| | |
|---|---|
| **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: 448/2023/DS-PT
Ngày: 13/9/2023
"V/v tranh chấp dân sự về quyền sử dụng đất; hợp đồng tặng cho 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: Bà Kiều Kim Xuân

Ông Ngô Tấn Lợi

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

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

Ngày 13 tháng 9 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 201/2023/TLPT-DS ngày 12 tháng 6 năm 2023, về việc "Tranh chấp dân sự về quyền sử dụng đất, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 34/2023/DS-ST ngày 26 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng tháp bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 345/2023/QĐ-PT ngày 18 tháng 7 năm 2023 giữa các đương sự:

*1. Nguyên đơn*: Mai Văn Đ, sinh năm 1968.

Phạm Thị Bé B, sinh năm 1969.

Mai Đót T, sinh năm 1992.

Cùng địa chỉ: Số nhà D, đường N, tổ A, khóm T, Phường H, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của anh Mai Đót T1: Ông Mai Văn Đ, sinh năm 1968; Địa chỉ: Số nhà D, đường N, tổ A, khóm T, Phường H, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Mai Văn Đ, bà Phạm Thị

Bé B, Mai Đót T1: Luật sư Phạm Hoàng Đ1, thành viên Công ty L3 thuộc Đoàn luật sư thành phố H - Chi nhánh Đ3. Địa chỉ: Số G, Quốc lộ C, tổ A, khóm M, phường M, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

*2. Bị đơn*: Phạm Văn Mười M, sinh năm 1977.

Địa chỉ: Số nhà D, đường N, tổ A, khóm T, phường H, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Phạm Văn M1 Một: Bà Nguyễn Thị Thanh T2, sinh năm 1982. Địa chỉ: Số nhà D, đường N, phường A, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

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

Đỗ Thị N, sinh năm 1935. Địa chỉ: Số nhà D, đường N, tổ A, khóm T, Phường H, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

Mai Thị Trúc L, sinh năm 1994. Địa chỉ: Số nhà D, đường N, tổ A, khóm T, Phường H, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của Mai Thị Trúc L: Ông Mai Văn Đ, sinh năm 1968; Địa chỉ: Số nhà D, đường N, tổ A, khóm T, Phường H, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

Phạm Thị Bé T3, sinh năm 1972.

Lê Phước L1, sinh năm 1972.

Lê Hoàng N1, sinh năm 2000.

Cùng địa chỉ: Số nhà D, đường N, tổ A, khóm T, Phường H, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

Phạm Văn Đ2, sinh năm 1967. Địa chỉ: Số nhà B, ấp P, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Võ Thị Bích N2, sinh năm 1987;

Phạm Hoàng Ngọc T4, sinh ngày 23/10/2014.

Người đại diện theo pháp luật của Phạm Hoàng Ngọc T4: Ông Phạm Văn Mười M và bà Võ Thị Bích N2.

Cùng địa chỉ: Số D, đường N, tổ A, khóm T, Phường H, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

*4. Người kháng cáo*: Bị đơn Phạm Văn Mười M2.

Có mặt ông Đ, bà B, chị T2, ông Đ2. Vắng mặt cụ N, bà N2 có đơn xin xét xử vắng mặt, các đương sự còn lại vắng mặt không lý do.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Theo nội dung đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa, nguyên đơn trình bày*:

Nguồn gốc đất ông Đ và bà B đang sử dụng là của cụ Phạm Văn D và cụ Đỗ Thị N (cha mẹ bà B) tạo lập do nhận chuyển nhượng trước 1975 (không nhớ tên chủ đất cũ là ai). Lúc cụ D còn sống đến khi chết thì đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 1991 bà B lập gia đình với ông Đ sống chung nhà cụ N, năm 1992 cụ N cho diện tích đất chiều ngang 07m x dài 20m để vợ chồng bà B ra ở riêng. Gia đình bà B đã quản lý sử dụng đất để xây dựng nhà ở và một phần làm mộc trên đất cụ N cho để sinh sống. Năm 1997 ông Đ đăng ký kinh doanh nghề làm mộc và có đóng thuế môn bài. Đến năm 2009 đăng ký kinh doanh và đổi địa chỉ lại thành địa chỉ số A, ấp T, phường H, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp và hiện nay là số 405/3, đường N, tổ A, khóm T, Phường H, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp. Phần đất hộ bà B và ông Đ sử dụng bao gồm: 01 căn nhà cấp 4, diện tích chiều ngang 01 cạnh 3,0m, 01 cạnh chiều ngang còn lại 3,45m, chiều dài 20,3m, diện tích 65,4m$^2$. Nhà có kết cấu khung cột gạch, vách tường, mái lợp tol, nền gạch ceramic. Nhà xây dựng từ năm 1992, sửa chữa năm 2009 và trại làm mộc ngang trước và sau là 4,0m, chiều dài là 20,3m, diện tích trại mộc là 81,2m$^2$. Tổng diện tích sử dụng 146,6m$^2$.

Đất cấp cho hộ cụ Đỗ Thị N từ năm 1997, cấp đổi năm 2003 và hiện nay cấp cho ông Phạm Văn M1 Một vào ngày 05/9/2018. Khi cụ N đăng ký quyền sử dụng đất thì bà B biết nhưng nghĩ mẹ con và cụ N đã cho đất nên không có yêu cầu tách thửa, chuyển quyền sử dụng đất. Ngày 14/8/2018, hộ cụ N làm hợp đồng tặng cho ông Mười M2 toàn bộ thửa 77, tờ bản đồ số 9, đất ODT, tọa lạc tại phường H, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp trên đất có nhà, trại mộc của bà B nhưng hộ bà Ba k biết, đến khi ông Mười M2 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông Mười M2 yêu cầu hộ bà B dở nhà trả đất thì mới phát sinh tranh chấp.

Nay hộ ông Mai Văn Đ, Phạm Thị Bé B yêu cầu: tuyên bố một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa hộ cụ Đỗ Thị N và ông Phạm Văn M1 Một ngày 14/8/2018 là giao dịch dân sự vô hiệu đối với diện tích 125,9m$^2$ ( trong đó có phần nhà là 56,5m$^2$ và phần trại mộc là 69,4m$^2$) thuộc một phần thửa 77, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại phường H, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp và yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 125,9m$^2$ (trong đó đất nhà đang tranh chấp 56,5m$^2$ và phần trại mộc 69,4m$^2$) thuộc một phần thửa 77, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại phường H, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp do Sở T6 cấp cho ông Phạm Văn M1 Một ngày 05/9/2018 và công nhận cho hộ bà B và ông Đ tiếp tục sử dụng đất diện tích đất nêu trên.

*Trong quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa, bị đơn ông Phạm Văn M1 Một trình bày:*

Ông M2 có thửa đất số 77, tờ bản đồ số 9, diện tích 1.032,2m$^2$, đất tọa lạc tại

phường H, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp, được Sở tài nguyên và môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 05/9/2018, số vào sổ cấp GCN: CS01547. Nguồn gốc đất này ông M2 được mẹ là cụ Đỗ Thị N tặng cho từ năm 2006 đến năm 2018 thì mới làm thủ tục tặng cho cấp quyền sử dụng đất theo quy định cho ông M2.

Ông M2 với bà B là chị em ruột với nhau, năm 1988 bà B lấy chồng là ông Đ và về sống ở T quê chồng. Đến năm 2016 vợ chồng ông Đ, bà B có về hỏi ông M2 để xin cất nhà và ở nhờ trên phần đất nói trên. Ông M2 đồng ý cho vợ chồng ông Đ dựng nhà tạm diện tích ngang 03m, dài 20m để ở rồi từ từ tìm nơi ở mới nhưng khi gia đình ông Đ cất nhà lại để ở trên phần đất của ông M2 và hộ ông Đ lại cơi nới thêm, có ý định xây dựng kiên cố thì ông M2 không đồng ý, ông M2 yêu cầu nhưng họ không dừng lại việc xây dựng và mâu thuẫn.

Năm 2021 ông M2 khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc hộ ông Đ, bà B, anh T1 trả cho lại diện tích đất cho ở nhờ là 60m$^2$, đất cây lâu năm, thuộc một phần thửa 77, tờ bản đồ số 9, đất tọa lạc tại phường H, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp, tháo dở di dời toàn bộ các vật kiến trúc trên đất thuộc quyền sử dụng đất của ông M2. Trong quá trình Tòa án thụ lý giải quyết, nghĩ tình anh em nên ông M2 rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện nhưng hộ ông Đ vẫn giữ yêu cầu phản tố yêu cầu nhà và trại mộc. Tòa án đình chỉ giải quyết yêu cầu của ông M2 và tiếp tục giải quyết yêu cầu của bà B và ông Đ. Nay ông M2 không đồng ý yêu cầu của ông Đ và bà B.

*Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Phạm Văn Đ2 trình bày:* Ông Phạm Văn Đ2 là anh ruột của bà B và ông M2, là con của cụ N. Ông Đ2 xác định phần đất bà B, ông Đ đang sử dụng có nguồn gốc là của cụ N và bà B được cụ N cho từ năm 1992 để cất nhà ở và làm nghề mộc sinh sống. Khi đó đất rất thấp, các anh, chị em có phụ gia đình ông Đ, bà B lấy đất từ mé sông mang lên đắp nền nhà cho bà B1 Ba cất nhà ở từ năm 1992 đến năm 2021, không có ai tranh chấp. Ông Đ2 không có yêu cầu gì trong vụ án và có văn bản yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phạm Thị Bé T3, Lê Phước L1, Lê Hoàng N1 trình bày:* Gia đình bà Bé T3, ông L1, anh N1 cất nhà ở nhờ trên đất của ông M2, không có yêu cầu gì trong tranh chấp giữa bà B, ông Đ với ông M2. Bà T3, ông L1, anh N1 vắng mặt trong quá trình tòa án giải quyết vụ án.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 34/2023/DS-ST ngày 26 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp đã quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu của ông Mai Văn Đ và bà Phạm Thị Bé B, Mai Đót T1 về việc yêu cầu tuyên bố một phần ngày 14/8/2018 là giao dịch dân sự vô hiệu đối với diện tích 125,9m$^2$ (trong đó có phần nhà là 56,5m$^2$ và phần trại mộc

là 69,4m$^2$) thuộc một phần thửa 77, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại phường H, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp và yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 125,9m$^2$ ( trong đó đất nhà đang tranh chấp 56,5m$^2$ và phần trại mộc 69,4m$^2$) thuộc một phần thửa 77, tờ bản đồ số 9, tổng tổng diện tích 1.032,2m$^2$, tọa lạc tại phường H, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp do Sở T6 cấp cho ông Phạm Văn M1 Một ngày 05/9/2018.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Phạm Văn M1 Một về việc cho hộ ông Mai Văn Đ, Phạm Thị Bé B, Mai Đót T1 và Mai Thị Trúc L được quyền sử dụng phần đất cụ thể như sau:

Ông Mai Văn Đ, Phạm Thị Bé B, Mai Đót T1 và Mai Thị Trúc L được quyền sử dụng phần diện tích là 56,5m$^2$ (đất ODT) nằm trong phạm vi các mốc 13 – 14 – 18 – 21 – 13, theo sơ đồ đo đạc của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố C, tỉnh Đồng Tháp thuộc một phần thửa số 77, tờ bản đồ số 9, tổng diện tích 1.032,2m$^2$, đất tọa lạc tại phường H, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Phạm Văn M1 Một được cấp ngày 05/9/2018. Trên đất có căn nhà cấp 4, nhà và đất hiện tại do hộ ông Đ, bà Bé B đang quản lý, sử dụng.

Chấp nhận một phần yêu cầu của hộ ông Mai Văn Đ, Phạm Thị Bé B, Mai Đót T1 và Mai Thị Trúc L.

Hộ ông Mai Văn Đ, Phạm Thị Bé B, Mai Đót T1 và Mai Thị Trúc L được quyền quản lý, sử dụng diện tích 69,4m$^2$ đất CLN (trong phạm vi các mốc 21 – 18 – 19 – 20 – 21, theo sơ đồ đo đạc của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố C, tỉnh Đồng Tháp) thuộc một phần thửa số 77, tờ bản đồ số 9, tổng diện tích 1.032,2m$^2$, đất tọa lạc tại Phường H, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Phạm Văn M1 Một được cấp ngày 05/9/2018. Trên đất có trại làm mộc và đất do hộ ông Mai Văn Đ đang quản lý, sử dụng.

(Kèm theo sơ đồ đo đạc của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố C, tỉnh Đồng Tháp).

Hộ ông Mai Văn Đ, Phạm Thị Bé B, Mai Đót T1 và Mai Thị Trúc L có trách nhiệm trả giá trị đối với diện tích 69,4m$^2$ cho ông Phạm Văn M1 Một với số tiền là 69.400.000 đồng.

Đương sự được đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai và nộp các khoản phí nếu có theo quy định.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về lãi chậm thực hiện nghĩa vụ, án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo theo quy định.

Ngày 05/5/2023 ông Phạm Văn M1 Một kháng cáo yêu cầu sửa một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu ông Đ, bà B và anh T1 di dời trại mộc, nhà xưởng trên diện tích đất của ông M2 được cấp quyền sử dụng đất, không đồng ý nhận giá trị đất phần diện tích 69,4m$^2$ với số tiền 69.400.000 đồng; yêu cầu trả giá trị phần diện tích 56,5m$^2$ trên đất có nhà của ông Đ, bà Bé B cho ông M2.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Ông Mai Văn Đ, bà Phạm Thị Bé B, anh Mai Đót T và chị Mai Thị Trúc L trình bày: Giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu được tiếp tục sử dụng diện tích đất có nhà và trại mộc, không đồng ý trả giá trị diện tích đất có căn nhà và đồng ý trả giá trị đất trại mộc giá 1.000.000 đồng/m$^2$. Hộ ông Đ, bà B đã sử dụng đất liên tục từ năm 1992 đến khi phát sinh tranh chấp, khi cất nhà không có ai ngăn cản, nhà chính trước đây được sử dụng làm trại mộc, còn mái hiên nhà thì sử dụng làm nơi để ở, năm 2009 mái hiên bị sập nên hộ ông Đ, bà B tháo dở và xây dựng lại thành nhà kiên cố, nhà chính vẫn giữ nguyên làm trại mộc và sử dụng đất nay. Hộ ông Đ, bà B ngoài diện tích đất tranh chấp không còn phần đất nào khác và không có đất ở Phường D như lời trình bày của ông M2. Yêu cầu được tiếp tục sử dụng đất.

Bị đơn Phạm Văn M1 Một có chị Nguyễn Thị Thanh T2 là người đại diện theo ủy quyền trình bày: Ông M2 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo yêu cầu trả giá đất diện tích có căn nhà, tháo dở di dời trại mộc trả lại diện tích đất 69,4m$^2$, không đồng ý nhận giá trị phần đất có trại mộc. Lý do, ông M2 cho hộ ông Đ, bà B ở cất nhà tạm năm 2016 là cho ở nhờ chứ không có bán đất cho bà B. Việc cho ở nhờ không có làm giấy tờ và không có chứng cứ để cung cấp cho Hội đồng xét xử, đối với diện tích đất khác của hộ ông Đ không có chứng cứ để cung cấp. Diện tích đất trước khi tặng cho ông M2 thì cụ N có toàn quyền quyết định, nay ông M2 được tặng cho thì ông M2 có toàn quyền quyết định đối với phần đất này và yêu cầu xác định giá theo chứng thư thẩm định giá ông M2 đã cung cấp.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày: Nguồn gốc đất của cụ D và cụ N là cha mẹ bà B tạo lập. Cụ D chết năm 1986, không phát sinh tranh chấp thừa kế di sản của cụ D. Sau đó, cụ N tiếp tục quản lý, sử dụng đất, năm 1992 cụ N cho vợ chồng bà B diện tích ngang 07m, x 20m để cất nhà ở. Đối với diện tích đất được tặng cho bà B cất nhà chính sử dụng làm trại mộc, mái cháy làm nơi để ở, năm 2009 bà B sửa mái cháy thành nhà chính, nhà chính tiếp tục sử dụng làm trại mộc. Việc này phù hợp với lời khai của ông O, ông Đ2, bà V. Việc cụ N cho đất bà B có sự chứng kiến của các anh, chị, em và hộ bà B sử dụng liên tục từ đó cho đến nay không có ai tranh chấp. Đối với ông M2 biết ông Đ, bà B sử dụng đất nhưng không có tranh chấp vì đất đã được cụ N

tặng cho và thời điểm này cụ N có quyền quyết định theo lời thừa nhận của ông M2. Ông M2 kháng cáo yêu cầu trả giá trị đất theo chứng thư thẩm định giá nhiều hơn so với sự tự nguyện của hộ bà B mà tại phiên tòa sơ thẩm ông M2 không có yêu cầu, gây bất lợi cho bà B. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm, không chấp nhận kháng cáo của ông M2.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu quan điểm:

Về chấp hành pháp luật tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán, 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 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 bị đơn, giữ y 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] Đơn kháng cáo của ông Phạm Văn M1 Một làm trong hạn luật định, hợp lệ nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Đối với các đương sự cụ Đỗ Thị N, bà Phạm Thị Bé T3, Lê Phước L1, Lê Hoàng N1, Phạm Hoàng Ngọc T4 có ông Phạm Văn M1 Một và chị Võ Thị Bích N2 là người đại diện theo pháp luật vắng mặt. Tuy nhiên, cụ N, bà N2 có đơn xin xét xử vắng mặt phù hợp quy định tại Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự, các đương sự khác đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự.

[3] Về nguồn gốc đất tranh chấp do cụ Phạm Văn D và cụ Đỗ Thị N tạo lập từ năm 1960. Năm 1986 cụ D chết, không có ai tranh chấp di sản thừa kế của cụ D. Ngày 20/5/1995 cụ N kê khai đăng ký quyền sử dụng đất, các con không ai tranh chấp và đồng ý cụ N đứng tên quyền sử dụng đất. Ngày 13/01/2000 hộ cụ N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 66, diện tích 641,5$m^2$ (LN) và thửa 1155 diện tích 400$m^2$ (T), đến ngày 22/8/2003 hộ cụ N được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thành thửa 77, tờ bản đồ số 9, diện tích 1041,4$m^2$ (trong đó có 400$m^2$ (T) và 641,4$m^2$ (LN). Ngày 26/7/2018 hộ cụ N được cấp quyền sử dụng đất giảm diện tích còn 1032,2$m^2$ (trong đó có 400$m^2$ (T), 632,2$m^2$ (LN), thửa 77 tờ bản đồ số 9 tại phường H, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp do sửa sai diện tích đất và thay đổi địa giới hành chính. Ngày 14/8/2018 hộ cụ N lập hợp đồng tặng cho ông M2 toàn bộ thửa đất thửa 77 trên đất có nhà và trại mộc của hộ ông Đ, bà B. Ngày 05/9/2018 ông M2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thửa 77, tờ bản đồ số 9, diện tích 1.032,2m$^2$. Như vậy, nguồn gốc đất là của cụ N.

[3] Tại phiên tòa ông Đ, bà B và ông M2 xác định diện tích đất tranh chấp trong phạm vi các mốc 13 – 14 – 18 - 19 – 20 – 21 – 13 (trong đó diện tích nhà 56,5m$^2$ (đất ODT) nằm trong phạm vi các mốc 13 – 14 – 18 – 21 – 13 và diện tích trại mộc 69,4m$^2$ đất CLN (trong phạm vi các mốc 21 – 18 – 19 – 20 – 21) theo Sơ đồ đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C, tỉnh Đồng Tháp, thuộc một phần thửa số 77, tờ bản đồ số 9, tại phường H, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Phạm Văn M1 Một đứng tên vào ngày 05/9/2018. Đối với diện tích thuộc hành lang lộ giới ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 20,4m$^2$ trong phạm vi các mốc 11 – 12 – 13 – 21 – 20 – 23 – 10 – 11 các đương sự không có tranh chấp.

[4] Tại Công văn số 1257/CNVPĐKĐĐ-TPCL ngày 13/6/2022 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố C (BL200) thì diện tích đất tranh chấp 56,5m$^2$ tương ứng thửa số 77, tờ bản đồ số 9, tại phường H, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông M2 và thuộc một phần thửa 655, tờ bản đồ số 9 đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn S. Vị trí, kích thước, diện tích không xác định được do chủ sử dụng đất xác định ranh mốc giới không đúng với hồ sơ cấp giấy. Căn cứ Biên bản v/v thỏa thuận thống nhất ranh đất ngày 12/7/2022 (BL202) giữa ông Đ, bà B, ông M2 với bà Phạm Thị Ngọc N3, ông Nguyễn Văn S có nội dung: Các đương sự thống nhất vị trí mốc ranh thể hiện theo sơ đồ đo đạc của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố C và không có ý kiến gì khác. Tòa án cấp phúc thẩm đã triệu tập ông S chủ sử dụng đất thửa 655 đến phiên tòa nhưng không Sáng không đến. Bên cạnh đó, ông S cung cấp Đơn xác nhận ngày 21/8/2023 có nội dung: Ông S thống nhất ranh giới giữa thửa 655 với thửa đất đang tranh chấp là mốc 13 đến mốc 14 theo sơ đồ đo đạc của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố C ngày 03/11/2021 và không có tranh chấp gì trong vụ án nêu trên. Ông S đã xác định ranh giới, mốc giới quyền sử dụng đất thửa đất của ông với thửa đất do ông M2 đứng tên từ mốc 13 đến mốc 14, đây là sự tự nguyện của ông S, không trái pháp luật, đồng thời từ chối tham gia tố tụng bảo vệ quyền sử dụng đất của mình. Khi Tòa án xác định quyền sử dụng đất thuộc về ông M2 hay hộ bà B từ mốc 13 đến mốc 14, quyền lợi bị thiệt hại ông S tự chịu.

[5] Ông Đ, bà B cho rằng đã được cụ N cho đất chiều ngang 07m x dài 20m từ năm 1992 để cất nhà ở, nhà chính làm trại mộc tạo nguồn thu nhập cho gia đình sinh sống, mái hiên thì làm nơi ở từ năm 1992 sử dụng liên tục đến nay. Năm 1997 ông Đ đăng ký kinh doanh nghề làm mộc, nộp thuế môn bài, năm

2009 sửa chữa mái cháy thành nhà kiên cố. Nay hộ ông Đ yêu cầu được tiếp tục sử dụng đất thổ có căn nhà không phải trả giá trị đất và đồng ý trả giá trị đất trồng cây lâu năm có trại mộc cho ông M2 giá 1.000.000 đồng/$m^2$. Ông M2 cho rằng vợ chồng ông Đ, bà N hỏi mượn đất cất nhà ở nhờ vào năm 2016 nên đồng ý cho vợ chồng ông Đ, bà B dựng nhà ở tạm trên diện tích ngang 03m, dài 20m rồi từ từ tìm nơi ở mới. Khi gia đình ông Đ cất nhà kiên cố có lấn chiếm thêm thì ông M2 ngăn cản và phát sinh mâu thuẫn. Tại phiên tòa sơ thẩm ông M2 đồng ý cho hộ ông Đ, bà B được sử dụng diện tích đất 56,5$m^2$ không phải trả giá trị đất, đối với diện tích trại mộc 69,4$m^2$ yêu cầu di dời trả đất.

[6] Xét kháng cáo của ông M2 yêu cầu hộ ông Đ, bà B di dời trại mộc, nhà xưởng trả lại diện tích 69,4$m^2$, không đồng ý nhận giá trị đất số tiền 69.400.000 đồng; yêu cầu trả giá trị phần diện tích 56,5$m^2$: Căn cứ lời khai của bà Phạm Thị V1, Phạm Thị L2, Phạm Văn Đ2, Phạm Văn O1 và những người làm chứng khác là ông Nguyễn Văn B2, Nguyễn Minh C, Lê Văn K, Phạm Văn H, bà Đặng Thị Minh T5, Nguyễn Ngọc B3 và xác nhận của Ủy ban nhân dân phường H ngày 14/4/2021 và ngày 28/8/2022 cùng nội dung: Ông Đ, bà B có ở và làm nghề mộc trên phần đất từ năm 1992. Đồng thời, bà L2 trình bày cụ N có họp và bàn bạc với các con cho bà B đất ngang 07m, dài 20m, các anh chị em như ông Đ2, bà L2, ông O1 có phụ cất nhà, làm trại mộc cho bà B. Ông Đ2 xác định cụ N cho bà B diện tích ngang 7,2m, dài 20m, bà B cất nhà có sự đồng ý của cụ N. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Đ2, bà V1 và ông O1 xác định khi bà B cất nhà thì sử dụng nhà chính để làm trại mộc, mái hiên nhà sử dụng làm nơi ở từ năm năm 1992, năm 2009 mái hiên nhà bị sập thì hộ ông Đ xây lại nhà kiên cố, còn trại mộc vẫn tiếp tục sử dụng thì cụ N và các anh chị em đều biết nhưng không có ngăn cản hay tranh chấp với hộ ông Đ, bà B. Ông M2 cho rằng hộ ông Đ cất nhà dưới mé sông khi thực hiện dự án đường L vào năm 2016 cho hộ bà B hỏi ông M2 cho cất nhà ở tạm chờ di dời đi nơi khác nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình là có căn cứ. Tại Công văn số 556/QLDA&PTQĐ ngày 15/4/2022 của Ban quản lý dự án và phát triển quỹ đất thành phố C xác định hộ ông Đ bị ảnh hưởng về vật kiến trúc là phần trại làm mộc và không thuộc đối tượng được giao đất ở có thu tiền sử dụng đất.

[6.1] Từ đó có căn cứ để xác định cụ N cho hộ ông Đ, bà B sử dụng đất cất nhà để ở và làm trại mộc trên đất của cụ N từ năm 1992 thời điểm này đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2009 do mái hiên bị sập nên hộ bà B xây dựng lại thành nhà kiên cố, bê tông, còn trại mộc là nhà chính trước đây của hộ ông Đ vẫn giữ nguyên phù hợp với xác nhận của ông Phạm Văn H là Tổ trưởng tổ 40, khóm T, phường H. Quá trình hộ ông Đ sử dụng đất đã trên 30

năm, công khai, liên tục, ổn định, được cấp sổ hộ khẩu có sự đồng ý của cụ N và các anh chị em không có ý kiến gì phản đối. Mặc khác, năm 2018 hộ cụ N lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thửa 77 cho ông M2 tại thời điểm này đã tồn tại nhà và trại mộc của hộ ông Đ, bà B nhưng cụ N không có yêu cầu di dời nhà, trại mộc trả đất cho cụ N, không thông báo cho hộ ông Đ về việc tặng cho quyền sử dụng đất cho ông M2. Khi ông M2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông M2 cũng không có ý kiến, tranh chấp về quyền sử dụng đất với hộ ông Đ. Vì vậy, hộ ông Đ được tiếp tục sử dụng diện tích đất tranh chấp 125,9m$^2$ là có căn cứ.

[6.2] Tại phiên tòa, ông M2 thừa nhận cụ N có quyền quyết định về tài sản là phù hợp với Văn bản ý kiến ngày 21/4/2023 cụ N xác định cho bà B diện tích đất có căn nhà, phần đất có trại mộc thì trả lại. Tại phiên tòa sơ thẩm ông M2 cũng đồng ý cho bà B sử dụng diện tích đất có căn nhà không phải trả giá trị đất. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm ghi nhận sự tự nguyện của ông M2 là có căn cứ đúng quy định pháp luật. Ông M2 kháng cáo yêu cầu trả giá trị diện tích 56,5m$^2$ đất nhưng hộ ông Đ, bà Ba k đồng ý, cụ N đã tặng cho hộ ông Đ, bà B quyền sử dụng đất trước khi tặng cho đất cho ông M2 nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông M2.

[6.3] Đối với phần đất có trại mộc 69,4m$^2$: Như đã phân tích nêu trên hộ ông Đ đã sử dụng đất trên 30 năm, cụ N và các thành viên hộ cụ N không có tranh chấp, là nhà chính của hộ ông Đ cất năm 1992, đây là nghề tạo thu nhập chính nuôi sống gia đình, không còn nghề nghiệp nào khác. Ông M2 cho rằng hộ ông Đ, bà B có thuê đất của ông Đ2 để làm mộc có xác nhận của các ông Đỗ Hữu C1, Phạm Thị Bé T3, ông Lê Phước L1 và ông Đ có đất ở khác tại Phường D, thành phố C. Tại phiên tòa, ông Đ2, bà B, ông Đ xác định ông Đ mượn tạm đất của ông Đ2 sử dụng làm nơi sơn gỗ chứ không có thuê đất. Đồng thời, ông M2 không cung cấp được hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa ông Đ2 với ông Đ và hộ ông Đ có phần đất khác để di dời trại mộc. Do đó, hộ ông Đ, bà B yêu cầu được tiếp tục sử dụng diện tích 69,4m$^2$ đất và tự nguyện trả giá trị đất cho ông Một số tiền 69.400.000 đồng là phù hợp.

[7] Về giá trị đất: Ông M2 cung cấp Chứng thư thẩm định giá theo đó giá đất ở là 14.100.000đ/m$^2$, đất cây lâu năm có giá 5.640.000đ/m$^2$. Tuy nhiên, chứng thư thẩm định không có căn cứ giá thị trường chuyển nhượng thực tế để làm cơ sở định giá. Đồng thời, bị đơn Đ và B đồng ý giá theo Biên bản định giá ngày 14/4/2022 về giá đất ở 3.600.000 đồng/m$^2$, đất lâu năm 228.000 đồng/m$^2$ nhưng Hội đồng định giá không định giá theo giá thị trường là chưa đúng quy định. Tại phiên tòa sơ thẩm ông M2 không thống nhất giá theo Chứng thư thẩm định giá,

giá do Hội đồng định giá đã định và không cung cấp giá mới, không yêu cầu định giá lại. Còn ông Đ, bà B tự nguyện đưa giá đất cây lâu năm là 1.000.000 đồng/$m^2$ là cao hơn gấp 3 lần so với giá đất do Hội đồng định giá đã định. Tại phiên tòa phúc thẩm, hộ Đ, bà Ba k đồng ý giá trị đất theo Chứng thư thẩm định giá do ông M2 cung cấp, các đương sự không cung cấp giá trị đất mới, không thỏa thuận được về giá và không yêu cầu định giá lại để làm căn cứ giải quyết vụ án nên không có căn cứ xác định giá trị đất tranh chấp theo yêu cầu của ông M2. Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông M2.

[8] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông M2, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

[10] Xét lời phát biểu của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn phù hợp với nhận định nêu trên nên chấp nhận.

[11] Do kháng cáo của ông M2 không được chấp nhận nên phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

[12] 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; Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTV-QH14 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 Phạm Văn Mười M2.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm số: 34/2023/DS-ST ngày 26 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

Căn cứ Điều 116, 117, 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự năm 2015; Khoản 16 Điều 3, Điều 100, 166, Điều 167, Điều 168, Điều 169 và Điều 170 Luật Đất đai

1. Không chấp nhận yêu cầu của ông Mai Văn Đ và bà Phạm Thị Bé B, Mai Đót T1 về việc yêu cầu tuyên bố một phần ngày 14/8/2018 là giao dịch dân sự vô hiệu đối với diện tích 125,9$m^2$ (Trong đó có phần nhà là 56,5$m^2$ và phần trại mộc là 69,4$m^2$) thuộc một phần thửa 77, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại phường H, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp và yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 125,9$m^2$ ( trong đó đất nhà đang tranh chấp 56,5$m^2$ và

phần trại mộc 69,4m$^2$) thuộc một phần thửa 77, tờ bản đồ số 9, tổng tổng diện tích 1.032,2m$^2$, tọa lạc tại phường H, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp do Sở T6 cấp cho ông Phạm Văn M1 Một ngày 05/9/2018.

2. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Phạm Văn M1 Một về việc cho hộ ông Mai Văn Đ, Phạm Thị Bé B, Mai Đót T1 và Mai Thị Trúc L được quyền sử dụng phần đất cụ thể như sau:

Ông Mai Văn Đ, Phạm Thị Bé B, Mai Đót T1 và Mai Thị Trúc L được quyền sử dụng phần diện tích là 56,5m$^2$ (đất ODT) (trong phạm vi các mốc 13 – 14 – 18 – 21 – 13, theo Sơ đồ đo đạc của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố C, tỉnh Đồng Tháp) thuộc một phần thửa số 77, tờ bản đồ số 9, tổng diện tích 1.032,2m$^2$, đất tọa lạc tại phường H, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Phạm Văn M1 Một được cấp ngày 05/9/2018. Trên đất có căn nhà cấp 4, nhà và đất hiện tại do hộ ông Đ, bà Bé B đang quản lý, sử dụng.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu của hộ ông Mai Văn Đ, Phạm Thị Bé B, Mai Đót T1 và Mai Thị Trúc L.

Hộ ông Mai Văn Đ, Phạm Thị Bé B, Mai Đót T1 và Mai Thị Trúc L được quyền quản lý, sử dụng diện tích 69,4m$^2$ đất CLN (trong phạm vi các mốc 21 – 18 – 19 – 20 – 21, theo Sơ đồ đo đạc của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố C, tỉnh Đồng Tháp) thuộc một phần thửa số 77, tờ bản đồ số 9, tổng diện tích 1.032,2m$^2$, đất tọa lạc tại Phường H, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Phạm Văn M1 Một được cấp ngày 05/9/2018. Trên đất có trại làm mộc và đất do hộ ông Mai Văn Đ đang quản lý, sử dụng.

(Kèm theo Sơ đồ đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C, tỉnh Đồng Tháp).

Hộ ông Mai Văn Đ, Phạm Thị Bé B, Mai Đót T1 và Mai Thị Trúc L có trách nhiệm trả giá trị đối với diện tích 69,4m$^2$ cho ông Phạm Văn M1 Một với số tiền là 69.400.000đồng (sáu mươi chín triệu, bốn trăm nghìn đồng).

Đương sự được đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai và nộp các khoản phí nếu có theo quy định.

Kể từ ngày quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản lãi cho số tiền còn phải

thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

4. Về án phí phúc thẩm: Ông Phạm Văn M1 Một phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền số tiền 300.000 đồng đã nộp tạm ứng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0012195 ngày 10/5/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp. Ông M2 đã nộp xong tiền án phí phúc thẩm.

5. 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.

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

7. 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 TP. Cao Lãnh;
- CCTHADS TP. Cao Lãnh;
- Phòng KTNV-THA TA Tỉnh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Huỳnh Kim Oanh**