

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số: 609/2023/DS-PT

Ngày: 06/12/2023

V/v tranh chấp: “Quyền sử dụng đất và yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở thực hiện quyền sử dụng đất”.

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TIỀN GIANG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Huỳnh Văn Ngoan

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Diệp Thúy

Bà Nguyễn Thanh Nhân

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Võ Thị Liễu Hạnh – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang:*** Bà Phan Thị Thanh Xuân– Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 06 tháng 12 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 378/2023/TLPT-DS ngày 25/10/2023 về việc tranh chấp: “Quyền sử dụng đất và yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở thực hiện quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 166/2023/DS-ST ngày 15 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 821/2023/QĐ-PT ngày 31 tháng 10 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1950 (có mặt);

Địa chỉ: ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền cho nguyên đơn: Ông Bùi Quang N, sinh năm 1956 (có mặt);

Địa chỉ: Khu D, Thị trấn C, huyện C, tỉnh Tiền Giang (Theo văn bản ủy quyền 28/7/2020).

2. Bị đơn: Chị Trần Thị Tuyết N1, sinh năm 1973 (có mặt);

Địa chỉ: ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho chị N1: Ông Trần Văn S – Luật sư thuộc công ty L – Đoàn luật sư Thành phố C (có mặt).

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập: Chị Trần Thị Tuyết O, sinh năm 1971 (có mặt);

Địa chỉ: ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

4. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

4.1/ Anh Đặng Văn S1, sinh năm 1970 (vắng mặt);

Địa chỉ: ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

4.2/ Anh Huỳnh Hoàng G, sinh năm 1989 (vắng mặt);

4.3/ Trần Hoàng Long K, sinh năm 2006;

Người đại diện theo pháp luật của cháu K là chị Trần Thị Tuyết N1, sinh năm 1973 (có mặt);

Cùng địa chỉ: ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

4.4/ Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Địa chỉ: Khu A, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn N2 – Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện C.

Người Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Hoàng S2 – Trưởng phòng Tài nguyên và môi trường huyện C (xin vắng mặt);

5. Người kháng cáo: Bị đơn chị Trần Thị Tuyết N1.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo án sơ thẩm:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Đ trình bày:

Bà là người quản lý sử dụng thửa đất số 1737, diện tích 2.546m² và thửa đất số 1733, diện tích 2.051m² tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang (số thửa mới 302, tờ bản đồ số 15, diện tích 4.361,3m²). Mặc dù đất cấp cho hộ gia đình nhưng thực tế là tài sản của cá nhân bà. Đầu năm 2019, bà đã bán cho chị O một phần trong thửa đất trên, hai bên đã giao tiền, giao đất. Trong quá trình làm thủ tục chuyển tên sang cho chị O thì chị N1 cản trở nên việc sang tên không thực hiện được. Nay bà Đ khởi kiện yêu công nhận thửa đất trên là tài sản của cá nhân bà và bà được đăng ký kê khai thửa đất trên từ đất cấp cho hộ gia đình sang đất cấp cho cá nhân.

- Yêu cầu chị Trần Thị Tuyết N1 chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất của bà Đ đối với thửa đất số 1737, diện tích 2.546m² và thửa đất số 1733,

diện tích 2.051m^2 tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang (số thửa mới 302, tờ bản đồ số 15, diện tích $4.361,3\text{m}^2$).

Bị đơn có yêu cầu phản tố chị Trần Thị Tuyết N1 trình bày:

Chị là con của bà Nguyễn Thị Đ và cũng là thành viên trong hộ gia đình bà Đ. Khoảng năm 1999 – 2000, bà Đ đã bán phần đất tại ấp T, xã A để về mua phần đất hiện hai bên đang tranh chấp. Theo chị N1, chị là người có công sức đóng góp rất lớn cho gia đình. Lúc mua phần đất tranh chấp hiện nay, bà Đ có hứa cho chị N1 1.000m^2 . Hiện nay bà Đ có ý định bán thửa đất trên nên chị mới ngăn cản, không đồng ý ký tên. Nay chị N1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Đ và có yêu cầu phản tố buộc bà Đ chia cho chị 1.000m^2 đất nằm trong các thửa số 1737, 1733 (số thửa mới 302). Vị trí đất theo sơ đồ đo đạc ngày 27/10/2022 của Công ty trách nhiệm hữu hạn Đ1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập chị Trần Thị Tuyết O trình bày:

Chị xác định thửa đất đang tranh chấp hiện nay là tài sản riêng của bà Nguyễn Thị Đ. Năm 2019, bà đã bán một phần thửa đất trên cho chị, phần còn lại cho chị thuê lại. Hiện nay chị O đang trồng cây ăn trái trên thửa đất. Vì vậy nếu yêu cầu phản tố của chị N1 được chấp nhận thì chị O yêu cầu buộc chị N1 trả cho chị toàn bộ giá trị cây trồng trên đất căn cứ theo biên bản định giá ngày 11/02/2022 và công gín giữ, tôn tạo làm tăng giá trị thửa đất là 100.000.000 đồng. Đối với hợp đồng chuyển nhượng một phần thửa đất nằm trong diện tích đất tranh chấp giữa bà Đ và chị O, chị không yêu cầu xem xét giải quyết.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Đặng Văn S1 trình bày:

Anh xác định thửa đất 302 là đất của cá nhân bà Đ. Trong quá trình sử dụng, bà Đ đã bán một phần cho chị O, phần còn lại cho chị O thuê. Anh và chị O hiện đang trực tiếp canh tác trên thửa đất trên. Nay anh thống nhất với lời trình bày của chị O. Đối với công sức đóng góp của anh S1, anh không yêu cầu xem xét giải quyết.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Huỳnh Hoàng G trình bày:

Anh G không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Đ. Đồng ý với yêu cầu phản tố của chị N1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang trình bày:

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của 02 thửa đất đất số 1737, diện tích 2.546m^2 và thửa đất số 1733, diện tích 2.051m^2 tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang là cấp cho hộ bà Nguyễn Thị Đ. Thời điểm cấp giấy, hộ bà Đ

gồm có 04 thành viên là bà Nguyễn Thị Đ, chị Trần Thị Tuyết O, chị Trần Thị Tuyết N1 và anh Huỳnh Hoàng G.

* Bản án dân sự sơ thẩm số 166/2023/DS-ST ngày 15-8-2023 của Tòa án nhân dân huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang áp dụng Điều 147, 217, 218, 219, 227, 228, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 205, 206 của Bộ luật Dân sự; khoản 29 Điều 3, Điều 166, 167, 168 của Luật Đất đai; 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.

Xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

1. Xác định: Thửa đất số đất số 1737, diện tích 2.546m² và thửa đất số 1733, diện tích 2.051m² (số thửa mới 302, tờ bản đồ số 15, diện tích 4.361,3m²) tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang là tài sản của cá nhân bà Nguyễn Thị Đ.

Các đương sự có quyền, nghĩa vụ liên hệ cơ quan chức năng để kiểm tra hiện trạng và lập thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất trên theo quy định pháp luật từ đất cấp cho hộ bà Nguyễn Thị Đ sang đất cấp cho cá nhân bà Nguyễn Thị Đ.

Trường hợp đất có biến động thì Cơ quan cấp giấy có quyền chỉnh lý theo biến động đối với phần đất đã được cấp để lập thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người được giao đất.

2. Buộc chị Trần Thị Tuyết N1 chấm dứt hành vi cản trở bà Nguyễn Thị Đ thực hiện các quyền của mình đối với thửa đất trên.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của chị Trần Thị Tuyết N1.

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của chị Trần Thị Tuyết O.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về nghĩa vụ thi hành án, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định.

* Ngày 18/8/2023, bị đơn chị Trần Thị Tuyết N1 có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án hướng: Sửa án sơ thẩm, chấp nhận nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của chị, buộc bà Đ phải chia cho chị 1000m² đất tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang thuộc thửa đất số 1737, diện tích 2.546m² và thửa đất số 1733, diện tích 2.051m² (số thửa mới 302, tờ bản đồ số 15, diện tích 4.361,3m²) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 979394 cấp ngày 07/12/2002 và số 979259 ngày 16/12/2002 do Ủy ban nhân dân huyện C cho hộ bà Nguyễn Thị Đ.

Tại phiên tòa: Bị đơn chị Trần Thị Tuyết N1 vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của chị, sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng buộc bà Đ phải chia cho chị 1000m² đất thuộc thửa 1733, 1737 (thửa mới 302). Người đại diện theo ủy quyền của bà Đ là ông Bùi Quang N vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bị đơn và đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn chị Trần Thị Tuyết N1 là luật sư Trần Văn S trình bày: Trong quá trình giải quyết vụ án, bà Đ đã đồng ý cho chị N1 1.000m² đất nằm trong thửa đất 302. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét, sửa án sơ thẩm theo hướng buộc bà Đ phải chia cho chị N1 1000m² đúng như lời hứa của bà Đ với chị N1.

- Ý kiến của Kiểm sát viên: Về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, xử: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của chị Trần Thị Tuyết N1, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thủ tục kháng cáo: Đơn kháng cáo của chị Tuyết N1 làm trong thời hạn quy định nên được Tòa án xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2]. Về quan hệ tranh chấp, thẩm quyền giải quyết: Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét xác định mối quan hệ tranh chấp, thẩm quyền giải quyết vụ án đúng quy định pháp luật dân sự và tố tụng dân sự.

[3]. Về nội dung kháng cáo, xét thấy:

Căn cứ hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thu thập từ Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C thì nguồn gốc thửa đất 302 là do cá nhân bà Đ nhận chuyển nhượng từ ông Lê Văn S3 (thửa 1733) và ông Lê Văn Định E (thửa 1737), sau khi gộp hai thửa lại thì có số thửa mới là 302. Thời điểm lập hợp đồng chuyển nhượng là năm 2001, bà Đ nhận chuyển nhượng với tư cách cá nhân. Theo bà Đ thì nguồn tiền để mua thửa đất trên là do bà bán thửa đất ở ấp T, xã A, huyện C. Tuy nhiên, khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất thì cấp cho hộ là do chủ trương chung của nhà nước, bà thấy người đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là bà nên bà cũng không để ý.

Theo khoản 29 Điều 3 Luật Đất đai 2013 thì các thành viên trong hộ gia đình có chung quyền sử dụng đất nếu đáp ứng các điều kiện sau:

- Có quan hệ hôn nhân (vợ, chồng), quan hệ huyết thống (cha đẻ, mẹ đẻ với con đẻ,...), quan hệ nuôi dưỡng (cha nuôi, mẹ nuôi với con nuôi).

- Đang sống chung tại thời điểm được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất; nhận chuyển quyền sử dụng đất.

- Có quyền sử dụng đất chung bằng các hình thức như: Cùng nhau đóng góp, tạo lập để có quyền sử dụng đất chung hoặc được tặng cho, thừa kế chung,...

Trong suốt quá trình giải quyết vụ án ở cấp sơ thẩm cho đến phiên tòa hôm nay, chị N1 đều thừa nhận không có đóng góp tiền để mua thửa đất 302 mà bà Đ đang sở hữu. Từ thời điểm mua thửa đất số 302, bà Đ là người quyết định việc quản lý, sử dụng và thực hiện các giao dịch liên quan đến thửa đất. Chị O, chị N1 và các thành viên trong hộ gia đình bà Đ không trực tiếp ở và canh tác trên thửa đất 302. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quyền sử dụng thửa đất 302 là tài sản của cá nhân bà Đ là có căn cứ. Việc chị N1 có hành vi cản trở bà Đ thực hiện quyền chuyển nhượng thửa đất 302 cho người khác làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bà Đ trong việc sử dụng tài sản là quyền sử dụng thửa đất theo quy định tại Điều 166 Luật Đất đai, do đó Tòa án cấp sơ thẩm buộc chị N1 chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất của bà Đ là đúng quy định của pháp luật.

Mặc dù trong quá trình giải quyết vụ án, bà Đ có đồng ý cho chị N1 1000m² nhưng chị N1 không đồng ý nhận vì cho rằng phần đất của chị được chia nằm phía trong, không có đường đi nên bà Đ đã thay đổi ý kiến, không đồng ý tặng cho chị N1 như thỏa thuận ban đầu.

Căn cứ theo quy định tại Điều 459 Bộ luật Dân sự thì “Tặng cho bất động sản phải được lập thành văn bản có công chứng, chứng thực hoặc phải đăng ký, nếu bất động sản phải đăng ký quyền sở hữu theo quy định của luật. Hợp đồng tặng cho bất động sản có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký; nếu bất động sản không phải đăng ký quyền sở hữu thì hợp đồng tặng cho có hiệu lực kể từ thời điểm chuyển giao tài sản”. Do quyền sử dụng đất là tài sản phải được đăng ký theo quy định của Luật Đất đai nhưng hai bên chưa lập hợp đồng theo quy định của pháp luật nên không có căn cứ buộc bà Đ phải thực hiện chia cho chị N1 1000m² như chị N1 yêu cầu.

Chị N1 kháng cáo nhưng không cung cấp thêm chứng cứ nào mới để Hội đồng xét xử xem xét. Do vậy Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của chị N1, căn cứ khoản 1 Điều 308 BLTTDS giữ nguyên án sơ thẩm.

[4]. Xét đề nghị của luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là không có căn cứ nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5]. Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định nêu trên nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6]. Về án phí: Chị N1 phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Khoản 1 Điều 308, Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Căn cứ Điều 147, 217, 218, 219, 227, 228, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Căn cứ Điều 205, Điều 206 của Bộ luật Dân sự;
- Căn cứ khoản 29 Điều 3, các Điều 166, 167, 168 của Luật Đất đai.
- Căn cứ 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.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo chị Trần Thị Tuyết N1.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 166/2023/DS-ST ngày 15 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang.

Xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

1. Xác định: Thửa đất số đất số 1737, diện tích 2.546m² và thửa đất số 1733, diện tích 2.051m² (số thửa mới 302, tờ bản đồ số 15, diện tích 4.361,3m²) tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang là tài sản của cá nhân bà Nguyễn Thị Đ.

Bà Nguyễn Thị Đ được quyền liên hệ cơ quan chức năng để kiểm tra hiện trạng và lập thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất trên theo quy định pháp luật từ đất cấp cho hộ bà Nguyễn Thị Đ sang đất cấp cho cá nhân bà Nguyễn Thị Đ.

Trường hợp đất có biến động thì Cơ quan cấp giấy có quyền chỉnh lý theo biến động đối với phần đất đã được cấp để lập thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người được giao đất.

2. Buộc chị Trần Thị Tuyết N1 chấm dứt hành vi cản trở bà Nguyễn Thị Đ thực hiện các quyền của mình đối với thửa đất trên.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của chị Trần Thị Tuyết N1.

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của chị Trần Thị Tuyết O.

3. Về án phí:

- Án phí sơ thẩm:

Chị Trần Thị Tuyết N1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Được trừ và 5.000.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0004515 ngày 09/12/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cái Bè nên được hoàn lại 4.700.000 đồng.

Chị Trần Thị Tuyết O phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Được trừ vào 2.500.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0009818 ngày 23/5/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cái Bè nên được hoàn lại 2.200.000 đồng.

- Án phí phúc thẩm: Chị Trần Thị Tuyết N1 phải chịu 300.000 đồng án phí phúc thẩm, chị N1 đã nộp 300.000 đồng tạm ứng theo biên lai thu số 0012788 ngày 21/8/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cái Bè, xem như đã nộp xong án phí phúc thẩm.

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

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, người phải thi hành án 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 được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện Cái Bè;
- CCTHADS huyện Cái Bè;
- Đường sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Huỳnh Văn Ngoan

