| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**TỈNH ĐỒNG THÁP** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |

Bản án số: **400**/2023/DS-PT
Ngày: 25-8-2023
*V/v "Tranh chấp 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 Võ Trinh

- ***Thư ký phiên toà:*** Ông Lê Vũ Đình Quang - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên toà:*** Bà Võ Thị Trang - Kiểm sát viên.

Ngày 25/8/2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 233/2023/TLPT-DS, ngày 18 tháng 7 năm 2023, về việc: *"Tranh chấp quyền sử dụng đất"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 14/2023/DS-ST ngày 30 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Sa Đéc bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 371/2023/QĐXXPT-DS ngày 26 tháng 7 năm 2023 giữa các đương sự:

***1. Nguyên đơn:*** Tô Thị U, sinh năm 1969;

Địa chỉ: Số G, rạch Ô, ấp T, xã T, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp;

*Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Tô Thị U:* Bà Nguyễn Thị Kim L, sinh năm 1971 (có mặt); Địa chỉ: Số C, tỉnh lộ 848, khóm T, phường A, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp (theo Giấy ủy quyền ngày 05/8/2023).

***2. Bị đơn:*** Trần Thanh T, sinh năm 1974;

*Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Trần Thanh T:* Bà Tô Thị T1, sinh năm 1977 (có mặt);

Cùng địa chỉ: Số G, rạch Ô, ấp T, xã T, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp (theo Hợp đồng ủy quyền ngày 22/8/2023).

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

3.1. Tô Thị S, sinh năm 1972 (có mặt);

Địa chỉ: Số G, rạch Ô, ấp T, xã T, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

3.2. Tô Thị T1, sinh năm 1977 (có mặt);

Địa chỉ: Số G, rạch Ô, ấp T, xã T, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

3.3. Tô Thị T2, sinh năm 1980 (có mặt);

Địa chỉ: Số A ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

3.4. Võ Thị Thu H, sinh năm 1975 (có mặt);

3.5. Tô Chí C, sinh năm 1996;

3.6. Tô Kiều N, sinh năm 2000;

(Anh C và chị N vắng mặt, có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Số G, rạch Ô, ấp T, xã T, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

3.7. Dương Thị Thanh H1, sinh năm 1990;

3.8. Dương Thị Hài N1, sinh năm 1994;

(Chị H1 và chị N1 vắng mặt, có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Số G, rạch Ô, ấp T, xã T, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

3.9. Ủy ban nhân dân thành phố S;

Địa chỉ trụ sở: Số E, Nguyễn Sinh S1, Khóm E, Phường A, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp;

*Người đại diện theo pháp luật:* Ông Nguyễn Văn H2, chức vụ: Chủ tịch;

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Bùi Thanh S2, chức vụ: Phó Chủ tịch (vắng mặt, có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt).

***4. Người kháng cáo:*** Ông Trần Thanh T là bị đơn trong vụ án.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

**- Nguyên đơn bà Tô Thị U ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Kim L trình bày:** Nguồn gốc phần đất tranh chấp thuộc thửa 124, tờ bản đồ 14 (Trước đây là thửa 1062, tờ bản đồ số 2), tọa lạc tại xã T, thành phố S là của cha bà U là cụ Tô Tấn T3, cụ T3 được Ủy ban nhân dân (UBND) thị xã S cấp giấy chứng nhận (GCN) quyền sử dụng (QSD) đất ngày 24/7/1993 với tổng diện tích là 14.674m$^2$, gồm: thửa 1062 (nay là thửa 124), diện tích 865m$^2$ (T); thửa 1063, diện tích 565m$^2$ (T); thửa 1394, diện tích 5.560m$^2$ (2L); thửa 1396, diện tích 2.088m$^2$; thửa 1414, diện tích 5.596m$^2$ (2L), cùng tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại xã T, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp. Cha mẹ bà U là cụ ông Tô Tấn T3 và cụ bà Huỳnh Thị T4 chung sống với nhau có 05 người con gồm: Tô Thị U, Tô Thị S, Tô Văn Đ (đã chết), Tô Thị T1 và Tô Thị T2.

Năm 2005 cha bà U chết, sau đó mẹ và các anh chị em có lập văn bản thỏa thuận phân chia thừa kế di sản của cha ngày 26/4/2005, có xác nhận của UBND

xã T. Nội dung văn bản đồng ý cho mẹ là cụ Huỳnh Thị T4 đứng tên QSD đất các thửa 1396 diện tích 2.088m$^2$, thửa 1414 diện tích 5.596m$^2$; đồng ý cho ông Tô Văn Đ đứng tên các thửa: 1062 diện tích 865m$^2$, 1063 diện tích 565m$^2$ (T), thửa 1394 diện tích 5.560m$^2$, sau khi đứng tên QSD đất thì ông Đ phải làm thủ tục tách (chuyển QSD đất) cho các chị em gái mỗi người một nền nhà chiều ngang 8m, chiều dài 15m tại thửa 1062. Trên phần đất được mẹ cho, đến khoảng tháng 4 năm 2005 bà U có cất một căn nhà bằng cây, mái lợp tole, nền lót gạch và làm sân gạch tàu xung quanh trên phần diện tích ngang 8m, dài 15m ở cho đến nay.

Tuy nhiên, sau khi được đứng tên QSD đất vợ chồng ông Đ, bà H lại đem thế chấp GCN QSD đất tại Ngân hàng để vay tiền mà không thực hiện tách QSD đất nền nhà cho các chị em gái như đã thỏa thuận. Do đó, ngày 18/5/2005 các chị em bà U có khiếu nại ra UBND xã T yêu cầu ông Đ tách QSD đất như đã hứa. Biên bản làm việc ngày 01/7/2005 của UBND Xã, ông Đ cam kết cắt cho mỗi chị em gái gồm: U, Trong, S mỗi người một nền nhà ngang 8m, dài 15m, tuy nhiên do GCN QSD đất ông Đ vẫn đang thế chấp ở Ngân hàng nên không làm thủ tục tách được.

Đến năm 2010 ông Đ chết, sau đó Ngân hàng khởi kiện vợ con ông Đ và cơ quan thi hành án kê biên tài sản của ông Đ đã thế chấp bao gồm thửa 1062, tuy nhiên biên bản kê biên chừa lại diện tích nhà, đất mà bà U đang ở. Tiếp đó ông Trần Thanh T (chồng bà Tô Thị T1) thỏa thuận với Ngân hàng và vợ con ông Đ đứng ra trả nợ Ngân hàng thay cho ông Đ, vợ con ông Đ có trách nhiệm chuyển nhượng phần đất đang bị cơ quan thi hành án kê biên cho ông T. Ngày 23/6/2014 ông T được UBND thành phố S cấp GCN QSD đất, trong đó có phần đất thửa 124 mà bà U được mẹ phân chia cho và cất nhà ở hơn 14 năm. Hiện căn nhà có bà U cùng hai người con là Hài N1 và Thanh H1 đang sinh sống và thờ cúng cha mẹ bà U.

Nay bà Tô Thị U yêu cầu công nhận cho bà U được QSD phần đất có kích thước đo đạc thực tế 97,1m$^2$ thuộc các mốc 1-2-3-4-7-5-17-1 của Sơ đồ đo đạc (trên đất có căn nhà của bà U đang ở), thuộc một phần thửa 124, tờ bản đồ 14 (Trước đây là thửa 1062, tờ bản đồ số 2), tọa lạc tại xã T, thành phố S, hiện do ông Trần Thanh T đứng tên GCN QSD đất; Yêu cầu điều chỉnh GCN QSD đất mà UBND thành phố S đã cấp cho ông Trần Thanh T đối với diện tích đất 97,1m$^2$ vì phần đất này là của bà U đã xây dựng nhà ở sử dụng ổn định thời gian hơn 14 năm. Bà U không đồng ý về việc trả tiền giá trị QSD đất theo giá Hội đồng định giá cho ông T như ý kiến ông T trình bày.

Nguyên đơn đồng ý với kết quả đo đạc, thẩm định, định giá và Sơ đồ đo đạc. Ngoài ra, nguyên đơn không có yêu cầu gì khác.

**- Bị đơn ông Trần Thanh T trình bày:** Nguồn gốc đất bà U tranh chấp là của ông Tô Văn Đ, ngày 16/7/2010 vợ chồng ông Đ, bà H hợp đồng vay

500.000.000 đồng và thế chấp 4 thửa đất cho Ngân hàng TMCP C1 - Chi nhánh S3. Ngày 20/12/2010 ông Đ bệnh chết, do gia đình ông Đ không có tiền trả nợ Ngân hàng nên Ngân hàng khởi kiện vợ con ông Đ, tại quyết định số 296/QĐST-DS ngày 07/11/2011 của Tòa án nhân dân thị xã Sa Đéc hòa giải thành, các bên thỏa thuận, bà H và các con trả cho Ngân hàng 500.000.000 đồng vốn và lãi phát sinh 110.458.750 đồng, tổng cộng 610.458.750 đồng. Ngày 02/6/2012 ông T cùng đại diện Ngân hàng và bà H lập văn bản thỏa thuận trả nợ vay, theo đó ông T nhận trả nợ của ông Đ, bà H cho Ngân hàng; bà H cùng các con phải làm thủ tục chuyển nhượng toàn bộ QSD đất mà ông Đ đứng tên cho ông T. Thực hiện thỏa thuận, ông T đã nộp xong tiền cho Ngân hàng số tiền tổng cộng vốn là 500.000.000 đồng và lãi phát sinh (đến ngày nộp) là 246.552.500 đồng, tổng cộng 746.552.500 đồng. Do ông T trả xong nợ Ngân hàng cho ông Đ, bà H nên ngày 28/5/2014 bà H làm hợp đồng chuyển nhượng QSD đất cho ông T gồm 04 thửa đất, trong đó có thửa 124 mà bà U đang tranh chấp. Về giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 500.000.000 đồng, bằng với số tiền vốn vay mà ông Đ, bà H vay Ngân hàng, nhưng thực tế không có giao tiền 500.000.000 đồng vì tính giá chuyển nhượng bằng với số tiền ông T đã trả Ngân hàng thay ông Đ, bà H (Tổng cộng 746.552.500 đồng). Ngày 23/6/2014 ông T được UBND thành phố S cấp 04 GCN QSD đất, tài sản gắn liền với đất trong đó có thửa 124 mà bà U đang tranh chấp (một phần) và sử dụng liên tục cho đến nay.

Việc ông T thỏa thuận với Ngân hàng và bà H về việc trả nợ Ngân hàng và sang tên QSD đất cho ông T như trên là hoàn toàn tự nguyện, đúng theo quy định của pháp luật. Do đó, bà U khởi kiện yêu cầu công nhận cho bà U được QSD phần đất đo đạc thực tế là 97,1m$^2$ thuộc các mốc 1-2-3-4-7-5-17-1 của Sơ đồ đo đạc, thuộc một phần thửa 124, tờ bản đồ 14, do ông T đứng tên GCN QSD đất, tọa lạc tại xã T, thành phố S; yêu cầu điều chỉnh GCN QSD đất đã cấp cho ông T đối với diện tích đất 97,1m$^2$ là không có căn cứ, nên ông T không đồng ý.

Trường hợp, do bà U đã cất nhà ở trên đất mà Tòa án cho bà U tiếp tục ở thì ông T cũng đồng ý cho bà U tiếp tục ở nhưng phải trả tiền giá trị QSD đất diện tích 97,1m$^2$ theo giá Hội đồng định giá cho ông T số tiền là 282.850.000 đồng.

Về GCN QSD đất thửa 124 hiện ông T đang giữ, bị đơn đồng ý với Sơ đồ đo đạc, kết quả xem xét, thẩm định, định giá, không yêu cầu thẩm định, định giá lại. Ngoài ra, bị đơn không có ý kiến yêu cầu gì khác.

**- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Tô Thị T1 có văn bản trình bày:** Bà T1 là vợ ông T, là em của bà U, bà T1 thống nhất trình bày của chồng là ông Trần Thanh T. Đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Tô Thị U.

**- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Tô Thị S và bà Tô Thị T2 có văn bản trình bày:** Nguồn gốc phần đất thửa 1062 (nay là 124) mà bà U tranh

chấp với ông T là của cụ Tô Tấn T3 (cha của bà S, bà T2), năm 2005 cụ T3 chết không để lại di chúc. Sau đó mẹ và các anh chị em lập văn bản thỏa thuận ngày 10/4/2005 cho mẹ và ông Đ đứng tên phần đất của cha như bà U trình bày là đúng. Theo thỏa thuận sau khi ông Đ đứng tên QSD đất phải tách cho mỗi người con gái một nền nhà ngang 8m, dài 15m để ở. Tuy nhiên, sau khi được cấp GCN QSD đất ông Đ đã đem thế chấp vay tiền Ngân hàng, đến năm 2010 ông Đ chết, gia đình vợ con ông Đ không có tiền trả Ngân hàng thì ông T đứng ra thỏa thuận trả nợ. Khi cơ quan thi hành án kê biên tài sản ông Đ thì phần đất mà các chị em gái được cho cất nhà theo văn bản thỏa thuận ngày 01/7/2005 không nằm trong phần đất kê biên, trong đó có một phần thửa 124 mà bà U đang tranh chấp với ông T.

Nay bà T2, bà S xác định không có yêu cầu gì trong vụ kiện, yêu cầu được vắng mặt trong quá trình giải quyết của Tòa án. Trường hợp có tranh chấp sẽ khởi kiện trong một vụ án khác.

**- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Thu H, anh Tô Chí C và chị Tô Kiều N trình bày:** Bà H và ông Đ là vợ chồng, ông Đ chết năm 2010, hàng thừa kế của ông Đ gồm: bà Võ Thị Thu H (Vợ) và 02 con: Tô Chí C, sinh năm 1996 và Tô Kiều N, sinh năm 2000. Bà H thống nhất theo lời trình bày của nguyên đơn bà Tô Thị U về nguồn gốc đất tranh chấp là của cụ Tô Tấn T3, cũng như việc thỏa thuận cho ông Đ đứng tên đất rồi tách lại cho chị em mỗi người một nền nhà là đúng. Tuy nhiên, vì cần vốn làm ăn nên ông Đ, bà H đã thế chấp QSD đất vay tiền mà chưa làm thủ tục tách QSD đất nền nhà cho các chị em. Năm 2010 ông Đ chết gia đình không khả năng trả nợ Ngân hàng nên tài sản thế chấp bị kê biên thi hành án. Riêng đối với phần đất bà Tô Thị U được cha mẹ cho sử dụng từ năm 2005 nên khi cơ quan thi hành án kê biên thì phần đất của bà U không bị kê biên mà chừa lại cho bà U. Khi bà H chuyển nhượng đất cho ông T do không biết thủ tục nghĩ là không có chuyển nhượng phần đất của bà U.

Nay bà H và các con Chí Công, Kiều N không có yêu cầu gì trong vụ kiện. Bà H và các con Chí Công, Kiều N đồng ý để bà U tiếp tục được quyền quản lý, sử dụng phần đất bà U đang ở.

**- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Dương Thị Thanh H1 và chị Dương Thị Hài N1 trình bày:** Chị Thanh H1 và chị Hài N1 là con của bà Tô Thị U, thống nhất với yêu cầu khởi kiện của bà U, không có yêu cầu gì khác và yêu cầu được vắng mặt trong quá trình giải quyết của Tòa án.

**- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thành phố S có văn bản trình bày:** Ngày 28/5/2014 ông Trần Thanh T nhận chuyển nhượng thửa 124, tờ bản đồ 14, diện tích 1.466,5m$^2$ của bà Võ Thị Thu H, ngày 23/6/2014 UBND thành phố S cấp GCN QSD đất cho ông Trần Thanh T. Trình tự, thủ tục cấp GCN QSD đất cho ông T đúng theo quy định pháp luật tại thời điểm cấp.

***Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 14/2023/DS-ST ngày 30 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Sa Đéc đã xử:***

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Tô Thị U.

Công nhận cho bà Tô Thị U, chị Dương Thị Thanh H1, chị Dương Thị Hài N1 được tiếp tục quản lý, sử dụng phần đất có diện tích đo đạc thực tế 97,1m$^2$ thuộc một phần thửa 124, tờ bản đồ 14 thể hiện tại các mốc: 1-2-3-4-7-5-17-1 theo Sơ đồ đo đạc ngày 23/5/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S, hiện do ông Trần Thanh T đứng tên giấy chứng nhận QSD đất, tọa lạc tại ấp T, xã T, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp (Hiện phần đất do bà U và các con đang quản lý, sử dụng).

Buộc ông Trần Thanh T giao cho bà U, chị Thanh H1, chị Hài N1 quản lý, sử dụng phần đất có diện tích đo đạc thực tế 97,1m$^2$ thuộc một phần thửa 124, tờ bản đồ 14 thể hiện tại các mốc: 1-2-3-4-7-5-17-1 theo Sơ đồ đo đạc ngày 23/5/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S, tọa lạc tại ấp T, xã T, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

Đề nghị cơ quan thẩm quyền thu hồi, điều chỉnh diện tích 97,1m$^2$ đã cấp cho ông T thuộc một phần thửa 124, tờ bản đồ 14 thể hiện tại các mốc: 1-2-3-4-7-5-17-1 theo Sơ đồ đo đạc ngày 23/5/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S để cấp cho bà Tô Thị U theo bản án đã tuyên.

Các đương sự có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện việc cấp QSD đất và điều chỉnh giấy chứng nhận QSD đất theo quy định của pháp luật.

*(Có Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 02/3/2023 và Sơ đồ đo đạc ngày 23/5/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S kèm theo)*

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Trần Thanh T nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Hoàn trả bà U nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai số 0001226 ngày 05/01/2023 và 6.985.000 đồng theo biên lai số 0015159 ngày 08/5/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành số Sa Đéc.

3. Về chi phí xem xét, thẩm định, định giá tổng cộng 3.138.000 đồng do ông Trần Thanh T chịu. Số tiền này nguyên đơn bà U đã nộp tạm ứng và chi xong, nên thu của ông T 3.138.000 đồng để trả lại cho bà U.

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 12/6/2023 bị đơn ông Trần Thanh T kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm số: 14/2023/DS-ST ngày 30 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp (viết tắt là bản án sơ thẩm), yêu cầu Tòa án phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của bà Tô Thị

U, không công nhận 97,1m$^2$ QSD đất cho bà U, không điều chỉnh GCN QSD đất đã cấp cho ông Trần Thanh T. Trường hợp Tòa án công nhận cho bà U sử dụng 97,1m$^2$ đất của ông T, thì bà U phải trả tiền đất cho ông T theo giá thị trường tại thời điểm được công nhận, ông T không phải nộp tiền án phí 300.000 đồng và tiền thẩm định, định giá 3.138.000 đồng.

**Tại phiên tòa phúc thẩm:**

- Bà Tô Thị T1 đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Trần Thanh T đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày: Yêu cầu Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông T như nêu trên. Lý do: QSD đất tranh chấp đã được Nhà nước cấp GCN QSD đất cho ông Trần Thanh T; Đất tranh chấp không phải là tài sản thừa kế từ ông Tô Văn Đ.

- Bà Nguyễn Thị Kim L đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Tô Thị U trình bày: Yêu cầu Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm, bởi đất tranh chấp đã được cha mẹ và anh chị em của bà U thống nhất cho bà U thể hiện theo Biên bản thỏa thuận ngày 16/4/2005 và Biên bản hòa giải của xã T ngày 01/7/2005. Ngoài ra, Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất từ bà H và các con bà H cho ông T trong thời gian cơ quan thi hành án kê biên, cụ thể ông T được cấp GCN QSD đất ngày 23/6/2014 trong khi Quyết định giải tỏa kê biên ngày 28/10/2014, nên đất tranh chấp chuyển nhượng là không hợp pháp.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Tô Thị S và bà Tô Thị T2 thống nhất trình bày của bà Nguyễn Thị Kim L đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Tô Thị U như nêu trên. Bà S và bà T2 không có yêu cầu trong vụ án này, nếu sau này có tranh chấp sẽ khởi kiện bằng vụ án khác.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Thu H trình bày: Bà H là vợ ông Đ. Sau khi ông Đ chết năm 2010 gia đình bà không khả năng trả nợ Ngân hàng nên tài sản thế chấp bị kê biên thi hành án. Riêng đối với phần đất bà U được cha mẹ cho nên khi thi hành án chừa ra không bị kê biên. Khi bà H chuyển nhượng đất cho ông T do không biết thủ tục nghĩ là không có chuyển nhượng phần đất của bà U. Bà H không có yêu cầu gì trong vụ án này và đồng ý với yêu cầu của bà U.

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

+ Về tố tụng: Thủ tục kháng cáo của bị đơn ông Trần Thanh T 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: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Trần Thanh T; tuyên xử giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 14/2023/DS-ST ngày 30 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Sa Đéc.

## 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 thành phố Sa Đéc thụ lý và giải quyết sơ thẩm vụ án *"Tranh chấp quyền sử dụng đất"* là đúng quy định tại khoản 2, 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 bị đơn ông Trần Thanh T không thống nhất bản án sơ thẩm nên đã kháng cáo. Việc ông T nộp đơn kháng cáo ngày 12/6/2023 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 vắng mặt có đơn xin 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: Phần đất tranh chấp giữa bà U và ông T diện tích 97,1m$^2$ trong phạm vi các mốc: 1-2-3-4-7-5-17-1, thuộc một phần thửa 124, diện tích 1.466,5m$^2$ (ONT: 600m$^2$ và CLN: 866,5m$^2$), tờ bản đồ số 14, do ông Trần Thanh T đứng tên GCN QSD đất được UBND thành phố S cấp ngày 23/6/2014, đất tọa lạc tại ấp T, xã T, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp (viết tắt là đất tranh chấp) có nguồn gốc của cụ ông Tô Tấn T3 và cụ bà Huỳnh Thị T4. Cụ T3 được UBND thị xã S (nay là thành phố S) cấp GCN QSD đất ngày 24/7/1993 tổng diện tích là 14.674m$^2$. Năm 2005 cụ T3 chết, sau đó cụ T4 và các con là bà U, bà S, ông Đ, bà T1 và bà T2 có lập văn bản thỏa thuận phân chia thừa kế di sản của cha là cụ T3 theo Tờ thỏa thuận ngày 20/4/2005. Nội dung văn bản đồng ý cho mẹ (cụ Huỳnh Thị T4) đứng tên QSD đất các thửa 1396, 1414 và đồng ý cho ông Tô Văn Đ đứng tên các thửa 1062, 1063, 1394, sau khi đứng tên QSD đất thì ông Đ phải làm thủ tục tách cho các chị em gái là bà U, bà S, bà T1 và bà T2 mỗi người một nền nhà chiều ngang 8m, chiều dài 15m tại thửa 1062. Sau khi ông Đ được đứng tên QSD đất thì vợ chồng ông Đ, bà H lại đem thế chấp Ngân hàng TMCP C1 - Chi nhánh S3 để vay tiền mà không thực hiện chuyển QSD đất tranh chấp cho bà U như thỏa thuận. Năm 2010 ông Đ chết, Ngân hàng khởi kiện vợ con ông Đ, Tòa án nhân dân thành phố Sa Đéc ban hành Quyết định hòa giải thành số: 296/QĐST-DS ngày 07/11/2011 theo đó bà H và các con trả cho Ngân hàng tiền gốc và lãi tổng cộng 610.458.750 đồng. Khi Cơ quan Thi hành án kê biên tài sản của ông Đ

đã thế chấp để thi hành án bao gồm thửa 1062 (nay là thửa 124). Khi đó ông Trần Thanh T (chồng bà Tô Thị T1) thỏa thuận với Ngân hàng và vợ con ông Đ đứng ra trả nợ Ngân hàng thay cho ông Đ, vợ con ông Đ có trách nhiệm chuyển nhượng phần đất đang bị Cơ quan Thi hành án kê biên cho ông T. Ngày 23/6/2014 ông T được UBND thành phố S cấp GCN QSD đất, trong đó có phần đất thửa 124 mà bà U được cụ T4 phân chia cho. Nguyên đơn bà Tô Thị U khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận cho bà U được QSD phần đất tranh chấp, còn bị đơn không thống nhất theo yêu cầu bà U, chỉ đồng ý cho bà U tiếp tục sử dụng đất tranh chấp nhưng phải trả tiền giá trị QSD đất diện tích 97,1m$^2$ theo giá Hội đồng định giá cho ông T số tiền là 282.850.000 đồng. Điều này đã làm phát sinh tranh chấp QSD đất giữa các đương sự.

[3] Hội đồng xét xử xét thấy việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Tô Thị U là có cơ sở. Bởi lẽ: Căn cứ tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp và qua thẩm tra chứng cứ tại phiên tòa đủ cơ sở chứng minh bà U được thừa hưởng và được tặng cho phần đất nền nhà từ cha mẹ là cụ Tô Tấn T3 và cụ Huỳnh Thị T4, tình tiết này được các đương sự thừa nhận và được thể hiện cụ thể tại văn bản thỏa thuận phân chia thừa kế di sản của cụ T3 (là cha bà U) theo Tờ thỏa thuận ngày 20/4/2005, có xác nhận của UBND xã T ngày 26/4/2005 có cụ T4, bà U, bà T1, bà T2, bà S, ông Đ cùng ký tên, trong biên bản có vẽ sơ đồ thể hiện rõ vị trí phần đất chia cho từng người con gái gồm: bà U, bà T1, bà T2, bà S mỗi người một phần đất có chiều ngang 8m x dài 15m. Lẽ ra, sau khi ông Đ lập thủ tục thừa kế và được cấp GCN QSD đất thì ông Đ phải thực hiện đúng thỏa thuận là chuyển QSD đất cho các chị em gái mỗi người một phần đất nền nhà, nhưng ông Đ đã đem GCN QSD đất thế chấp cho Ngân hàng để vay tiền, nên lỗi thuộc về ông Đ. Sau khi ông Đ chết ngày 20/12/2010, những người thừa kế theo pháp luật của ông Đ gồm: bà Võ Thị Thu H (vợ ông Đ) và các con ông Đ là anh Tô Chí C, chị Tô Kiều N không có khả năng trả nợ cho Ngân hàng, nên Ngân hàng khởi kiện và cơ quan thi hành án tiến hành kê biên tài sản thế chấp. Ngày 02/6/2012, ông Trần Thanh T thỏa thuận với Ngân hàng và những người thừa kế theo pháp luật của ông Đ với nội dung: ông T trả cho Ngân hàng số tiền mà ông Đ còn nợ tổng cộng 746.552.500 đồng, những người thừa kế theo pháp luật của ông Đ có trách nhiệm chuyển nhượng toàn bộ các QSD đất mà ông Đ đã thế chấp cho ông T trong đó có thửa 124 mà các đương sự đang tranh chấp. Lẽ ra, khi thỏa thuận chuyển nhượng QSD đất cho ông T phải chừa lại phần đất của bà U đã xây dựng nhà ở và được thừa hưởng từ cha mẹ, bởi vì cả bà H và ông T đều biết rõ bà U đang trực tiếp sử dụng đất tranh chấp, mặt khác theo biên bản kê biên của cơ quan thi hành án cũng không thể hiện kê biên phần nhà đất bà U đang sử dụng. Việc bà H và các con là Tô Chí C và Tô Kiều N thỏa thuận chuyển nhượng trọn thửa 124 cho ông T mà không được sự đồng ý của bà U là không đúng quy

định pháp luật, xâm phạm quyền và lợi ích hợp pháp của bà U, đây là lỗi thuộc về ông Đ, bà H và các con ông Đ, bà H đã không thực hiện đúng như thỏa thuận.

Ngoài ra, xét thấy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bà H và các con bà H với ông T đã thực hiện xong, ông T đã được cấp QSD đất và nhận đất sử dụng, đối với bà U cũng đang quản lý, sử dụng diện tích đất tranh chấp 97,1m$^2$. Để đảm bảo quyền lợi cho bà U nên công nhận cho bà U được quyền tiếp tục sử dụng diện tích đất 97,1m$^2$, đồng thời đề nghị cơ quan thẩm quyền thu hồi, điều chỉnh QSD đất đã cấp cho ông T để cấp lại cho bà U là phù hợp. Mặt khác, để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho ông T do đã xuất tiền nhận chuyển nhượng QSD đất của hộ bà H trong đó có diện tích đất 97,1m$^2$ công nhận cho bà U, Tòa án sơ thẩm đã giải thích về quyền yêu cầu của ông T đối với bà H và các con bà H là Tô Chí C và Tô Kiều N do họ có lỗi dẫn đến thiệt hại cho ông T, nhưng ông T không có yêu cầu, nên Tòa án cấp sơ thẩm không đặt ra giải quyết, khi ông T có tranh chấp và yêu cầu đối với họ sẽ được giải quyết bằng vụ án khác là phù hợp.

[4] Tại phiên tòa phúc thẩm bà Tô Thị T1 đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Trần Thanh T vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo của ông T yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu của bà Tô Thị U. Trường hợp Tòa án công nhận cho bà U sử dụng diện tích đất 97,1m$^2$ của ông T, thì bà U phải trả tiền đất cho ông T theo giá thị trường tại thời điểm được công nhận. Xét thấy, trình bày của bà T1 đại diện hợp pháp của ông T là không có đủ căn cứ, đồng thời ông T cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình là có cơ sở như đã phân tích trên, nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận. Ngoài ra, việc ông T kháng cáo không thống nhất nộp tiền án phí 300.000 đồng và tiền thẩm định, định giá 3.138.000 đồng theo quyết định của bản án sơ thẩm, Hội đồng xét xử xét thấy do Tòa án đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Tô Thị U, nên bị đơn ông Trần Thanh T phải chịu án phí và chi phí tố tụng gồm chi phí xem xét, thẩm định và định giá tài sản là phù hợp các Điều 147, 148, 157 và Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự.

[5] Từ cơ sở phân tích trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Trần Thanh T, 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 Trần Thanh T không được chấp nhận, nên ông T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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 bị đơn ông Trần Thanh T;

**2.** Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm;

Áp dụng khoản 2, 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, các Điều 91, 92, 93, 147, 148, 157, 165, 273 và Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 163, 164 và Điều 166 Bộ luật dân sự năm 2015; các Điều 26, 100, 166, 203 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.

2.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Tô Thị U.

Công nhận cho bà Tô Thị U, chị Dương Thị Thanh H1 và chị Dương Thị Hài N1 được tiếp tục quản lý, sử dụng phần đất có diện tích đo đạc thực tế 97,1m$^2$ thuộc một phần thửa 124, tờ bản đồ 14, thể hiện tại các mốc: 1-2-3-4-7-5-17-1 theo Sơ đồ đo đạc ngày 23/5/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S, do ông Trần Thanh T đứng tên giấy chứng nhận QSD đất, được UBND thành phố S cấp ngày 23/6/2014, đất tọa lạc tại ấp T, xã T, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp (Hiện phần đất này do bà U và các con đang quản lý, sử dụng).

Ông Trần Thanh T có nghĩa vụ giao cho bà Tô Thị U, chị Dương Thị Thanh H1 và chị Dương Thị Hài N1 quyền sử dụng đất diện tích 97,1m$^2$ đã công nhận cho bà U, chị Thanh H1 và chị Hài N1 như nêu trên.

Đề nghị cơ quan thẩm quyền thu hồi, điều chỉnh QSD đất diện tích 97,1m$^2$ đã cấp cho ông Trần Thanh T thuộc một phần thửa 124, tờ bản đồ 14, thể hiện tại các mốc: 1-2-3-4-7-5-17-1 theo Sơ đồ đo đạc ngày 23/5/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S, đất tọa lạc tại ấp T, xã T, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp để cấp lại cho bà Tô Thị U theo bản án đã tuyên.

Các đương sự có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện việc cấp QSD đất và điều chỉnh giấy chứng nhận QSD đất theo quy định của pháp luật.

*(Kèm theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 02/3/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Sa Đéc và Sơ đồ đo đạc ngày 23/5/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S).*

2.2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Trần Thanh T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Hoàn trả cho bà Tô Thị U số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp 300.000 đồng, theo biên lai thu số 0001226 ngày 05/01/2023 và 6.985.000 đồng theo biên lai số 0015159 ngày 08/5/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành số Sa Đéc.

2.3. Về chi phí xem xét, thẩm định và định giá tài sản tổng cộng 3.138.000 đồng bị đơn ông Trần Thanh T phải chịu. Do số tiền này nguyên đơn bà Tô Thị U đã nộp tạm ứng và chi xong, nên ông T có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bà U 3.138.000 đồng.

**3.** Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Trần Thanh T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông T đã nộp là 300.000 đồng, theo biên lai thu số: 0003020, ngày 20/6/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp.

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 GĐ-KT TAND Tỉnh;
- TAND thành phố Sa Đéc;
- Chi cục THADS TP. Sa Đéc;
- Đương sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS (Quang).

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

*(Đã ký tên và đóng dấu)*

**Ngô Tấn Lợi**