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

Bản án số: 298/2024/DS-PT

Ngày: 07-6-2024

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: Ông Nguyễn Ngọc Vạng.

Các Thẩm phán: Ông Sỹ Danh Đạt;

Ông Đinh Chí Tâm.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Bảo Quốc- Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp: Bà Nguyễn Ngọc Trang - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 31/5 và 07/6/2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý 311/2023/TLPT- DS ngày 27 tháng 10 năm 2023 về tranh chấp dân sự về quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 33/2023/DS-ST ngày 07 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Hồng Ngự bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 490/2024/QĐ-PT ngày 02 tháng 01 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Phạm Thị T, sinh năm 1949; Địa chỉ: Ấp B, xã T, huyện H, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền cho bà Phạm Thị T: Ông Cao Văn L, sinh năm 1967. Địa chỉ cư trú: Khóm C, phường A, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp. *(Có mặt)*

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà T: Luật sư Đỗ Thị Ngọc O – Văn phòng L4, Đoàn luật sư tỉnh Đ. *(Có mặt)*

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Văn D (tên gọi khác: G), sinh năm 1955; Địa chỉ: Ấp B, xã T, huyện H, tỉnh Đồng Tháp.

Đại diện theo ủy quyền của ông D: Bà Huỳnh Thị L1, sinh năm 1949; Địa chỉ: Số E đường số A, Tổ C, phường C, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. *(Có mặt)*

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

3.1. Chị Trần Thị D1, sinh năm 1978; Địa chỉ: Ấp B, xã T, huyện H, tỉnh Đồng Tháp. *(Có đơn xin xét xử vắng mặt)*

3.2. Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1976; Địa chỉ: Ấp B, xã T, huyện H, tỉnh Đồng Tháp. *(Có đơn xin xét xử vắng mặt)*

3.3. Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1964; Địa chỉ: Ấp F, xã T, huyện H, tỉnh Đồng Tháp. *(Có đơn xin xét xử vắng mặt)*

3.4. Bà Huỳnh Thị L1, sinh năm 1949; Địa chỉ: Số E đường số A, Tổ C, phường C, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.5. Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1955; Địa chỉ: Ấp T, xã B, huyện T, tỉnh Đồng Tháp. *(Có đơn xin xét xử vắng mặt)*

3.6. Bà Nguyễn Thị S1, sinh năm 1957; Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp. *(Có đơn xin xét xử vắng mặt)*

3.7. Bà Nguyễn Thị N1, sinh năm 1967; Địa chỉ: Khóm C, phường A, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp. *(Có đơn xin xét xử vắng mặt)*

3.8. Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1970; Địa chỉ: Ấp B, xã T, huyện H, tỉnh Đồng Tháp. *(Có đơn xin xét xử vắng mặt)*

3.9. Bà Nguyễn Thị D2, sinh năm 1976; Địa chỉ: Ấp F, xã T, huyện H, tỉnh Đồng Tháp. *(Có mặt)*

4. Người kháng cáo: Bà Phạm Thị T là nguyên đơn và ông Nguyễn Văn S là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

5. Kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Hồng Ngự.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 22/8/2022 và ngày 19/9/2022, trong quá trình tiến hành tố tụng cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn bà Phạm Thị T

do ông Cao Văn L đại diện theo ủy quyền, trình bày: Nguồn gốc đất đang tranh chấp là của chồng bà T là ông Võ Văn G1 (chết năm 2014) và vợ trước là Lê Thị L2 (chết năm 1978). Sau khi bà L2 chết thì vào năm 1980 ông G1 cưới bà T. Ông G1 chung sống với bà L2 cũng như bà T không có người con chung nào.

Năm 1980 ông G1 mua phần đất tranh chấp của ông Bảy N2 (đã chết, không rõ năm, họ tên đầy đủ), không rõ con cháu của ông Bảy N2 họ tên đầy đủ, năm sinh, địa chỉ ở đâu, phần đất có diện tích chiều ngang 35-36m chiều dài một đầu khoảng 23m, một đầu khoảng 18m, việc mua bán đất không có làm giấy tờ, nhưng có anh em ông D chứng kiến, với giá 01 chỉ vàng 24kra (vàng 9T8). Sau khi mua đất thì ông G1 có cất nhà ở từ năm 1980 đến năm 1984 thì không còn sử dụng đất. Năm 1984 ông G1 di dời nhà lên chợ Cả Sách thuộc xã T sinh sống, đến năm 1988 ông Nguyễn Văn S là cháu ruột của ông G1, gọi ông G1 là cậu, là em ruột của ông D, hỏi ông G1 phần đất tranh chấp để cất nhà ở. Ông S ở từ năm 1988 đến năm 2006 thì di dời nhà, không còn ở tại phần đất tranh chấp. Cây trồng hiện trên đất tranh chấp gồm bạch đằng trên 50 cây, tre khoảng 02 bụi là của ông S trồng, 01 bụi tre gần nhà của bà P là của ông G1, không phải của ông D trồng, ông D chỉ trồng chuối, dừa vào năm 2020, bà T không có trồng cây gì trên đất.

Năm 2006 ông D hỏi ông S, vì ông S được ông G1, bà T giao quản lý phần đất tranh chấp và cũng hỏi ông G1, bà T phần đất tranh chấp để cất nhà ở, sẳn trông coi mồ mã ông bà ở phía sau. Việc cho ông D mượn đất tranh chấp sử dụng thì không có giấy tờ, chỉ có anh chị em ông D biết, còn trước năm 2006 ông D ở đâu ông không biết, vì ông D có rất nhiều vợ nên sống rất nhiều nơi. Trong đơn khởi kiện trình bày ông D hỏi mượn đất năm 1987 là chưa chính xác, vì chữ nghĩa không rành. Khi bà T giao phần đất tranh chấp cho ông S, ông D quản lý, sử dụng thì bà T cũng thường tới lui phần đất tranh chấp. Ông S, ông D không ở trên đất của ông Sáu B (giáp ranh đất tranh chấp) do đất ông B thấp quá ở không được.

Nguyên nhân phát sinh tranh chấp và do bà T nghe ông D kêu bán phần đất mà vợ chồng bà T đã cho ông D ở nhờ. Tại Ủy ban nhân dân xã T khi hai bên hòa giải thì ông D thống nhất cho bà T 50.000.000đ, không đồng ý trả lại đất cho bà T. Ông D được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2019 bà T không biết, khi ông D được cấp quyền sử dụng đất không biết có đo

đạc thực tế không, bà P không có ký tên giáp ranh, ranh ông Sáu B là do ông D tự ký tên. Trong hồ sơ cấp quyền sử dụng đất cho ông D bà P có ký tên là do bà P nghĩ cán bộ đo đạc đất cấp quyền sử dụng đất cho bà P, là phần đất ông Sáu B để lại, chứ không phải ký tên xác nhận ranh đất để cho ông D được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi ông D cắm bảng thông báo bán đất thì bà T mới phát hiện ông D được cấp quyền sử dụng đất.

Vào năm 2022 ông D có chuyển nhượng phần đất cho ông N nhưng diện tích, giá cả bao nhiêu thì bà T không biết. Khi biết ông D bán đất cho ông N thì bà T ngăn cản. Nếu ông D không đăng bảng bán đất thì bà T cũng yêu cầu ông D trả lại phần đất đã cho mượn để sử dụng. Ngoài phần đất tranh chấp thì bà T không còn phần đất nào khác ở tại xã T, không biết bà T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không biết số thửa đất, tờ bản đồ phần đất bà T đang cất nhà ở.

Phần đất giáp ranh với đất tranh chấp, phía ngoài giáp đất ông Nguyễn Văn S ký tứ cận là của cha ruột ông S là ông Nguyễn Văn B1 để lại nhưng ông S đại diện quản lý, là của chung các anh em ông S. Ông Nguyễn Văn B1 (chết năm 2015), vợ Phan Thị S2 (chết năm 1981), ông B1, bà S2 có tổng cộng 10 người con gồm: 1. Nguyễn Thị Đ, 2. Nguyễn Thị S1, 3. Nguyễn Văn D, 4. Nguyễn Văn S, 5. Nguyễn Thị N1, 6. Nguyễn Thị P, 7. Nguyễn Thị D2. Ba người con còn lại của ông B1 ông không biết họ tên, năm sinh, vì đã chết lúc còn nhỏ, chưa có vợ, chồng con. Bà T không tranh chấp ranh đất với các con ông B1. Việc ông N có yêu cầu ông D trả lại tiền đặt cọc mua đất thì bà T không có ý kiến. Ông D nhận tiền của ông N thì có trách nhiệm trả lại tiền cho ông N. Đất của bà T nhưng ông S trình bày là ông D được ở hay không được ở là do ông S quyết định là không đúng.

Nay bà Phạm Thị T yêu cầu ông Nguyễn Văn D trả lại phần đất có diện tích theo sơ đồ đo đạc thực tế là 780,6m^2 thuộc thửa đất 1114 tờ bản đồ số 04 đất tọa lạc tại xã T, huyện H, tỉnh Đồng Tháp do ông D đứng tên quyền sử dụng đất và tại phiên tòa ông L yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông D đối với phần đất hiện đang tranh chấp. Nếu ông D xuất trình được chứng cứ chứng minh đất đang tranh chấp là của ông D được Nhà nước cho, không phải đất ông G1 thì bà T thống nhất rút đơn khởi kiện, không tranh chấp với ông D nữa. Nếu ông D hỗ trợ cho bà T 50.000.000đ thì ông đại diện cho bà T không đồng ý nhận tiền, nếu buộc ông D di dời nhà, tài sản khác trên

đất trả lại quyền sử dụng đất cho bà T thì bà T cũng không đồng ý hỗ trợ tiền di dời nhà hay bồi thường thành quả lao động, tôn tạo, công sức bảo quản đất của ông D.

- *Nguyên đơn bà Phạm Thị T, trình bày:* Bà có nghe lời trình bày của ông Cao Văn L, bà có ủy quyền cho ông L đại diện bà tham gia tố tụng tại Tòa án, về việc tranh chấp quyền sử dụng đất với ông D. Bà là vợ ông G1, khi ông G1 chung sống với bà L2 và bà không có người con nào. Phần đang tranh chấp là của ông G1 mua của ông Bảy N2, không nhớ năm, chỉ nhớ lúc đó ông G1 và bà chưa kết hôn, với giá 01 chỉ vàng 24kra, diện tích đất bao nhiêu không biết. Năm 1980 thì bà và ông G1 chung sống với nhau (kết hôn), sau khi cưới bà thì ông G1 nói với bà là mua đất của ông Bảy N2 với giá 01 chỉ vàng nên bà mới biết, việc mua đất chỉ nói miệng, không có giấy tờ, con cháu ông Bảy N2 hiện đang ở đâu, họ tên gì bà không biết. Khi kết hôn với ông G1 thì bà và ông G1 cùng sống tại phần đất tranh chấp đến năm 1984 thì vợ chồng bà về trên chợ C thuộc xã T sinh sống đến nay, bà và ông G1 cũng thường xuyên buôn bán, qua lại giữa Campuchia và Việt Nam. Vào năm 1984 khi vợ chồng bà về xã T sinh sống thì giao lại phần đất tranh chấp cho ông Sáu B là cha ruột của ông D. Việc giao đất cho ông B là để trông coi dùm, không phải cho luôn hay chuyển nhượng lại. Ông B ở kế bên phần đất tranh chấp (là đất giáp ranh ngoài chỗ bà P đang cất nhà ở), ông B không có cất nhà ở tại phần đất tranh chấp, còn có trồng cây hay không thì bà không biết. Không nhớ ông Nguyễn Văn S cất nhà tại đất đang tranh chấp khi nào nhưng có hỏi ông G1 cất nhà ở nhờ, không biết diện tích ông S cất nhà chiều ngang dài bao nhiêu, không biết ông S có trồng cây gì tại đất tranh chấp hay không.

Ông D cất nhà khi nào không biết, cũng không nhớ cách nay bao nhiêu năm, không rõ diện tích ông D cất nhà nhưng có hỏi vợ chồng bà, việc cho ông D ở tại phần đất tranh chấp là cho ở nhờ, không phải cho luôn, cũng không có nói cho ở bao lâu, chỉ nói khi nào bà cần thì trả lại cho bà, việc cho ông D ở nhờ tại phần đất tranh chấp không có giấy tờ, không có ai chứng kiến chỉ có vợ chồng bà biết. Lúc đầu ông D hỏi ở nhờ tại đất tranh chấp là chỉ cất một cái trại còn căn nhà hiện nay thì bà không biết cất lại khi nào, khi ông D cất lại nhà thì bà không có tranh chấp hay ngăn cản, vì 02 năm nay bà không qua lại tại phần đất tranh chấp. Từ trước đến nay bà không có kê khai hay đăng ký quyền sử dụng đất đối với phần đất tranh chấp. Phần đất hiện bà đang ở tại xã T cũng là

của vợ chồng bà mua, mua của ai và năm nào, giá bao nhiêu thì bà không nhớ, hiện chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngoài ra, vợ chồng bà không còn phần đất nào khác. Nguyên nhân phát sinh tranh chấp là do bà nghe ở xóm nói ông D bán đất, nếu ông D không bán phần đất hiện đang tranh chấp thì bà cũng không thống nhất cho ông D tiếp tục ở tại phần đất tranh chấp, vì ông D ở quá lâu. Việc ông D chuyển nhượng đất cho ông N khi nào, giá bao nhiêu thì bà không biết, bà không có ý kiến gì về việc ông N yêu cầu ông D trả lại tiền cọc mua đất.

Nay bà yêu cầu ông Nguyễn Văn D trả lại đất cho bà nhưng không biết diện tích, số thửa đất, tờ bản đồ bao nhiêu. Khi Ủy ban nhân dân xã T hòa giải thì ông D thống nhất cho bà 50.000.000đ thì bà không đồng ý, bà chỉ yêu cầu lấy lại đất. Không đồng ý hỗ trợ tiền chi phí di dời nhà, công sức đóng góp tôn tạo cũng như bảo quản phần đất tranh chấp cho ông D, không đồng ý cho ông D phần đất có căn nhà của ông D. Không tranh chấp ranh đất với các con ông B. Ngoài ra, bà không trình bày gì khác.

- *Trong quá trình tiến hành tố tụng và tại phiên tòa bị đơn ông Nguyễn Văn D, do bà Huỳnh Thị L1 đại diện theo ủy quyền cũng là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, trình bày*: Nguồn gốc đất tranh chấp là của Tập đoàn xã T cấp ông D vào năm 1977, không có giấy tờ, không có ai chứng kiến. Nguyên nhân được cấp đất là do thuộc hộ nghèo, không có đất nên Nhà nước cấp cho ông D. Sau khi được cấp đất thì ông D cất nhà, đào ao, trồng cây cho đến nay nhưng tại phiên tòa bà L1 trình bày năm 2007 bà và ông D cùng sống ở T đến năm 2014 về quê sống nhưng cũng thường xuyên tới lui, bà và ông D về phần đất tranh chấp ở cách nay khoảng mười mấy năm. Chị Trần Thị D1 là con ruột của ông D, chung hộ khẩu với ông D, chị D1 lấy họ Trần là theo họ của cha dượng. Còn người vợ hiện tại của ông D là bà, bà sống chung với ông D cách nay trên 20 năm nhưng không có đăng ký kết hôn, bà thường xuyên sống ở trong căn nhà trên đất tranh chấp, nhà và cây trồng trên đất tranh chấp là của ông D và bà, ông S, ông B, ông G1 không có trồng cây gì trên đất tranh chấp.

Đến năm 2019 thì ông D được cấp quyền sử dụng đất, khi ông D được cấp quyền sử dụng đất không có ai khiếu nại hay ngăn cản. Khi ông D được cấp quyền sử dụng đất có đo đạc thực tế, có tứ cận giáp ranh ký tên trong đó có Nguyễn Thị P là em ruột của ông D ký tên có đất giáp ranh.

Cha ruột của ông D là ông Nguyễn Văn B1 (đã chết không nhớ năm, chỉ biết chết năm 79 tuổi, mẹ là Võ Thị S3 (chết năm 43 tuổi, không nhớ năm). Ông B1, bà S3 có tổng cộng bao nhiêu người con và họ tên từng người bà không biết.

Năm 1981 ông D có chuyển nhượng (bán) cho ông Năm T1 (không rõ họ tên, năm sinh sống ở gần đất tranh chấp, phần đất có diện tích bao nhiêu không biết, chỉ biết là đất ngoài trụ điện, phía trên khu mồ mã, với giá 03 chỉ vàng 24kra (vàng 9T8).

Vào năm 2022 thì ông D có chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn N phần đất có diện tích chiều ngang 06m, chiều dài 20m (tính từ mí đường đal bắn thẳng hết đất), với giá 150.000.000đ, ông N đã đặt cọc cho ông D số tiền 30.000.0000đ, việc mua bán đất có làm giấy tay.

Năm 2016 ông Nguyễn Văn S kêu vợ chồng bà bán cây trồng gồm 03 bụi tre, khoảng 20 cây bạch đằng tại phần đất tranh chấp với 15.000.000đ nhưng lúc đầu ông S kêu bán với giá 20.000.000đ, vợ chồng bà thống nhất trả tiền cho ông S nên ông D mới làm được hàng rào lưới B40 như hiện nay mà không có ai tranh chấp ngăn cản. Phần đất tranh chấp bà không biết trước đó ông S có từng cất nhà ở hay không nhưng có trồng cây. Không biết ông S trồng cây khi nào, nguyên nhân đất của ông D được tập đoàn cho năm 1977 mà ông S được trồng cây là do lúc đầu ông D trồng cây nhưng ông S nói là của ông S trồng nên ông D cũng thống nhất cây của ông S trồng nên trả tiền. Bà khẳng định căn nhà hiện ông D đang ở là cất năm 2018, khi cất nhà không có tranh chấp ngăn cản, còn trước đó ông D có cất một cái chòi nhỏ (trại) tại phần đất bán cho ông N (chỗ bụi tre) nhưng không biết diện biết bao nhiêu, cái chòi (trại) cất năm nào không nhớ, chỉ nhớ cách nay khoảng mười mấy năm.

Nay bà T khởi kiện yêu cầu ông D trả lại phần đất có diện tích 780,6m^2 thuộc thửa đất 1114, tờ bản đồ 4 do ông D đứng tên quyền sử dụng đất thì ông D không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của bà T. Thống nhất trả lại cho ông Nguyễn Văn N 30.000.000đ tiền đặt cọc mua đất. Ông D không có tranh chấp thừa kế đối với đất của cha mẹ để lại cũng như không tranh chấp ranh đất với anh em ông S. Khi xã hòa giải ông D thống nhất cho bà T 50.000.000đ, vì lúc đó bà T bệnh, than khó khăn nên xã có động viên và ông D thống nhất cho bà T 50.000.000đ nhưng nay bà T tranh chấp, thưa đến Tòa án thì ông D không

đồng ý cho tiền bà T nữa. Nếu bà T đồng ý cho ông D phần đất hiện ông D đang cất nhà ở, phần đất còn lại trả lại cho bà T thì bà không đồng ý, ông D hiện đang thiếu nợ người ta hơn 200.000.000đ nên sẽ bán hết phần đất tranh chấp để trả nợ, bà không biết việc anh em ông D cho ông D nền nhà gần nhà bà P. Ngoài ra, bà không trình bày hay yêu cầu nào khác.

- *Ông Nguyễn Văn D trình bày*: Ông có nghe lời trình bày của bà L1, thống nhất những gì bà L1, không bổ sung gì thêm.

- *Ông Nguyễn Văn S trình bày*: Ông là em ruột ông D, không có mâu thuẫn gì với ông D. Nguồn gốc đất tranh chấp là của ông Võ Văn G1, chồng bà Phạm Thị T là cậu ruột của ông. Ông G1 mua đất tranh chấp là đất ao của ông Bảy N2 diện tích 609,3m^2 và đất để chôn mồ mã ông bà là 30m^2 với giá bao nhiêu thì ông không biết, vì lúc đó ông còn nhỏ, ông biết đất tranh chấp của ông G1 là do bà T kể lại. Sau khi mua đất vào năm 1980 thì ông G1 ở tại phần đất tranh chấp được 03 năm rồi ông G1 đi về xã T sinh sống và gởi phần đất tranh chấp lại cho cha ruột ông là ông Nguyễn Văn B1 trông coi dùm. Năm 1988 ông có hỏi ông G1 xin cất nhà ở tại phần đất tranh chấp (tại phần đất ông N hỏi mua) và ông có trồng tre và bạch đàn số lượng khá nhiều, không biết chính xác cụ thể bao nhiêu và sau đó đã bán lại cho ông D với giá 10.000.000đ, đã trả tiền xong, không nhớ bán cây cho ông D vào ngày tháng năm nào. Do ông D ở trên đất sử dụng (xài) cây ông trồng nhiều quá không hỏi ông nên ông bán lại hết cho ông D.

Năm 2006 ông mua được nền nhà ở cụm tuyến dân cư ấp F, xã T nên di dời nhà về phần đất đã mua. Cũng trong năm 2006 ông D không có chỗ ở ổn định nên xin ông cho ông D ở tại phần đất đang tranh chấp để giữ gìn phần đất của ông G1 và cây ông trồng và trông coi mồ mã người thân, lý do ông D hỏi ông xin được ở tại phần tranh chấp mà không hỏi ông G1, bà T là do vào năm 2006 ông G1, bà T đã về Campuchia sinh sống. Ông D không ở trên đất của cha mẹ ông là do đất thấp cất nhà ở không được. Việc ông D kê khai được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông không biết, vì xung quanh không có tứ cận ký tên trong đó có đất của cha ông cũng không mời anh chị em ông ký tên đất giáp ranh. Phần đất giáp ranh với đất tranh chấp, là ranh ngoài là giáp với đất cha ông, hiện anh chị em ông đang quản lý, sử dụng. Cha ông tên Nguyễn Văn B1, mẹ là Phan Thị S2 có tổng cộng 10 người con hiện còn 07 người gồm Nguyễn Thị Đ, Nguyễn Thị S1, Nguyễn Thị N1, Nguyễn Thị P,

Nguyễn Thị D2, Nguyễn Văn S và Nguyễn Văn D, 03 người con còn lại tên Nguyễn Bảo S4 (không nhớ chết năm nào, không rõ có vợ con gì chưa), Nguyễn Văn Q (không biết chết năm nào, chỉ nghe nói có vợ con nhưng họ tên, địa chỉ, năm sinh của vợ con ông Q ở đâu thì ông không biết, vì không có liên lạc), Nguyễn Thị P1 (không rõ đã chết hay con sống, không liên lạc được nên không biết hiện tại đang ở đâu). Ngoài ra, cha mẹ ông không còn người con nào khác. Ông thống nhất ranh đất như ông D đã xác định, nhưng không biết theo sơ đồ đo đạc thực tế từ mốc nào đến mốc nào.

Phần đất tranh chấp giữa bà T và ông D thì ông có ý kiến là yêu cầu ông D trả lại đất cho bà T, để con cháu ở, phía sau có mồ mã người thân. Nếu ông D không kêu bán phần đất hiện đang tranh chấp thì ông D vẫn ở bình thường, bà T sẽ không tranh chấp và anh chị em ông cũng không có ý kiến gì, quyền quyết định việc cho ông D ở tại phần đất tranh chấp hay không là do ông, nhưng ông khẳng định là ông D vẫn được ở tại phần đất tranh chấp nhưng không được mua bán, chuyển nhượng cho người khác. Ông D bán đất là do bà L1 xúi giục, nếu ông D không bán đất thì sẽ được trên đất vĩnh viễn, anh em sẽ không tranh chấp.

Phần đất ông D bán cho ông Năm T1 là của ông Sáu B, vì trước đó ông D nói với ông B là nghèo khổ, xin ông B bán phần đất cho ông Năm T1 chứ không phải đất của ông D. Đất của bà T mà ông cho rằng ông D ở hay không là do ông quyết định là vì khi ông G1 còn sống có nói cho ông, việc ông G1 nói cho ông phần đất tranh chấp chỉ nói miệng, ông D làm hàng rào lưới B40 là để ngăn vật nuôi chứ không phải đất ông D nên ông D rào lại, xác lập quyền sử dụng đất, do anh chị em còn lại của ông ủng hộ nên bà T mới khởi kiện ông D. Ông G1 chung sống với bà L2, bà T không có con chung. Ông không có tranh chấp hay yêu cầu chia thừa kế đối với phần đất cha mẹ ông để lại, không tranh chấp ranh đất với ông D và bà T. Ngoài ra, không trình bày gì khác.

- *Bà Nguyễn Thị Đ trình bày*: Bà là chị ruột của ông D, ông S4, không có mâu thuẫn gì với ông D, bà T. Bà gọi bà T là mợ út. Bà có nghe lời trình bày của ông S4, thống nhất lời trình bày của ông S4, không bổ sung gì thêm. Bà không tranh chấp ranh đất với bà T, ông D, không yêu cầu chia thừa kế đối với phần đất cha mẹ bà đã để lại. Ngoài ra, không trình bày gì khác.

- *Bà Nguyễn Thị S1 trình bày*: Bà là chị ruột ông D, ông S4 không có mâu thuẫn gì với ông D, bà T. Bà đã nghe lời trình của ông S4 thống nhất những gì ông S4 đã trình bày, không bổ sung gì thêm. Không tranh chấp ranh đất với ông D, bà T cũng như phần đất cha mẹ đã để lại cho anh chị em bà. Ngoài ra, không trình bày gì khác.

- *Bà Nguyễn Thị N1 trình bày*: Bà là em ruột ông D, ông S4, không có mâu thuẫn gì với ông D, bà T. Bà đã nghe lời trình của ông S4, thống nhất những gì ông S4 đã trình bày, không bổ sung gì thêm. Bà không tranh chấp ranh đất với ông D, bà T cũng như phần đất cha mẹ đã để lại cho anh chị em bà. Ngoài ra, không trình bày gì khác.

- *Bà Nguyễn Thị P trình bày*: Bà là em ruột ông D, ông S4, không có mâu thuẫn gì với ông D, bà T. Bà đã nghe lời trình của ông S4, thống nhất những gì ông S4 đã trình bày, không bổ sung gì thêm. Bà không tranh chấp ranh đất với ông D, bà T cũng như phần đất cha mẹ để lại cho anh chị em bà. Năm 2017 khi bà kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất bà đang cất nhà ở, giáp với đất ông D đang cất nhà ở thì bà có ký tên nhưng chưa bao giờ ký tên có đất giáp ranh với đất tranh chấp để ông D được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thẩm phán có cho bà xem biên bản đo đạc chỉnh lý bản đồ địa chính ngày 20/12/2018 trong đó có bà thừa nhận đó là chữ ký và chữ viết của bà. Ngoài ra, không trình bày gì khác.

- *Bà Nguyễn Thị D2 trình bày*: Bà là em ruột ông D, ông S4, không có mâu thuẫn gì với ông D, bà T. Bà đã nghe lời trình của ông S4, thống nhất những gì ông S4 đã trình bày. Bà có ý kiến là đề nghị ông D trả lại phần tranh chấp cho bà T. Ngoài phần đất ông D đang ở nhờ đất của bà T, ông G1 thì cha mẹ bà còn phần đất khác, giáp phần đất hiện đang tranh chấp, anh chị em bà có thỏa thuận, chia cho ông D một nền nhà ngang 05m dài khoảng 20m nhưng ông D không chịu nhận, cứ dành đất tranh chấp là của ông D. Nếu ông D thống nhất di dời nhà, tài sản khác trả lại đất cho bà T thì anh chị em của bà thống nhất cho ông D phần đất mà cha mẹ đã để lại để cất nhà ở, là phần đất cặp ranh ngoài phần đất tranh chấp, giáp với nhà bà P. Bà không tranh chấp ranh đất với ông D, bà T cũng như phần đất cha mẹ đã để lại cho anh chị em bà. Khi bà T khởi kiện ông D thì bà là người đại diện theo ủy quyền cho bà T, sau đó bà T mới chấm dứt ủy quyền cho bà mà ủy quyền lại cho ông Cao Văn L. Tại phiên tòa bà D2 trình bày: Khi ông G1 còn sống có nói phần đất này cho các anh chị

em bà ở, ai khổ thì ở nhưng không được bán, do ông D bán đất nên thưa kiện, bà và ông S4 nhiều lần khuyên ông D cứ ở trên đất nhưng không được bán đất, để con cháu ở nhưng ông D không đồng ý, bà là người thưa kiện đầu tiên, bà L1 xúi ông D bán đất, còn nợ của ông D thì bà không biết, khi ông D làm hàng rào, sửa nhà thì anh em bà biết nhưng không thông báo cho bà T, vì ông D nói rào gà, vịt. Ngoài ra, bà không trình bày gì khác.

- *Chị Trần Thị D1, trình bày*: Chị là con ruột của ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị T2. Chị không có mâu thuẫn gì với ông D, còn bà Phạm Thị T là ai thì chị không biết. Không nhớ ngày tháng năm, khi chị mới 04 tuổi thì cha mẹ chị đã ly hôn, mẹ chị có chồng khác nên làm giấy khai sinh chị lấy họ cha dượng là họ Trần. Phần đất mà bà T, ông D đang tranh chấp thì chị nghe mẹ chị kể lại là có nguồn gốc từ cha mẹ chị mua của ông ngoại ông D (tức là ông cồ của chị, không biết họ tên, năm sinh), không biết mua năm nào, chỉ nói miệng không làm giấy tờ, không biết diện tích bao nhiêu, vị trí ra sao, tứ cận giáp đất ai, giá bao nhiêu, chị chỉ biết đó là phần đất ông D đang cất nhà ở và làm hàng rào lưới B40. Sau khi mua đất thì cha mẹ chị cất nhà ở, không rõ cất năm nào, không biết cha mẹ chị có trồng cây trên đất hay không. Trước khi ông cồ bán đất cho cha mẹ chị có những ai sử dụng đất thì chị không biết.

Nay bà T yêu cầu ông Nguyễn Văn D di dời nhà và tài sản khác (nếu có) trả lại cho bà T phần đất có diện tích 609,3m^2 thuộc thửa đất số 1114 tờ bản đồ số 04, đất tọa lạc xã T do ông D đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (theo sơ đồ đo đạc thực tế có diện tích 780,6m^2 thuộc thửa 1114 và phần đất giao thông) thì chị không có ý kiến, tranh chấp hay yêu cầu gì khác. Mẹ chị nói với chị là ông D muốn làm gì làm, mẹ chị không có ý kiến hay tranh chấp gì đối với phần đất mà bà Phạm Thị T và ông D tranh chấp, vì bà đã bỏ đi nhiều năm nay. Ngoài ra, chị không trình bày gì thêm.

- *Ông Nguyễn Văn N trình bày*: Vào ngày 17/02/2022 ông và ông D có thỏa thuận, ông Nguyễn Văn D chuyển nhượng cho ông một nền nhà có diện tích chiều ngang 06m dài từ mé kinh vô tới ranh trong với giá 150.000.000đ, việc mua bán có làm giấy tay và ông đã đưa tiền đặt cọc mua đất cho ông D là 30.000.000đ. Sau đó, anh em ông D phát sinh tranh chấp, ông S4 còn nói với ông, anh em ông S4 chém nhau, sáo trộn nhau thì ông phải chịu trách nhiệm và ông mua đất sao không hỏi ý kiến của anh chị em ông S4, ông biết ông D có quyền sử dụng đất nên hỏi mua đất, do đất tranh chấp nên ông D không giao

đất cho ông được và anh em ông D nhiều lần xúc phạm ông nên ông không đồng ý mua đất của ông D nữa. Ông yêu cầu ông Nguyễn Văn D trả lại cho ông 30.000.000đ tiền đặt cọc mua đất, không yêu cầu bồi thường thiệt hại do việc mua bán đất không thành hay phạt cọc đối với ông D hay yêu cầu tính lãi đối với số tiền ông đã đưa cho ông D. Ngoài ra, không yêu cầu nào khác.

Tại Bản án sơ thẩm số 33/2023/DS-ST ngày 07 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Hồng Ngự đã quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị T, về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn D trả lại phần đất theo sơ đồ đo đạc thực tế có diện tích 780,6m^2 trong phạm vi từ mốc M1, M2, M3, M4, M5, M6, M7, M9, M10 trở về mốc M1 thuộc một phần thửa 1114 tờ bản đồ 4 do hộ ông Nguyễn Văn D đứng tên quyền sử dụng đất và một phần đất giao thông do Nhà nước quản lý, đất tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện H, tỉnh Đồng Tháp.

(Kèm theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 24/11/2022 của Tòa án nhân dân huyện Hồng Ngự và sơ đồ đo đạc hiện trạng đất tranh chấp ngày 24/11/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện H, tỉnh Đồng Tháp Tháp).

2. Công nhận sự thỏa thuận giữa ông Nguyễn Văn N và ông Nguyễn Văn D. Ông Nguyễn Văn D trả lại cho ông Nguyễn Văn N 30.000.000đ (Ba mươi triệu đồng) tiền đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, quyền và thời hạn kháng cáo, quyền, nghĩa vụ và thời hiệu thi hành án của các đương sự theo quy định của pháp luật.

- Ngày 18/8/2023, bà Phạm Thị T kháng cáo yêu cầu hủy bản án sơ thẩm số: 33/2023/DS-ST ngày 07 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Hồng Ngự (để chuyển hồ sơ về Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp giải quyết vì vụ án thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử) vì bản án sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng và vi phạm về mặt nội dung vụ án.

- Ngày 21/8/2023, ông Nguyễn Văn S kháng cáo yêu cầu hủy bản án sơ thẩm số: 33/2023/DS-ST ngày 07 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Hồng Ngự (để chuyển hồ sơ về Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp giải quyết vì vụ án thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử) vì cần phải hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông D vì việc

cấp đất này là sai để buộc ông D trả lại phần đất tranh chấp cho bà T vợ ông G1 là đúng sự thật vụ án.

- Ngày 21/8/2023, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Hồng Ngự có Quyết định kháng nghị số 218/QĐKNPT-VKS-DS đề nghị sửa bản án sơ thẩm số 33/2023/DS-ST ngày 07 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Hồng Ngự, tỉnh Đồng Tháp, chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị T.

- Tại phiên tòa phúc thẩm:

+ Ông Cao Văn L trình bày: Bà Phạm Thị Thanh g nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo, không thỏa thuận được với Nguyễn Văn D về giải quyết vụ án.

+ Bà Huỳnh Thị L1 trình bày: Ông Nguyễn Văn D không thỏa thuận được với bà Phạm Thị T.

+ Ông Nguyễn Văn S trình bày: Giữ nguyên việc kháng cáo yêu cầu ông D trả đất tranh chấp lại cho bà Phạm Thị T.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến về giải quyết vụ án:

+ Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự đều thực hiện đúng quy định của pháp luật.

+ Về nội dung:Diện tích đất tranh chấp 780,6m^2, tọa lạc xã T, huyện H. Theo Công văn số 324, ngày 9/3/2023 của UBND huyện H cung cấp thông tin, tổng diện tích tranh chấp 780,6m^2 theo Sơ đồ đo đạc ngày 24/11/2022 đo vẽ ký hiệu 5 thửa, trong đó thửa số 1,2,3 (tổng diện tích 609,3m^2) tương ứng thửa 1114, TBĐ 04, đã cấp GCN cho hộ ông D ngày 18/02/2019; thửa số 4, 5 (diện tích 171,3m^2) là đất giao thông do Nhà nước quản lý, không được xem xét cấp giấy chứng nhận.

Bản án sơ thẩm tuyên xử giải quyết không chấp nhận yêu cầu của bà T đối với diện tích 780,6m^2 bao gồm đất giao thông do Nhà nước quản lý là không đúng quy định pháp luật.

Theo nội dung vụ án, thể hiện bà T và ông D đang tranh chấp ai là đối tượng được QSD đất, Tòa cấp sơ thẩm chưa hướng dẫn, giải thích cho các đương sự, trường hợp đủ căn cứ để chấp nhận yêu cầu của bà T thì có yêu cầu

xem xét đối với giấy chứng nhận đã cấp cho ông D hay không, yêu cầu công nhận QSDĐ cho ai, căn nhà của ông D xây dựng năm 2018 và tài sản cây trồng, ao cá trên đất giải quyết như thế nào.

Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện bà T có yêu cầu hủy giấy chứng nhận đã cấp cho ông D nhưng không được xem xét thụ lý, giải quyết theo thẩm quyền.

Xét thấy, Tòa cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, chưa giải quyết toàn diện vụ án, ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự, Tòa cấp phúc thẩm không thể khắc phục được nên cần hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm. Do cần hủy bản án sơ thẩm nên chưa xem xét yêu cầu kháng cáo của bà T, ông S và kháng nghị của Viện trưởng Viện KSND huyện H.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Bà Phạm Thị T khởi kiện ông Nguyễn Văn D về tranh chấp QSDĐ, Tòa án nhân dân huyện Hồng Ngự thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền. Bà Phạm Thị T và ông Nguyễn Văn S kháng cáo trong thời hạn là hợp lệ. Bà T ủy quyền cho ông Cao Văn l, ông D ủy quyền cho bà Huỳnh Thị L1, thủ tục ủy quyền tham gia tố tụng tại cấp phúc thẩm phù hợp quy định nên chấp nhận. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn xin xét xử vắng mặt nên xét xử theo quy định.

[2] Ông L trình bày, diện tích đất tranh chấp 609,3m^2 thửa 1114 tờ bản đồ số 4, giấy chứng nhận QSDĐ cấp cho hộ ông D ngày 18/12/2019; đất tại ấp B, xã T, huyện H, tỉnh Đồng Tháp. Theo đơn khởi kiện của bà T cho rằng, nguồn gốc đất là của ông Võ Văn G1 (chồng bà T, hôn nhân thực tế) mua của ông Bảy N2 vào năm 1980, vợ chồng bà T cho ông D mượn cất nhà ở nhờ nhưng ông D đăng ký cấp giấy chứng nhận QSDĐ, nên bà T yêu cầu ông D trả lại đất. Bà L1 đại diện cho ông D không đồng ý theo yêu cầu của bà T, vì đất của ông D được Tập đoàn cấp vào năm 1977.

Ông L cho rằng, ông G1 mua đất của ông Bảy N2 (hiện nay không biết địa chỉ người thân của ông N2) và vợ chồng bà T, ông G1 đã quản lý sử dụng

đến năm 1984 thì vợ chồng bà T về chợ Cả Sách sinh sống, nên giao đất lại cho ông B (cha của ông D và ông S) quản lý trông coi, đến năm 1988 thì bà T mới cho ông S mượn phần đất tranh chấp này để cất nhà ở nhờ và trồng cây. Ông S quản lý sử dụng đất đến năm 2006 thì ông D mượn đất cất cái trại để ở, quá trình sử dụng ông D cải tạo đất trồng cây và cất lại căn nhà như hiện nay.

Xét thấy, ông G1 nhận chuyển nhượng đất của ông Bảy N2 vào năm 1980, tuy không có lập thành văn bản nhưng việc này có các anh em của ông D và các nhân chứng biết, cụ thể như sau:

Ông Nguyễn Văn S (em ruột của ông D) xác định phần đất tranh chấp là của ông G1 (cậu ruột của ông S và ông D) và bà T, vì ông S nghe bà T kể lại mua của ông Bảy N2 là đất ao 609,3m^2 và đất để làm khu đất mồ mã chôn cất ông bà 30m^2. Bà T và ông G1 ở tại đất tranh chấp được 03 năm thì đi về xã T sinh sống, mới nhờ ông Nguyễn Văn B1 (cha ông S và ông D) trông coi giùm. Năm 1988, ông S có hỏi xin ông G1 cất nhà ở nhờ trên đất tranh chấp, đến năm 2006 thì ông S mua đất di dời nhà về ở cụm tuyến dân cư ấp F, lúc này do vợ chồng ông G1 đi Cam pu chia sinh sống nên ông S mới cho ông D cất nhà ở nhờ giữ đất cho ông G1 và trông coi mồ mã. Đồng thời ông S có bán tre, bạch đàn lại cho ông D số tiền là 10.000.000đ. Đối với các anh em của ông D như bà Nguyễn Thị Đ, bà Nguyễn Thị S1, bà Nguyễn Thị N1, bà Nguyễn Thị P và bà Nguyễn Thị D2 đều khai thống nhất nguồn gốc đất là của ông G1 như trình bày của ông S. Chị Trần Thị D1 là con của ông D cho rằng, cha mẹ chị D1 ly hôn lúc chị D1 04 tuổi nên không rõ về đất tranh chấp.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 10/4/2023, ông Phạm Văn H xác nhận vào năm 1979 ông H có rủ ông G1, ông Nguyễn Văn B2, ông Nguyễn Văn Đ1 (hiện nay không biết địa chỉ hai người này) cùng mua đất của ông Bảy N2, nhưng ông H không rõ diện tích đất của ông G1 là bao nhiêu mà chỉ biết đất của ông G1 là đất hầm. Đến năm 1983 thì ông H bán lại phần đất của ông mua của ông Bảy N2 cho ông Sáu B, đồng thời trong năm 1983 ông G1 cũng di dời nhà về chợ C1 sách. Khi ông G1 di dời nhà về chợ C, thì ông H không biết phần đất của ông G1 để lại cho ai nhưng thấy ông S đã từng ở tại phần đất tranh chấp, tuy nhiên không rõ ông S ở vào năm nào.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 10/4/2023, ông Trần Văn N3 trình bày: Đất tranh chấp là của ông G1 mua của ai thì ông không biết. Khi ông N3 về ở

gần đất tranh chấp thì thấy ông G1 đã sống tại đó, không rõ ông G1 ở tại đất tranh chấp đến khi nào thì về xã T cất nhà ở. Sau đó thì ông S quản lý sử dụng đất tranh chấp và ông S có cho ông N3 thuê ao trên đất để nuôi cá. Đối với ông D cũng có cất một cái trại nhỏ nhưng không biết năm nào, vì ông D đi nhiều nơi nên không thường xuyên ở tại đất tranh chấp và cách nay khoảng 05 – 06 năm thì ông D mới cất nhà như hiện nay nhưng không đúng vị trí cái trại ban đầu. Ngoài ra không biết ông B có hỏi mua đất tranh chấp hay không và cũng không nghe Nhà nước hay L3 Tập đoàn xã T cấp đất cho người dân thuộc diện nghèo. Mục đích ông N3 đến Tòa án làm chứng là do ông biết đất tranh chấp là của ông G1, nên việc ông D đăng ký cấp giấy chứng nhận QSDĐ là không đúng sự thật.

[3] Đối với ông D cho rằng, Tập đoàn cấp cho ông phần đất tranh chấp vào năm 1977. Tuy nhiên theo Công văn số 349/UBND-HC ngày 26/6/2023 của Ủy ban nhân dân xã T ý kiến như sau: Vào năm 1977, xã T có Liên Tập đoàn mục đích quản lý về đất đai, thủy lợi, nông nghiệp và kho lương thực của Ủy ban nhân dân xã. Ủy ban nhân dân xã H1 không còn tài liệu của L3 Tập đoàn, nên không xác định được có giao đất cho ông Nguyễn Văn D hay không. Nay bà L1 cũng thừa nhận không cung cấp được chứng cứ chứng minh việc Tập đoàn cấp đất cho ông D. Ngoài ra, ông D khai là đã quản lý sử dụng đất từ năm 1977, nhưng đơn đăng ký cấp giấy chứng nhận QSDĐ thì ông D lại kê khai thời gian sử dụng đất bắt đầu từ năm 1980. Như vậy lời khai của ông D mâu thuẫn với tài liệu kê khai trong hồ sơ cấp giấy chứng nhận QSDĐ về thời gian bắt đầu quản lý đất. Đồng thời tại Tòa án cấp sơ thẩm, bà L1 xác nhận vào năm 2007 thì bà và ông D cùng sống ở T, Thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2014 mới về ở tại phần đất tranh chấp khoảng mười mấy năm. Ngoài ra, bà L1 thừa nhận có mua cây trồng của ông S với số tiền 15.000.000đ.

Tại Công văn số 324/UBND-HC ngày 09/3/2023 của Ủy ban nhân dân huyện H ý kiến: Thửa đất 1, 2, 3 tương ứng thửa đất số 1114 tờ bản đồ số 4 đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho hộ ông D ngày 18/02/2019. Thửa 4, 5 là đất giao thông do Nhà nước quản lý, không được xét cấp giấy chứng nhận QSDĐ. Việc cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho hộ ông D đúng trình tự thủ tục theo quy định, tại thời điểm cấp giấy chứng nhận theo hồ địa chính đang quản lý có đo đạc thực tế, không có ghi nhận thành viên trong hộ và không phát sinh tranh chấp.

Nhận thấy thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận có kèm theo phiếu lấy ý kiến khu dân cư do ông D3, ông Â, ông X xác nhận ông D sử dụng đất từ năm 1980. Tuy nhiên tại Biên bản tiếp xúc ngày 12/3/2024 đối với ông Lê Văn D4 (Trưởng Ban nhân dân ấp) và ông Lý Hồng Â1 (công chức địa chính xã T) và biên bản tiếp xúc ngày 12/3/2024 đối với ông Trương Văn X1 (người biết đất tranh chấp) như sau: Ông D4, ông Â1 trình bày, việc xác định thời gian sử dụng đất của ông D từ năm 1980 là trên cơ sở ông D kê khai và xác minh từ ông S5 (đã chết) và ông X1. Ông X1 cho rằng vào thời điểm 1980 thấy ông D sống chung với ông B nên xác nhận cho ông D đăng ký đất.

Qua nội dung trên cho thấy nguồn gốc đất tranh chấp là của bà T. Đồng thời Tòa án cấp sơ thẩm cũng nhận định: *"Nguồn gốc đất đang tranh chấp ban đầu là của bà Phạm Thị T và ông Võ Văn G1 mua vào năm 1980"*. Nhưng Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng bà T, ông G1 giao đất lại cho ông B để đi nơi khác ở từ năm 1984, tiếp theo là ông S và ông D sử dụng và bà T không còn nhu cầu sử dụng đất mà đất do ông D sử dụng ổn định, nên bác yêu cầu của bà T là chưa phù hợp.

Tuy nhiên, bà T yêu cầu ông D di dời nhà cây trồng và tài sản trả đất là có một phần cơ sở. Vì thực tế ông D xây dựng nhà ở ổn định, không có nơi ở khác. Tại phiên tòa ông L cho rằng anh em của ông D tạo điều kiện cho ông D có đất cất nhà ở, nhưng ông cũng thừa nhận không có chứng cứ chứng minh là ông D đã được cho đất và đã nhận đất. Căn cứ Công văn số 715/UBND-HC ngày 06/5/2024 của Ủy ban nhân dân huyện H ý kiến như sau: Thửa đất số 1114 tờ bản đồ số 4 diện tích 609,3m^2, mục đích sử dụng đất nuôi trồng thủy sản; đất tọa lạc tại xã T (nay là xã T), huyện H, tỉnh Đồng Tháp (thuộc khu vực đất tại nông thôn) thực hiện tách thửa theo quy định tại khoản 2 Điều 4 Quyết định số 22/2021/QĐ-UBND ngày 31/8/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đ, cụ thể Điều 4: Diện tích tối thiểu được tách thửa đối với đất nông nghiệp.

Các thửa đất mới hình thành sau khi tách thửa (trừ diện tích nằm trong hành lang an toàn bảo vệ công trình công cộng) phải đảm bảo diện tích tối thiểu như sau:

Đất đô thị: Diện tích tối thiểu 300m^2 trở lên.

Đất tại nông thôn: Diện tích tối thiểu 700m^2 trở lên.

Phần đất giao thông 171,3m^2 do Nhà nước quản lý không được xem xét cấp giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất. Như vậy đất tranh chấp là thuộc đất nông nghiệp ở nông thôn thì diện tích tối thiểu từ 700m^2 trở lên mới được phép cho tách thửa cấp giấy chứng nhận QSDĐ. Bà T không kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận QSDĐ và hiện nay ông D đã được cơ quan có thẩm quyền xem xét cấp giấy chứng nhận QSDĐ. Do đó buộc D trả giá trị đất cho bà T là phù hợp. Theo kết quả định giá của Hội đồng định giá tài sản, xác định mức giá là 97.500đ/m^2 thành tiền 59.406.000đ (609,3m^2 x 97.500đ/m^2). Hộ ông D được sử dụng diện tích 609,3m^2. Đối với diện tích còn lại là đất giao thông do Nhà nước quản lý (không được cấp giấy) là 171,3m^2. Vì vậy kháng cáo của bà T là có một phần cơ sở.

[4] Đối với kháng cáo của ông S yêu cầu ông D trả đất cho bà T là không phù hợp như đã phân tích nói trên và ông S không chứng minh được quyền lợi của ông bị ảnh nên kháng cáo của ông S là không có cơ sở để chấp nhận.

[5] Đại diện Viện kiểm sát tỉnh đề nghị hủy bản án dân sự sơ thẩm. Hội đồng xét xử nhận thấy như đã phân tích nêu trên thì không cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm.

Do đó chấp nhận một phần Quyết định Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Hồng Ngự. Chấp nhận một phần kháng cáo của bà T và Không chấp nhận kháng cáo của ông S. Sửa một phần bản án sơ thẩm. Các phần khác không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật.

[6] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Ông D phải chịu số tiền 2.594.000đ để hoàn trả lại cho bà T.

[7] Án phí:

Bà T được chấp nhận một phần yêu cầu nên phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm 300.000đ. Ông D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 2.970.000đ. Bà T và ông D là người cao tuổi có yêu cầu miễn tiền án phí nên được miễn nộp tiền án phí theo quy định (Đối với nghĩa vụ chịu án phí về hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ không có kháng cáo, kháng nghị nên không xem xét).

Bà T không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm.

Ông S phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm 300.000đ

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 5, khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 1, 4 Điều 91, khoản 1 Điều 228, khoản 2 Điều 229, Điều 144, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158, khoản 1 Điều 166, Điều 246, khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 24 Điều 3, Điều 26, Điều 166, điểm b khoản 2 Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; Điều 14, khoản 6 Điều 15, khoản 3, 6 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận một phần Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 218/QĐKNPT-VKS-DS ngày 21 tháng 8 năm 2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Hồng Ngự.

Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Phạm Thị T.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn S.

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị T, về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn D trả lại phần đất theo sơ đồ đo đạc thực tế có diện tích 780,6m^2 trong phạm vi từ mốc M1, M2, M3, M4, M5, M6, M7, M9, M10 trở về mốc M1 thuộc một phần thửa 1114 tờ bản đồ 4 do hộ ông Nguyễn Văn D đứng tên quyền sử dụng đất và một phần đất giao thông do Nhà nước quản lý; đất tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện H, tỉnh Đồng Tháp.

Hộ ông Nguyễn Văn D được quyền sử dụng đất theo sơ đồ đo đạc thực tế có diện tích 609,3m^2 thửa 1114 tờ bản đồ 4, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Nguyễn Văn D ngày 18/02/2019; đất tại ấp B, xã T, huyện H, tỉnh Đồng Tháp.

Buộc ông Nguyễn Văn D phải trả giá trị đất cho bà Phạm Thị T số tiền 59.406.000đ

(Kèm theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 24/11/2022 của Tòa án nhân dân huyện Hồng Ngự và sơ đồ đo đạc hiện trạng đất tranh

chấp ngày 24/11/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện H, tỉnh Đồng Tháp Tháp).

3. Công nhận sự thỏa thuận giữa ông Nguyễn Văn N và ông Nguyễn Văn D. Ông Nguyễn Văn D trả lại cho ông Nguyễn Văn N 30.000.000đ (Ba mươi triệu đồng) tiền đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

3. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Buộc ông Nguyễn Văn D phải hoàn trả cho bà Pham Thị T3 số tiền 2.594.000 đồng.

4. Về án phí:

Bà Phạm Thị T, ông Nguyễn Văn D được miễn án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

Bà Phạm Thị T không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm

Ông Nguyễn Văn S phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đ theo biên lai thu số 0004492 ngày 21/8/2023 của Chi cục Thi hành dân sự huyện H, tỉnh Đồng Tháp.

Ông Nguyễn Văn N được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp 750.000 đồng theo biên lai thu số 0004192 ngày 07/3/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hồng Ngự.

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, 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.

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

***Nơi nhận*:**
- VKSND tỉnh Đồng Tháp;
- Phòng KTNV và THA TAND tỉnh ĐT;
- TAND huyện Hồng Ngự;
- Chi cục THADS huyện Hồng Ngự;
- Đương sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS.

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

Nguyễn Ngọc Vạng