: **Ấp H, xã T, huyện V, tỉnh Vĩnh Long.** Địa chỉ: **Số A, L, phường B, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.**

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư **Phan Duy V** - **Công ty L5** thuộc **Đoàn Luật sư tỉnh V.**

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

Bà **Lê Thị L1**, sinh năm 1954.

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

Chị **Lê Thị Bé H1**, sinh năm 1980.

Địa chỉ: **Ấp P, xã P, huyện P, tỉnh An Giang.**

Chị **Lê Thị Bé B**, sinh năm 1982.

Anh **Lê Văn Bé T**, sinh năm 1985.

Chị **Lê Thị Bé N**, sinh năm 1988.

Cùng địa chỉ: **Khóm A, thị trấn S, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.**

Chị **Lê Thị M**, sinh năm 1963.

Địa chỉ: **Khóm C, phường A, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp.**

Anh **Nguyễn Thanh H2**, sinh năm 1977.

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

Anh **Nguyễn Văn T1**, sinh năm 1984. Địa chỉ: **Xã L, huyện H, tỉnh Đồng Tháp.**

*Người đại diện theo ủy quyền của **Lê Thị Bé H1**, **Lê Thị Bé B**, **Lê Thị Bé N**, **Lê Thị M**, **Nguyễn Thanh H2**, **Nguyễn Văn T1**: Anh **Lê Văn Bé T**, sinh năm 1985; Địa chỉ: **Khóm A, thị trấn S, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.** Là Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.*

Bà **Phan Thị N1**, sinh năm 1967.

Anh **Huỳnh Khắc T2**, sinh năm 1996.

Anh **Huỳnh Quốc H3**, sinh năm 2003.

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

Ông **Lê Thanh C1**, sinh năm 1954.

Bà **Huỳnh Thị N2**, sinh năm 1959.

Cùng địa chỉ: **Khóm E, phường A, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp.**

Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

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

*Người đại diện theo pháp luật: Ông **Huỳnh Văn N3**, chức vụ: Chủ tịch.*

4. Người làm chứng:

Lê Văn T3, sinh năm 1955.

Nguyễn Thị L2, sinh năm 1976.

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

*5. Người kháng cáo: Bị đơn **Huỳnh Văn H** và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan **Phan Thị N1**.*

6. Trong vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không kháng cáo, Viện kiểm sát không kháng nghị.

Chị O, chị L, ông H, bà N1, Luật sư V, ông T3, bà L2 có mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn Lê Văn C có chị Đỗ Thị Ngọc O là người đại diện theo ủy quyền trình bày: Vào năm 1999, ông C có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông C1 tổng diện tích 4.110m², tại thửa đất 844, diện tích 3.880m², mục đích sử dụng đất Lúa và thửa đất 845, diện tích 230m², mục đích sử dụng đất Thổ, tờ bản đồ số 03, đất tọa lạc ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp và đã được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Lê Văn C vào ngày 16/9/1999. Khi đó không có ai khiếu nại hay tranh chấp. Đến tháng 4/2019 ông C yêu cầu địa chính xã T đến xác định ranh đất tại thửa đất 845, diện tích 230m² thì gia đình ông H ngăn cản không cho đo đạc và cho rằng đất của ông H. Nay ông C yêu cầu buộc ông H trả lại diện tích đất là 230m², tại thửa đất số 845, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Ngày 20/5/2021 ông C khởi kiện bổ sung yêu cầu buộc ông H di dời tất cả các cây trồng trên phần đất tranh chấp.

Qua sơ đồ đo đạc hiện trạng đất tranh chấp giữa ông C với ông H ngày 05/11/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T thì phần đất tranh chấp có diện tích là 213m², thửa đất số 845, tờ bản đồ số 3, mục đích sử dụng: đất ở tại nông thôn, đất tọa lạc ấp T, xã T, huyện T.

Trong quá trình giải quyết vụ án ông C thay đổi yêu cầu buộc ông H, bà N1, anh T2, anh H3 trả lại quyền sử dụng đất diện tích 213m², thửa đất số 845, tờ bản đồ số 3, mục đích sử dụng: đất ở tại nông thôn, đất tọa lạc ấp T, xã T, huyện T và di dời 02 cây bạch đàn, 01 cây táo, 01 bụi chuối ra khỏi phần đất trên.

Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Văn C là chị Đỗ Thị Ngọc O yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông H, bà N1, anh T2, anh H3 liên đới trả cho hộ ông Cường quyền sử dụng đất diện tích 213m², thửa đất số 845, tờ bản đồ số 3, mục đích sử dụng: đất ở tại nông thôn, đất tọa lạc ấp T, xã T, huyện T (theo bản đồ địa chính chính quy phần đất tranh chấp thuộc một phần thửa 88, tờ bản đồ số 13) và di dời 02 cây bạch đàn; 01 cây táo; 01 bụi chuối ra khỏi phần đất trên.

Bị đơn Huỳnh Văn H trình bày: Qua yêu cầu của ông C, ông H không thống nhất vì ông H không có chuyển nhượng đất cho với ông C. Nguồn gốc đất tranh chấp của vợ chồng ông H, bà N1 nhận chuyển nhượng của ông T4 vào năm 1995 - 1996 không có giấy tờ. Vợ chồng ông H, bà N1 sử dụng từ đó cho đến nay. Năm 1997 cụ L3 (mẹ ông H) và ông H chỉ chuyển nhượng phần đất

ruộng của ông H cho ông C1 diện tích 3.880m², thửa đất số 844, tờ bản đồ 03 để trừ nợ của ông C1, còn quyền sử dụng đất diện tích 230m², thửa đất số 845 thì ông H không có chuyển nhượng cho ông C1. Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/12/1997, ông H thừa nhận ông H có ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên và các giấy tờ liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên nhưng ông H cho rằng không nghe đọc lại và cũng không có đọc lại mà thông nhất ký tên.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Phan Thị N1 trình bày: Nguồn gốc đất tranh chấp của vợ chồng bà N1 và ông H mua của ông T4 sau khi kết hôn vào năm 1996, đến năm 1999 mới được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích tổng cộng là 15.896m², thuộc các thửa số 73, 131, 199, 844, 845, 846, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại xã T, huyện T. Sau đó vợ chồng bà N1, ông H dời nhà ra ở trên phần đất thổ tại thửa 845, 846. Năm 1997 cụ L3 mẹ chồng bà N1 và ông H chỉ chuyển nhượng phần đất ruộng cho ông C1 diện tích 3.880m², thửa đất số 844, tờ bản đồ 03 để trừ nợ cho ông C1, còn quyền sử dụng đất diện tích 230m², thửa đất số 845 thì ông H không có chuyển nhượng cho ông C1. Từ trước đến nay bà N1 không có chuyển nhượng đất cho ông C1 hay ông C gì cả, trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/12/1997 bà N1 cũng không có ký tên chuyển nhượng đất cho ông C1, nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên không hợp pháp. Do đó, qua yêu cầu của ông C, bà N1 không đồng ý vì đất này của gia đình bà N1.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Huỳnh Khắc T2 trình bày: Qua yêu cầu của ông C, anh T2 không đồng ý vì nguồn gốc đất là của cha mẹ anh T2 là ông H, bà N1 tạo lập ra lúc anh T2 còn nhỏ, sau khi ông C khởi kiện tranh chấp thì anh T2 có tìm hiểu và biết được mẹ anh T2 là bà N1 không có ký bất cứ thủ tục chuyển nhượng nào cho ông C1 hay ông C. Do đó, anh T2 không đồng ý theo yêu cầu của ông Lê Văn C.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Huỳnh Quốc H3 trình bày: Qua yêu cầu của ông C, anh H3 không đồng ý vì nguồn gốc đất là của cha mẹ anh H3 là ông H, bà N1 tạo lập ra lúc anh H3 chưa sinh ra, sau khi ông C khởi kiện tranh chấp thì anh H3 có tìm hiểu và biết được mẹ anh H3 là bà N1 không có ký bất cứ thủ tục chuyển nhượng nào cho ông C1 hay ông C. Do đó, anh H3 không đồng ý theo yêu cầu của ông Lê Văn C.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Lê Thị L1 có chị Đỗ Thị Ngọc O là người đại diện theo ủy quyền trình bày: Bà L1 là thành viên trong hộ của ông C khi ông C được cấp đất, phần đất trên là của hộ gia đình, nay ông C khởi kiện

yêu cầu gia đình ông H, bà N1, anh T2, anh H3 di dời các cây trồng trên đất để trả đất lại cho ông C thì bà L1 cũng thống nhất theo yêu cầu khởi kiện của ông C.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Lê Văn Bé T đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lê Thị Bé H1, Lê Thị Bé B, Lê Thị Bé N, Lê Thị M, Nguyễn Thanh H2, Nguyễn Văn T1 trình bày: Anh Bé T và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Bé H1, Bé B, Bé N, Lê Thị M, H2, T1 là thành viên trong hộ của ông C khi ông C được cấp đất, phần đất trên là của hộ gia đình, nay ông C khởi kiện yêu cầu gia đình ông H, bà N1, anh T2, anh H3 di dời các cây trồng trên đất để trả đất lại cho ông C thì anh B1 T và những người được anh B1 T đại diện theo ủy quyền cũng thống nhất theo yêu cầu khởi kiện của ông C.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Lê Thanh C1 trình bày: Vào ngày 17/12/1997 ông C1 có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông H, diện tích tổng cộng là 4.110m², tại thửa đất số 844, diện tích 3.880m², mục đích sử dụng: đất lúa và thửa đất số 845, diện tích 230 m² mục đích sử dụng: đất thổ, tờ bản đồ số 03, đất tọa lạc ấp T, xã T với giá chuyển nhượng là 41 (Bốn mươi mốt) chỉ vàng 24 Kara 9 tuổi 8. Khi đó, ông C1 giao đủ vàng và nhận đất sử dụng không ai tranh chấp (kể cả bà Phan Thị N1 cũng không tranh chấp). Đến năm 1999, giữa ông C1 với ông H làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên, đến ngày 12/8/1999 thì ông C1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến ngày 30/8/1999, ông C1 chuyển nhượng toàn bộ diện tích trên cho ông C với giá 30 chỉ vàng (giá hợp đồng chuyển nhượng là 2.000.000 đồng), khi ông C1 chuyển nhượng lại diện tích đất trên cho ông C thì cũng không ai tranh chấp. Trong vụ án này ông C1 không có yêu cầu hay tranh chấp gì.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Huỳnh Thị N2 trình bày: Thống nhất toàn bộ theo lời trình bày của ông C1 không trình bày gì thêm.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện T: Không ý kiến.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 03/2023/DS-ST ngày 12 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Tân Hồng, tỉnh Đồng Tháp đã quyết định:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Lê Văn C.

Buộc ông H, bà N1, anh T2, anh H3 có nghĩa vụ liên đới trả cho hộ ông Lê Văn Cường q sử dụng đất diện tích là 213m², thuộc thửa đất số 845, tờ bản

đồ số 3 (theo bản đồ địa chính chính quy diện tích đất tranh chấp thuộc một phần thửa 88, tờ bản đồ số 13), mục đích sử dụng: đất ở tại nông thôn, đất tọa lạc tại **ấp T, xã T, huyện T** (**H** ông **Lê Văn C** được thực hiện các quyền theo quy định của Luật Đất đai năm 2013 đối với phần diện tích 103m²) và buộc **H**, bà **N1**, anh **T2**, anh **H3** có nghĩa vụ liên đới chặt đốn, di dời bằng mọi hình thức 02 cây bạch đàn; 01 cây táo và 01 bụi chuối ra khỏi phần đất trên.

Phần đất, có vị trí như sau:

Từ mốc M1 đến mốc M2 đến mốc M3 dài 22,36m

Từ mốc M3 đến mốc M4 dài 10m

Từ mốc M4 đến mốc M5 đến mốc M6 dài 20,79m

Từ mốc M6 đến mốc M1 dài 10 m

(Có biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 29-12-2020; Sơ đồ đo đạc ngày 15-3-2021; Công văn số: 998/CNVPĐKĐĐ ngày 06-12-2021; Sơ đồ đo đạc ngày 05-11-2021; Công văn số: 117/CNVPĐKĐĐHTH-KTĐC ngày 07-02-2023 kèm theo).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí dân sự sơ thẩm, quyền kháng cáo theo quy định.

Ngày 27/4/2023 ông **Huỳnh Văn H**, bà **Phan Thị N1** kháng cáo yêu cầu hủy toàn bộ bản án sơ thẩm số: 03/2023/DS-ST ngày 12 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Tân Hồng, tỉnh Đồng Tháp. Lý do, diện tích 213m² thửa 845 là tài sản chung hình thành trong thời kỳ hôn nhân giữa bà **N1** và ông **H**, bà **N1** không chuyển nhượng cho ông **C1**, đề nghị tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/12/1997 vô hiệu.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Ông **Lê Văn C** có chị **Đỗ Thị Ngọc O** là người đại diện theo ủy quyền trình bày: Ông **C** giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, không đồng ý yêu cầu kháng cáo của ông **H**, bà **N1**. Khi nhận chuyển nhượng đất của ông **C1** thì ông **C1** đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông **C1** có đến xác định vị trí đất và giao đất cho ông **C**, thời điểm này là đất trống không có người sử dụng, ông **H**, bà **N1** có biết nhưng không tranh chấp nên ông **C** là người thứ ba ngay tình được pháp luật bảo vệ. Từ khi nhận chuyển nhượng, được cấp quyền sử dụng đất không ai tranh chấp với hộ ông **C**. Ông **C** trực tiếp quản lý đất, thường xuyên tới lui thăm đất, có nộp thuế sử dụng đất hàng năm, do chưa có nhu cầu sử dụng nên ông **C** để đất trống, hộ ông **H**, bà **N1** không có sử dụng đất của ông **C**.

Ông Huỳnh Văn H có chị Phan Mỹ L là người đại diện theo ủy quyền trình bày: Hộ ông H năm 1997 gồm cụ L3, ông H và bà N1. Nguồn gốc đất tranh chấp là của ông H, bà N1 nhưng cụ L3 là người có quyền quyết định. Cụ L3 có nợ ông C1 vốn và lãi là 41 chỉ vàng nên cụ L3 và ông H có ký hợp đồng chuyển nhượng ngày 17/12/1997, không đọc lại nội dung, đã giao đất và trừ nợ xong nhưng chỉ thỏa thuận chuyển nhượng thửa 844, giá 07 chỉ vàng/công để nợ, không biết trừ được bao nhiêu nợ, còn nợ lại 17 chỉ vàng, đến năm 2000 ông H chuyển nhượng đất cho ông Trương Thanh L4 thửa 131 và đã trả xong 17 chỉ vàng cho ông C1, không thỏa thuận chuyển nhượng thửa 845, không biết và không nhận Quyết định thu hồi đất số 630 của Ủy ban nhân dân huyện T. Cụ L3 là người giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ, năm 2000 cụ L3 cho người khác (không biết họ và tên, địa chỉ) mượn quyền sử dụng đất thế chấp cho ngân hàng vay tiền và ông H là người đứng tên vay tiền của Ngân hàng và vợ chồng ông H, bà N1 ký tên trên hợp đồng, đến khi ông C yêu cầu xác định ranh đất mới biết đã chuyển nhượng diện tích 230m² nhưng đất này từ trước đến nay gia đình ông H vẫn sử dụng đất làm chuồng bò, trồng cây, làm lối đi ra phía sau và có nộp thuế nên ông H giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và bổ sung yêu cầu kháng cáo hủy bản án sơ thẩm do vi phạm tố tụng, yêu cầu định giá lại tài sản, yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H, cụ L3 với ông C1, bà N2; giữa ông C1, bà N2 với ông C là vô hiệu; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Lê Thanh C1, Lê Văn C tại thửa 845. Ông H và bà N1 không có nộp đơn khởi kiện tranh chấp hợp đồng vay, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông C1, bà N2 và ông C. Ông H có thực hiện thủ tục đăng ký tách thửa 73, cấp đổi thửa 199, tờ bản đồ số 3 theo quy định vào năm 2020, 2021, các nội dung còn lại đồng ý với lời trình bày của bà N1.

Bà Phan Thị N1 có bà Phan Mỹ L là người đại diện theo ủy quyền trình bày: Bà N1 và ông H sống chung từ năm 1986 đến năm 1994 mới tổ chức lễ cưới. Thửa 845 là tài sản chung của vợ chồng do nhận chuyển nhượng của ông T4 (chết) và bà N4 (chết) vào năm 1995. Sau khi hộ ông H được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì cụ L3 (mẹ ông H) là người quản lý giấy, từ năm 2000 cụ L3 cho người khác mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thế chấp vay tiền, ông H và bà N1 đồng ý và tự nguyện ký hồ sơ thế chấp quyền sử dụng đất. Bà N1 không biết và không nhận được Quyết định 630, không chuyển nhượng thửa 845 và không thấy ai đến đo đạc giao đất như lời trình bày của ông C. Ông H chuyển nhượng đất cho ông C1 và ký hợp đồng chuyển nhượng trong đó có thửa 845 không báo cho bà N1 biết. Thành viên hộ ông H có cụ L3, ông

H, bà N1. Các nội dung khác bà N1 thống nhất với lời trình bày nêu trên của ông H.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông H, bà N1 trình bày bản luận cứ ngày 22/8/2023 và đề nghị: Ông H và bà N1 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 845 theo quy định Luật đất đai năm 1993 và Điều 3 Nghị định 17/1999/NĐ-CP của Chính phủ thì không đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất; điều kiện chủ thể đây là tài sản chung của vợ chồng mà bà N1 không ký tên, do ông H tự định đoạt là trái quy định; người sử dụng đất giáp ranh gồm Nguyễn Thị C2, Võ Bửu Q, Trần Văn S, Huỳnh Văn H không ký tên vào biên bản đo đạc xác định ranh đất; từ năm 1996 đến nay phần đất này do ông H, bà N1 quản lý sử dụng; ông C không xác định được ranh đất cho đến khi ông H xác định mới đo đạc được nên hợp đồng chuyển nhượng ngày 17/12/1997 bị vô hiệu. Đồng thời ông H, bà N1 không nhận được Quyết định số 630/QĐ-UB ngày 06/7/1999 của Ủy ban nhân dân huyện T, theo quy định của pháp luật đất đai năm 1993 tại Điều 26, 27 thì không thuộc đối tượng bị thu hồi đất, hồ sơ chuyển nhượng và cấp quyền sử dụng đất cho nhiều sai sót. Bản án sơ thẩm áp dụng pháp luật tranh chấp không đúng mà phải áp dụng Luật đất đai năm 1993 để giải quyết tranh chấp này. Đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, bổ sung kháng cáo yêu cầu định giá lại diện tích đất tranh chấp, hủy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa H, cụ L3 với ông C1, giữa C1 với C và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông C1, ông C.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp giữ nguyên Quyết định kháng nghị.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến về vụ án như sau:

- Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán chủ tọa phiên tòa, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa cũng như các đương sự đều thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn luật định.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông H, bà N1, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa của các đương sự, ý kiến phát biểu của vị Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ tranh chấp, thụ lý giải quyết và xét xử vụ án đúng thẩm quyền và thủ tục theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn luật định được xem là hợp lệ.

Về sự có mặt, vắng mặt của các đương sự: Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan **Lê Thị Bé H1**, **Lê Thị Bé N**, **Lê Thị M**, **Nguyễn Thanh H2**, **Nguyễn Văn T1** có anh **Lê Văn Bé T** là người đại diện theo ủy quyền, anh **Lê Văn Bé T**, **Ủy ban nhân dân huyện T** có đơn xin vắng mặt; anh **Huỳnh Khắc T2**, **Huỳnh Quốc H3** đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do. Việc xét xử vắng mặt các đương sự phù hợp quy định tại Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của ông **H**, bà **N1**.

[2.1] Diện tích đất tranh chấp đo đạc thực tế là 213m² (trong đó có 103m² là hành lang an toàn đường bộ) trong phạm vi các mốc M1-M2-M3-M4-M5-M6 trở về M1 theo Sơ đồ đo đạc ngày 05/11/2021 của Chi nhánh **Văn phòng đăng ký đất đai huyện T**, thuộc thửa đất số 845, tờ bản đồ số 3, mục đích sử dụng: đất ở tại nông thôn, đất tọa lạc **ấp T, xã T, huyện T** do hộ ông **Lê Văn C** đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được các đương sự thống nhất xác định.

[2.2] Ngày 17/12/1997 ông **H**, cụ **L3** lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 75/97/HĐ.ĐC gồm các thửa 844, 845, tờ bản đồ số 3, tọa lại tại **xã T, huyện T** cho ông **C1**, bà **N2**. Tại Điều 1 hợp đồng nêu giá chuyển nhượng 41 chỉ vàng 24kr 9 tuổi 8 (có 07 chỉ vàng thị trường), thanh toán bằng vàng 01 lần và đã thanh toán xong có xác nhận của **Ủy ban nhân dân xã T** về nguồn gốc đất hợp pháp, không có tranh chấp, có chữ ký của ông **H**, dấu lăn tay của cụ **L3** (mẹ ông **H**) được ông **H**, bà **N1** thừa nhận phù hợp quy định tại Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự là chứng cứ không cần phải chứng minh. Tại Đơn xin xác nhận chữ ký ngày 21/8/2023 ông **Lê Thanh C1**: *Trước đây ông H, bà N1 và cụ L3 nợ tôi 41 chỉ vàng 24k/9T8 không có khả năng trả nên mới kêu tôi mua phần đất 4.110m² gồm thửa 844 diện tích 3.880m² và thửa 845 diện tích 230m² để cản trừ số vàng thiếu ông C1 nên ông C1 đồng ý. Ông H, bà N1 cho rằng khi ký tên không đọc lại nội dung, không thỏa thuận chuyển nhượng thửa 845 cho ông C1, bà N2, đối với thửa 844 chuyển nhượng với giá 07 chỉ vàng/công, số vàng còn nợ năm 2000 chuyển nhượng thửa 131 cho ông **Trương Thanh L4** lấy vàng trả nợ cho ông C1 xong. Tuy nhiên lời trình bày của ông H, bà N1 có mâu thuẫn*

với lời khai của ông bà tại tòa án cấp sơ thẩm là chuyển nhượng thửa 844 với giá 06 chỉ vàng trả được 24 chỉ vàng, còn nợ lại 17 chỉ và không trả thêm khoản tiền vàng nào khác cho ông C1, bà N2. Ông C1 không đồng ý lời trình bày của ông H, bà N1 và ông bà cũng không xuất trình được chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình là có căn cứ nên không có cơ sở chấp nhận. Mặt khác, ông H, bà N1 cũng thừa nhận tuy đất của vợ chồng nhận chuyển nhượng nhưng cụ L3 là người có quyền quyết định. Từ đó, có căn cứ xác định ông H, cụ L3 đã chuyển nhượng thửa 844 và 845 cho ông C1, bà N2 để trừ nợ, đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ông H cũng thừa nhận đã giao đất cho ông C1 sử dụng, bà N1 biết nhưng không có ý kiến phản đối hoặc tranh chấp với cụ L3, ông H về việc chuyển nhượng tài sản chung của vợ chồng.

[2.3] Ngày 15/6/1999 hộ ông H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong đó có thửa 844 và 845. Sau khi được cấp giấy, ngày 05/7/1999 ông H kê khai nộp thuế chuyển quyền sử dụng và ông C1 khai lệ phí trước bạ hai thửa đất nêu trên diện tích 4.110m² để thực hiện hợp đồng. Do ông H đã chuyển nhượng đất cho ông C1 nên ngày 06/7/1999 Ủy ban nhân dân huyện T ban hành Quyết định số 630/QĐ-UB (gọi tắt Quyết định 630) thu hồi diện tích đất 4.110m² của ông H cấp cho ông C1, bà N2 là có căn cứ. Ngày 12/8/1999 hộ ông C1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 30/8/1999 ông C1, bà N2 lập hợp đồng chuyển nhượng lại hai thửa đất 845, 844 cho ông C, bà L1 với giá 35 chỉ vàng, ông C1 đã nhận vàng và giao đất cho ông C, ông C đã nhận đất canh tác, có xác định vị trí thửa đất. Ngày 16/9/1999 hộ ông C được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[2.4] Ông H, bà N1 cho rằng từ năm 2000 ông H đứng tên vay dùm cho người khác và thế chấp quyền sử dụng đất theo ý kiến của cụ L3, cũng như nhu cầu vay vốn của gia đình nên không biết diện tích thửa 845 bị thu hồi theo Quyết định 630. Tuy nhiên, căn cứ vào hồ sơ đăng ký, đăng ký biến động quyền sử dụng đất của hộ ông H do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T cung cấp thể hiện Quyết định 630 thu hồi thửa 844, 845 diện tích 4.110m² đất của hộ ông H được ghi tại Trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không thể hiện việc thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông H như lời trình bày của ông H, bà N1. Đồng thời khi tiến hành thủ tục kê khai, đăng ký biến động thửa đất số 73, thực hiện thủ tục chuyển nhượng đất cho ông Trương Thanh L4 thì ông H, bà N1 không có tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng với hộ ông C1, bà N2, không khiếu nại và không khởi kiện Quyết định số 630 nên quyết định này đã có hiệu lực pháp luật và đến nay chưa có văn bản nào hủy bỏ quyết định này. Hơn nữa, tại phiên tòa sơ thẩm bà N1, ông H thừa nhận ông H có nhận

Quyết định 630, bà N1 biết quyết định này và có thấy ông C1, địa chính và C1, C đến đo đất hai lần nhưng không tranh chấp, không khiếu nại. Cho nên việc ông H, bà N1 cho rằng không biết việc chuyển nhượng thửa 845 và không biết Quyết định 630 là không có căn cứ để chấp nhận. Đồng thời, Công văn số 214/UBND-NC ngày 08/7/2022 của Ủy ban nhân dân huyện T xác định: Diện tích 213m², thửa 845, tờ bản đồ số 3, tại ấp T, xã T, huyện T đã cấp quyền sử dụng cho hộ ông Lê Văn C; Công văn số: 195/UBND-NC ngày 09/7/2021 của Ủy ban nhân dân huyện T xác định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông C1, hộ ông C tại thửa 845 là đúng trình tự thủ tục pháp luật quy định. Vì vậy, ông C nhận chuyển nhượng đất đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tại thời điểm giao đất không có ai tranh chấp nên ông C là người thứ ba ngay tình được pháp luật bảo vệ và có căn cứ xác định nguồn gốc đất tranh chấp là của hộ ông C.

[2.5] Về quá trình sử dụng đất: Ông C cho rằng diện tích đất tranh chấp nhỏ và chưa có nhu cầu sử dụng nên để đất trống. Còn ông H, bà N1 cho rằng ông bà trực tiếp sử dụng đất để làm chuồng bò, trồng cây, cho làm lối đi từ năm 1995 đến nay và cung cấp lời khai của người làm chứng ông Lê Văn T3, bà Nguyễn Thị L2. Tại phiên tòa phúc thẩm ông T3 khai: *Phần đất tranh chấp giáp ranh với đất của ông, là đất trống, không thấy ai sử dụng, còn chuồng bò của ông H, bà N1 cất ở phía trong phần đất ông H, bà N1 nằm ngoài diện tích tranh chấp.* Bà L2 khai: *Bà L2 có đi trên diện tích đất giáp với ông T3 nhưng không biết đất của ai, không biết ông H chuyển nhượng đất nhưng thấy ông H, bà N1 sử dụng đất tranh chấp nhưng vị trí đất làm chuồng bò nằm ngoài phạm vi đất tranh chấp.* Ông H, bà N1 còn cung cấp lời khai của ông Lê Văn T5, Lê Quốc N5 là con của cụ T6 và cụ N4 để chứng minh về nguồn gốc đất và cung cấp xác nhận của bà Lê Thị Ú, Lê Hoàng V1, Lê Thị T7 và những người khác để chứng minh về nguồn gốc đất và quá trình sử dụng đất. Các chứng cứ ông H, bà N1 xuất trình có sự mâu thuẫn, đồng thời ông T3, bà L2 cũng xác định đất tranh chấp là đất trống, người dân có thể đi trên phần đất này phù hợp với lời trình bày của ông C về việc chưa có nhu cầu sử dụng nên để đất trống. Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 29/12/2020 đối với phần đất tranh chấp thể hiện trên đất chỉ có 02 cây bạch đàn, 01 cây táo và 01 bụi chuối ngoài ra không có vật kiến trúc nào khác. Diện tích đất tranh chấp là của ông C nhưng ông H, bà N1 chiếm dụng trồng cây và không đồng ý trả cho ông C nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc hộ ông H, bà N1, anh T2, anh H3 có trách nhiệm đôn di dời cây trồng trả lại diện tích 213m² cho hộ ông C là có căn cứ. Vì vậy, không chấp nhận kháng cáo của ông H, bà N1, giữ y quyết định của bản án sơ thẩm. Tuy giữ y quyết

định của bản án sơ thẩm nhưng về cách tuyên án chưa phù hợp, cần điều chỉnh lại.

[3] Đối với yêu cầu bổ sung kháng cáo của ông H, bà N1 về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa ông H với ông C1, giữa ông C1 với ông C và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông C1, ông C. Hội đồng xét xử xét thấy, đây là vụ án tranh chấp về quyền sử dụng đất, ông H, bà N1 nêu lên các căn cứ vi phạm của hợp đồng chuyển nhượng để chứng minh về nguồn gốc diện tích đất tranh chấp, không làm đơn khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông C1, ông C, không yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hộ ông C1, hộ ông C và chưa được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét giải quyết nên không có căn cứ xem xét kháng cáo bổ sung của ông H, bà N1.

[4] Đối với kháng cáo bổ sung yêu cầu định giá lại diện tích đất tranh chấp. Xét thấy, tại cấp sơ thẩm các đương sự thống nhất thỏa thuận giá, không tranh chấp về giá và không cung cấp chứng cứ chứng minh giá thỏa thuận không còn phù hợp nên không chấp nhận yêu cầu định giá lại.

[5] Về áp dụng pháp luật: Ông H, bà N1 cho rằng cần áp dụng Luật đất đai năm 1993 và các văn bản pháp luật có liên quan tại thời điểm năm 1997 để làm căn cứ giải quyết vụ án. Như đã phân tích nêu trên ông C khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất với ông H và được Tòa án thụ lý giải quyết vào ngày 06/7/2020 nên Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng Bộ luật dân sự năm 2015, Luật đất đai năm 2013 để xem xét giải quyết là phù hợp.

[6] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tại phiên tòa phù hợp với nhận định nêu trên nên chấp nhận.

[7] Xét đề nghị của người bảo vệ quyền và ích hợp pháp của ông H, bà N1 không có căn cứ nên không chấp nhận.

[8] Các phần khác tại phần quyết định 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.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 26 Nghị quyết 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.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Huỳnh Văn H, bà Phan Thị N1.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm số: 03/2023/DS-ST ngày 12 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Tân Hồng.

1. Căn cứ các Điều 164, 166, 288, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 26, 66, 100, 106, 203 của Luật Đất đai năm 2013.

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Lê Văn C.

Buộc ông Huỳnh Văn H, bà Phan Thị N1, anh Huỳnh Khắc T2, anh Huỳnh Quốc H3 có nghĩa vụ liên đới chặt đốn, di dời bằng mọi hình thức 02 cây bạch đàn; 01 cây táo và 01 bụi chuối trả cho hộ ông Lê Văn Cường q sử dụng diện tích đo đạc thực tế 213m² (trong phạm vi các mốc M1 – M2 – M3 – M4 – M5 – M6 về mốc M1 theo Sơ đồ đo đạc ngày 05/11/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T) thuộc thửa đất số 845, tờ bản đồ số 3 (theo bản đồ địa chính chính quy diện tích đất tranh chấp thuộc một phần thửa 88, tờ bản đồ số 13), mục đích sử dụng: đất ở tại nông thôn, đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Lê Văn C đứng tên.

Hộ ông Lê Văn C được đến cơ quan có thẩm quyền thực hiện đăng ký, điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định của bản án và được thực hiện các quyền theo quy định của Luật Đất đai năm 2013 đối với phần diện tích 103m² (hành lang an toàn đường bộ).

(Kèm theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 29/12/2020, Sơ đồ đo đạc ngày 05/11/2021; Công văn số: 998/CNVPĐKĐĐ ngày 06/12/2021; Công văn số: 117/CNVPĐKĐĐHTH-KTĐC ngày 07/02/2023 kèm theo).

2. Về án phí phúc thẩm: Ông Huỳnh Văn H và bà Phan Thị N1 mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền 600.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0011240 ngày 28/4/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Hồng, tỉnh Đồng Tháp. Ông H, bà N1 đã nộp xong tiền án phí phúc thẩm.

3. Các phần khác tại phần quyết định 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.

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

5. 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, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan 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.

Nơi nhận:

- VKSND Tỉnh;
- TAND H. Tân Hồng;
- CCTHADS H. Tân Hồng;
- Phòng KTNV-THA TA Tỉnh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án (Minh).

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

(đã ký)

Huỳnh Kim Oanh