

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 232/2021/DS-PT

Ngày: 12-11-2021

V/v tranh chấp quyền sử dụng  
đất và hợp đồng chuyển nhượng  
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:* Bà Lê Thị Trúc Phương;

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 ngày 12/11/2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 54/2021/TLPT-DS ngày 09 tháng 4 năm 2021, về việc tranh chấp quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2021/DS-ST ngày 03/3/2021 của Tòa án nhân dân thành phố C bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 274/2021/QĐ-PT ngày 15 tháng 10 năm 2021, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Đoàn Văn Q, sinh năm 1957; địa chỉ cư trú: Đường A, Tổ B, Khóm N, Phường S, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

Đại diện theo ủy quyền: Anh Trần Đình H, sinh năm 1989, địa chỉ cư trú: Số H, N, Phường H, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp (theo văn bản ủy quyền

ngày 02/4/2021) (*Có mặt*).

1. Bị đơn: Bà Nguyễn Ngọc S, sinh năm 1952; địa chỉ cư trú: Đường L, Tổ T, Khóm B, Phường M, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1963, địa chỉ cư trú: Tổ H, khóm M, Phường B, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp (theo văn bản ủy quyền ngày 15/4/2021). (*Có mặt*)

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

3.1. Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1963; địa chỉ cư trú: Ấp M, xã T, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp. (*Có mặt*)

3.2. Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1962; địa chỉ cư trú: Tổ T, Khóm B, Phường H, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp. (*Vắng mặt*)

3.3. Chị Võ Nguyễn Như N, sinh năm 1986 (*Có đơn xin xét xử vắng mặt*)

3.4. Chị Võ Nguyễn Như T, sinh năm 1988 (*Có mặt*)

3.5. Anh Võ Trung H, sinh năm 1992 (*Có đơn xin xét xử vắng mặt*)

3.6. Chị Huỳnh Thị Mỹ N, sinh năm 1996 (*Có đơn xin xét xử vắng mặt*)

Cùng địa chỉ cư trú: Đường L, Tổ T, Khóm B, Phường M, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp;

3.7. Bà Huỳnh Thị Cẩm V, sinh năm 1969; địa chỉ cư trú: Đường N, Tổ T, Khóm B, Phường M, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp. (*Vắng mặt*)

3.8. Bà Võ Thị Hồng Đ, sinh năm 1957 (*Có đơn xin xét xử vắng mặt*)

3.9. Chị Đoàn Thị Mỹ H, sinh năm 1991 (*Có đơn xin xét xử vắng mặt*)

3.10. Anh Đoàn Duy P, sinh năm 2000 (*Có đơn xin xét xử vắng mặt*)

Cùng địa chỉ cư trú: Tổ M, khóm T, thị trấn H, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

4. Người kháng cáo: Bà Nguyễn Ngọc S - Là bị đơn trong vụ án.

5. Kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo nội dung đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa, ông Đoàn Văn Q (có anh Trần Đình H là người đại diện theo ủy quyền)

*trình bày:*

Ngày 15/11/1999, ông Q được Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Tháp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần đất có diện tích 476m<sup>2</sup>, thửa 804, tờ bản đồ số 08, tọa lạc tại phường M, thị xã C (nay là thành phố C), tỉnh Đồng Tháp. Nguồn gốc đất là của Tỉnh đội Đồng Tháp, khi cấp Tỉnh đội Đồng Tháp và Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Tháp có đo đạc thực tế và cắm trụ đá với các hộ giáp ranh.

Năm 2004, Ủy ban nhân dân thị xã C (nay là thành phố C) thu hồi diện tích đất khoảng 325m<sup>2</sup> để xây dựng công trình nhà trẻ, mẫu giáo và bồi thường số tiền 258.525.000 đồng.

Lợi dụng việc ông Q không trực tiếp ở trên đất nên hộ giáp ranh là bà Nguyễn Ngọc S đã nhổ trụ đá ranh đất giữa ông Q và bà S đồng thời bao chiếm qua phần đất của ông Q diện tích khoảng 50m<sup>2</sup> để xây nhà, trại ở tạm, nhà vệ sinh, cắm bảng hiệu, các vật che chắn khác và mở đường đi trên phần đất của ông Q. Năm 2015, khi phát hiện sự việc bà S bao chiếm ông Q đã nhiều lần gửi đơn đến Ban nhân dân khóm B và Ủy ban nhân dân phường M, thành phố C nhưng không thành.

Đến tháng 4/2017, Ủy ban nhân dân thành phố C tiếp tục thu hồi của ông Q diện tích đất 56,5m<sup>2</sup> để thực hiện giải quyết khiếu nại của ông Q (đã xây dựng công trình Lia 4 khu dân cư khóm 5) theo công văn số 630/UBND-NCĐT, ngày 26/4/2016 của Ủy ban nhân dân thành phố C.

Ngày 13/9/2017, ông Q chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn H diện tích đất 82m<sup>2</sup>, thửa 804, tờ bản đồ số 08, tọa lạc tại Phường M, thị xã C (nay là thành phố C), tỉnh Đồng Tháp với giá chuyển nhượng 400.000.000 đồng. Ông Q đã nhận đủ số tiền của ông H nhưng do đất của ông Q đang có tranh chấp nên ông H vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đến tháng 4/2018, Ủy ban nhân dân thành phố C tiếp tục thu hồi của ông Q diện tích đất 12,9m<sup>2</sup> để thực hiện dự án nâng cấp bệnh viện Quân y tỉnh Đồng Tháp. Như vậy diện tích đất còn lại của ông Q là 69,1m<sup>2</sup>. Phần diện tích đất thu hồi 12,9m<sup>2</sup>, số tiền bồi thường ông H nhận, ông Q không biết, ông Q không tranh chấp.

Tại phiên tòa ông Q xác định phần đất ông Q tranh chấp với bà S có vị trí từ mốc 3 – mốc 4 – mốc 5 – mốc 6 – mốc 7 – mốc 8 – mốc 3, diện tích

46,1m<sup>2</sup> theo sơ đồ đo đạc của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố C ngày 31/7/2019. Ông Q xác định đây là phần đất còn lại của thửa 804, tờ bản đồ số 08, toạ lạc tại phường M, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông Q được Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Tháp cấp vào năm 1999.

Ông Q yêu cầu buộc hộ bà Nguyễn Ngọc S gồm có bà Nguyễn Ngọc S, Võ Nguyễn Như N, Võ Nguyễn Như T, Võ Trung H, Huỳnh Thị Mỹ N liên đới tháo dỡ cổng rào, bảng hiệu, cây trồng (theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án) trả cho ông Q phần diện tích 46,1m<sup>2</sup> có vị trí từ mốc 3 – mốc 4 – mốc 5 – mốc 6 – mốc 7 – mốc 8 – mốc 3 theo sơ đồ đo đạc của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố C ngày 31/7/2019.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/9/2017, ông Q có ý kiến như sau: Trong trường hợp xác định đất thuộc quyền sử dụng của ông Q, ông Q đồng ý tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng diện tích diện tích 46,1m<sup>2</sup> có vị trí từ mốc 3 – mốc 4 – mốc 5 – mốc 6 – mốc 7 – mốc 8 – mốc 3 (sau khi đã trừ vỉa hè) sơ đồ đo đạc của chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố C cho ông H, trong trường hợp đất không thuộc quyền sử dụng đất của ông Q, ông Q đồng ý trả cho ông H số tiền chuyển nhượng đất mà ông Q đã nhận của ông H. Đối với số tiền đền bù 12,9m<sup>2</sup>, ông Q không yêu cầu tòa án giải quyết. Ông Q không yêu cầu gì đối với ông H số tiền đền bù 12,9m<sup>2</sup>.

*Bà Nguyễn Ngọc S (có chị Võ Nguyễn Như T là người đại diện theo ủy quyền) trình bày:*

Nguồn gốc phần đất mà ông Đoàn Văn Q đang khởi kiện để yêu cầu bà S trả lại là cái hầm do Bộ chỉ huy quân sự Tỉnh quản lý. Năm 1988, ông Võ Triều T (chồng của bà S) được Tỉnh đội cấp phần đất khoảng 2.000m<sup>2</sup>, tứ cận có một cạnh giáp với ông Nguyễn Văn T; một cạnh lại giáp với phần cái hầm của tỉnh Đội, một cạnh giáp đất ông Nguyễn Xuân N; một cạnh giáp với phần đất của Tỉnh Đội. Phần đất này trước kia không ai sử dụng. Vào khoảng năm 2005 – 2006, ông T và con trai nuôi của ông T và bà S là anh Đặng Thanh P, sinh năm 1971 (hiện tại công tác ở đội Phòng chống ma túy của Công an Tỉnh) đến Phòng Hậu cần của tỉnh Đội Đồng Tháp gặp Đại tá Lê Thanh Đ để mượn phần đất hầm khoảng 50m<sup>2</sup> để xây nhà sàn tạm và bán cà phê cải thiện cuộc sống và đắp đường từ hầm ra đường lộ vì phần đất hầm không có đường ra lộ.

Khi nào Tỉnh đội cần thì anh P trả lại. Tỉnh đội đồng ý nên anh P có dựng nhà tạm để bán cà phê. Vào thời điểm này, không có ai tranh chấp gì. Anh P sử dụng phần đất hầm đến năm 2013 thì không sử dụng nữa mà anh Phong về Phường M để ở. Bà S tiếp tục sử dụng.

Việc thỏa thuận mượn đất giữa bà S và Tỉnh Đội không được ghi nhận bằng văn bản. Chỉ có đơn xin mượn đất của ông Võ Triều T gửi cho Bộ chỉ huy quân sự Tỉnh ngày 04/01/2012. Tỉnh đội nhận đơn nhưng không có văn bản ý kiến phản hồi mà chỉ nói là cho ông T tiếp tục sử dụng phần đất hầm. Lúc này, ông Lê Thanh Đ là người trực tiếp giải quyết yêu cầu của ông T.

Năm 2013, ông T chết, bà S có làm đơn gửi Thường vụ Đảng ủy Bộ chỉ huy Quân sự Tỉnh để xin nhượng lại phần đất hầm để tiếp tục bán quán cà phê. Bộ chỉ huy quân sự Tỉnh là ông Phan Hoàng N (đại tá) có mời bà S đến để giải quyết yêu cầu của bà S và ông N nói tiếp tục cho bà S sử dụng nhưng giữ y hiện trạng không được xây cất gì thêm, vì đất của Tỉnh Đội không sang nhượng, khi nào Tỉnh Đội cần sẽ lấy lại. Vào thời điểm này, Bệnh viện Quân Dân Y đang tiến hành xây dựng, bà S cũng bơm cát lấp hầm để làm đường đi và trồng cây ăn trái.

Năm 2015, ông Q tranh chấp và thừa bà S ra tố, phường đề yêu cầu bà S trả lại đất. Vụ việc tranh chấp cho đến nay và ông Q đến yêu cầu bà S xác nhận lại ranh đất giữa ông Q và bà S 2 lần nhưng ông Q không biết ranh giới để xác định, thì ông Q yêu cầu đo lại từ đất ông T để xác định ranh nhưng ông Q không thực hiện.

Nay bà S không đồng ý yêu cầu của ông Q. Trong trường hợp Bộ chỉ huy quân sự xác định không còn quản lý phần đất này thì bà S yêu cầu được tiếp tục sử dụng phần đất có diện tích 46,1m<sup>2</sup> có vị trí từ mốc 3 – mốc 4 – mốc 5 – mốc 6 – mốc 7 – mốc 8 – mốc 3, thuộc thửa 108, tờ bản đồ số 8, giữ nguyên toàn bộ công trình trên đất và yêu cầu được cơ quan có thẩm quyền công nhận quyền sử dụng đất cho bà S. Trong trường hợp xác định đất của ông Q, bà S sẽ tự nguyện tháo dỡ công trình và đốn bỏ các cây trồng trên đất. Phần giá trị san lấp, cải tạo của bà S trong quá trình sử dụng đất từ năm 1988 với giá trị là 300.000.000đồng, bà S sẽ khởi kiện yêu cầu bằng một vụ án khác.

*Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm Võ Nguyễn Như T (đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của Võ Nguyễn Như N, Võ Trung H, Huỳnh Thị Mỹ N):* thống nhất lời trình bày của Bà S, không bổ sung gì

thêm.

*Chị Huỳnh Thị Cẩm V có chị Võ Nguyễn Như T trình bày:* Chị V là chị em kết nghĩa với bà S, chị V phụ tiếp bà S bán quán nước nên không liên quan và không có yêu cầu gì về phần đất đang tranh chấp giữa ông Q với bà S đối với phần đất nêu trên.

*Ông Nguyễn Văn N trình bày:* Ông N là bạn của chị Huỳnh Thị Cẩm V, không liên quan gì đến vụ tranh chấp. Ông N không có quản lý, sử dụng đất, không có yêu cầu gì trong vụ án.

*Ông Nguyễn Văn H trình bày:* Ngày 13/9/2017, ông H có nhận chuyển nhượng của ông Đoàn Văn Q phần đất diện tích 82m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa 804, tờ bản đồ số 8, đất tọa lạc tại Phường M, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp. Giá chuyển nhượng là 400.000.000đồng. Hai bên có làm hợp đồng công chứng, chứng thực. Ông H đã đưa đủ tiền chuyển nhượng cho ông Q, vào thời điểm chuyển nhượng, ông Q có chỉ đất cho ông H phần đất có các trụ đá giáp ông T, ông Á, ông X xác định đó là đất của ông Q. Lúc đó đã có nhà vệ sinh, cây trồng và bảng hiệu trên đất. Chỉ biết có quán nhưng không biết của bà S. Cũng vào năm 2017, ông H có lên Ủy ban Phường M để tìm hiểu thông tin về đất thì được biết là ông Q đang tranh chấp với bà S. Ông Q có hứa là sau khi giải quyết tranh chấp với bà S sẽ giao lại đất cho ông H. Nên chưa sang tên được.

Đến tháng 4/2018, Ủy ban nhân dân thành phố C có Quyết định số 20/QĐ – UBND ngày 24 tháng 4 năm 2018 về việc thu hồi đất để thực hiện dự án Nâng cấp Bệnh viện Quân dân y tỉnh Đồng Tháp (giai đoạn 2), thu hồi 12,9m<sup>2</sup> đất ở đô thị của hộ ông Đoàn Văn Q thuộc toàn bộ thửa 804, tờ bản đồ số 8, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01144QSDĐ/T1 cấp ngày 15/11/1999; tại Phường M, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp và Quyết định số 90/QĐ-UBND ngày 27/4/2018 của Ủy ban nhân dân thành phố C về việc bồi thường, hỗ trợ cho hộ ông Q số tiền 118.680.000đồng. Số tiền này ông H đã nhận, ông H thống nhất việc thu hồi đất của Nhà nước, không tranh chấp đối với phần đất thu hồi.

Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/9/2017, phần đất ông H nhận chuyển nhượng của ông Đoàn Văn Q có diện tích 82m<sup>2</sup>, sau khi bị thu hồi 12,9 m<sup>2</sup> theo Quyết định số 20/QĐ – UBND ngày 24 tháng 4 năm 2018 của Ủy ban nhân dân thành phố C, phần đất còn lại là 69,1m<sup>2</sup>. Tuy nhiên

căn cứ vào sơ đồ đo đạc của chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố C thì phần đất còn lại diện tích  $46,1\text{m}^2$  có vị trí từ mốc 3 – mốc 4 – mốc 5 – mốc 6 – mốc 7 – mốc 8 – mốc 3 (sau khi đã trừ vỉa hè). Ông H thống nhất phần diện tích đất còn lại theo sơ đồ đo đạc nêu trên.

Ông H yêu cầu ông Đoàn Văn Q phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H đối với phần đất diện tích  $46,1\text{m}^2$  có vị trí từ mốc 3 – mốc 4 – mốc 5 – mốc 6 – mốc 7 – mốc 8 – mốc 3 (sau khi đã trừ vỉa hè) theo sơ đồ đo đạc của chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố C.

Trong trường hợp xác định đất thuộc quyền sử dụng của ông Q thì ông H đồng ý tiếp tục nhận chuyển nhượng diện tích  $46,1\text{m}^2$  có vị trí từ mốc 3 – mốc 4 – mốc 5 – mốc 6 – mốc 7 – mốc 8 – mốc 3 (sau khi đã trừ vỉa hè) sơ đồ đo đạc của chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố C, trong trường hợp đất không thuộc quyền sử dụng đất của ông Q, ông H và ông Q sẽ thỏa thuận giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng bằng một vụ án khác.

- Bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố C đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đoàn Văn Q.

Buộc bà hộ bà Nguyễn Ngọc S gồm có bà Nguyễn Ngọc S, chị Võ Nguyễn Như N, chị Võ Nguyễn Như T, anh Võ Trung H, chị Huỳnh Thị Mỹ N có trách nhiệm liên đới tháo dỡ di dời công trình vật kiến trúc và cây trồng có trên đất để giao trả lại cho ông Q phần đất có diện tích  $46,1\text{m}^2$  có vị trí từ mốc 3 – mốc 4 – mốc 5 – mốc 6 – mốc 7 – mốc 8 – mốc 3 (sau khi đã trừ vỉa hè) theo sơ đồ đo đạc của chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố C ngày 31/7/2019 (thửa số 108, tờ bản đồ số 8, đất tọa lạc tại Phường M, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp).

(kèm theo sơ đồ đo đạc của chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố C ngày 31/7/2019, biên bản xem xét thẩm định tại chỗ bổ sung ngày 26/01/2021 của Tòa án nhân dân thành phố C).

Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Ngọc S.

Ghi nhận sự thỏa thuận của ông Đoàn Văn Q và ông Nguyễn Văn H về việc: Ông Đoàn Văn Q thống nhất tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/9/2017 với ông Nguyễn Văn H đối với phần diện

tích đất 46,1m<sup>2</sup> có vị trí từ mốc 3 – mốc 4 – mốc 5 – mốc 6 – mốc 7 – mốc 8 – mốc 3 (sau khi đã trừ vỉa hè) theo sơ đồ đo đạc của chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố C ngày 31/7/2019.

Các đương sự được đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đăng ký quyền sử dụng đất đối với diện tích được sử dụng và chịu trách nhiệm nộp các khoản thu theo quy định pháp luật (nếu có).

Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Đoàn Văn Q không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, được nhận lại tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 500.000 đồng (Năm trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0005237 ngày 25/01/2019 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

Bà Nguyễn Ngọc S được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Chị Võ Nguyễn Như N, chị Võ Nguyễn Như T, anh Võ Trung H, chị Huỳnh Thị Mỹ N phải liên đới chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Nguyễn Văn H phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0007096 ngày 13/8/2020 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố C, tỉnh Đồng Tháp. Ông H đã nộp xong tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Về chi phí tố tụng khác: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí đo đạc, chi phí định giá tài sản tổng số tiền là: 3.183.000 đồng (Ba triệu một trăm tám mươi ba nghìn đồng). Bà Nguyễn Ngọc S, chị Võ Nguyễn Như N, chị Võ Nguyễn Như T, anh Võ Trung H, chị Huỳnh Thị Mỹ N phải liên đới chịu. Số tiền này do ông Đoàn Văn Q đã nộp tạm ứng và chi xong nên bà Nguyễn Ngọc S, chị Võ Nguyễn Như N, chị Võ Nguyễn Như T, anh Võ Trung H, chị Huỳnh Thị Mỹ N liên đới trả lại cho ông Đoàn Văn Q số tiền là 3.183.000 đồng (Ba triệu một trăm tám mươi ba nghìn đồng).

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền và thời hạn kháng cáo của các đương sự, quyền và nghĩa vụ của người được thi hành án, người phải thi hành án, thời hiệu thi hành án của các đương sự theo quy định của pháp luật.

- Ngày 14/3/2021, bà Nguyễn Ngọc S kháng yêu cầu sửa bản án sơ thẩm. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà S là được tiếp tục sử dụng diện tích



46,1m<sup>2</sup> có vị trí từ mốc 3 – mốc 4 – mốc 5 – mốc 6 – mốc 7 – mốc 8 – mốc 3 mà gia đình bà sử dụng đến nay đã hơn 30 năm. Bà S sẽ trả tiền theo quy định của nhà nước và yêu cầu được nhà nước công nhận cấp giấy chứng nhận QSDĐ. Gia đình bà S không phải trả lại cho ông Q chi phí đo đạc là 3.183.000đ.

Ngày 30/3/2021, Viện Kiểm sát nhân dân Tỉnh có Quyết định kháng nghị số 03/QĐKNPT - VKS - DS, đề nghị thu thập, xác minh các chứng cứ giải quyết vụ án theo thủ tục phúc thẩm nhằm bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự.

- Tại phiên tòa phúc thẩm:

+ Ông Trần Đình H trình bày, không có thỏa thuận được với bị đơn về giải quyết vụ án, yêu cầu giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

+ Bà Nguyễn Thị M yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu của Quân và không chấp nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Q với ông H.

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

Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến tại phiên tòa phúc thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung: Đề nghị chấp nhận kháng nghị phúc thẩm của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp; không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Ngọc S, giữ nguyên bản án sơ thẩm nhưng điều chỉnh cách tuyên án đảm bảo giải quyết toàn diện nội dung vụ án.

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] Ông Q khởi kiện yêu cầu bà S trả lại đất lấn chiếm, nhưng bà S cho rằng đất thuộc quyền sử dụng của BCHQS Tỉnh và cho bà S mượn sử dụng đến khi có nhu cầu thì sẽ lấy lại đất, nên không phải đất của ông Q. Vì vậy, Tòa án thành phố C thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền. Nay ông Q ủy quyền cho ông H; bà S ủy quyền cho bà M tham gia tố tụng, thủ tục phù hợp quy

định nên chấp nhận. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn xin xét xử vắng mặt phù hợp quy định nên chấp nhận. Bà S kháng cáo trong thời hạn luật định là hợp lệ.

[2] Ông H trình bày, nguồn gốc đất tranh chấp là của BCHQS Tỉnh cấp cho ông Q, diện tích 46,1m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa số 804 tờ bản đồ số 8 giấy chứng nhận QSDĐ cấp cho ông Q ngày 15/11/1999, đất tại Phường M, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp. Ông H yêu cầu hộ bà S trả lại diện tích đất lấn chiếm cho ông Q. Bà M cho rằng, trước đây BCHQS Tỉnh cấp đất cho ông Võ Triều T (chồng bà S) cất nhà ở, giáp với phần đất tranh chấp thuộc quyền quản lý của BCHQS Tỉnh và bà S sử dụng đất tranh chấp cho đến nay. Vì vậy, bà M không đồng ý theo yêu cầu của ông H.

Nhận thấy, BCHQS Tỉnh có văn bản ý kiến là không có cho ông T, bà S mượn phần đất tranh chấp hay phần đất nào khác (tại phiên tòa phúc thẩm bà T cho rằng ông T có gửi đơn xin mượn đất nhưng BCHQS Tỉnh trả lại đơn và bà S đã nộp cho Tòa án); phần đất tranh chấp không thuộc đất Quốc phòng do Bệnh viện Quân dân y của Tỉnh trực tiếp quản lý sử dụng và BCHQS Tỉnh không còn quản lý (Công văn số 1022/BCH-HC ngày 06/11/2019). Tại phiên tòa phúc thẩm, bà S, bà T không cung cấp được chứng cứ mới chứng minh ông T được sự chấp thuận của BCHQS Tỉnh cho mượn hoặc cho sử dụng đất.

Quá trình thu thập chứng cứ, Tòa án cấp sơ thẩm được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C cung cấp chứng cứ cho biết phần đất 46,1m<sup>2</sup> chưa được cấp giấy chứng nhận (Công văn số 725/CNVPĐKĐĐ ngày 07/10/2019), sau đó cơ quan này trả lời đơn khiếu nại của ông H thì xác nhận vị trí đất tranh chấp tương ứng với vị trí thửa 804 đã cấp giấy chứng nhận (Công văn số 1009/CNVPĐKĐĐ ngày 18/12/2019). Nay Chi nhánh VPĐKĐĐ có văn bản trả lời theo yêu cầu của Tòa án Tỉnh và khẳng định việc này như sau (Công văn số 1640/CNVPĐKĐĐ ngày 08/7/2021): Vị trí đất 46,1m<sup>2</sup> theo sơ đồ đo đạc 31/7/2019 là tương ứng thửa đất số 804 đã cấp giấy chứng nhận ngày 15/11/1999. Tuy nhiên, hồ sơ lưu trữ tại Chi nhánh không thể hiện phần đất tranh chấp thuộc thửa 804 giấy chứng nhận cấp cho ông Q và theo hiện trạng đo đạc thực tế ngày 31/7/2019 là loại đất trồng cây lâu năm (thửa 108 tờ bản đồ địa chính số 18). Như vậy, ông Q được cấp đất theo Quyết định số 21/QĐ ngày 10/4/1984 của BCHQS Tỉnh, diện tích 400m<sup>2</sup> (bút lục số 215). Đồng thời theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận QSDĐ thể hiện ông Q đăng ký theo

diện tích thực tế 476m<sup>2</sup> thửa số 804 và được cấp giấy chứng nhận QSDĐ ngày 15/11/1999 (ông T, bà S đăng ký QSDĐ không có phần đất tranh chấp).

Mặt khác, về nội dung quyết định thu hồi đất của ông Q để thực hiện nâng cấp Bệnh viện, thể hiện diện tích thu hồi 12,9m<sup>2</sup> thuộc toàn bộ thửa 804 (Quyết định số 20/QĐUBND ngày 24/02/2018 của Ủy ban nhân dân thành phố C). Việc này, UBND thành phố C ý kiến, phần đất của ông Q bị thu hồi 12,9m<sup>2</sup> là thuộc một phần thửa đất số 804 (Công văn số 2104/UBND-TNMT ngày 31/12/2019). Đồng thời, UBND tỉnh Đồng Tháp ý kiến, trong quá trình Nhà nước thu hồi đất của ông Q để thực hiện dự án, ông Q đồng ý nhận tiền bồi thường và bàn giao đất ngoài thực địa nhưng còn khiếu nại nên không giao giấy chứng nhận để cập nhật chỉnh lý biến động, UBND Tỉnh sẽ chỉ đạo việc rà soát, thu hồi, chỉnh lý biến động giấy chứng nhận theo quy định (Công văn số 606/UBND-TCD-NC ngày 03/12/2020). Ngày 20/5/2021, Chi nhánh VPĐKKĐ cập nhật chỉnh lý biến động tại trang 4 giấy chứng nhận QSDĐ của ông Q đã xác nhận thông tin là Nhà nước thu hồi diện tích 406,9m<sup>2</sup>, còn lại là 69,1m<sup>2</sup> thuộc thửa 804.

Xét đơn xác nhận ngày 02/7/2021 của ông Nguyễn Văn N (do bị đơn cung cấp), chỉ xác nhận việc hộ bà S có sử dụng đất tranh chấp chứ hoàn toàn không biết đất của bà S hay là đất của ông Q.

Đối với Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp, đề nghị thu thập chứng cứ bổ sung là có cơ sở. Kết quả thu thập chứng cứ bổ sung đã được Chi nhánh VPĐKKĐ khẳng định vị trí diện tích đất tranh chấp này tương ứng với thửa số 804 đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho hộ ông Q vào ngày 15/11/1999 (Công văn số 1640/CNVPĐKKĐ ngày 08/7/2021).

Qua nội dung trên cho thấy, tại Tòa án cấp sơ thẩm bà S thừa nhận đất tranh chấp không phải của ông T được cấp. UBND thành phố C đề nghị phải khảo sát thực tế để xác định đất của ông Q ngoài thực địa (Công văn số 2104/UBND-TNMT ngày 31/12/2019). Theo kết quả đo đạc, khảo sát thực tế và ý kiến của Chi nhánh VPĐKKĐ xác định phần đất tranh chấp ngoài thực địa là thửa 804 tờ bản đồ số 08 (thửa 108 tờ bản đồ địa chính số 18) đã thuộc quyền sử dụng hợp pháp của hộ ông Q và đã cấp giấy chứng nhận ngày 15/11/1999. Việc Nhà nước thu hồi một phần diện tích cũng đã được cơ quan có thẩm quyền chỉnh lý biến động tại trang 04 giấy chứng nhận theo quy định.

Bà S thừa nhận ông T không có được cấp phần đất tranh chấp, nên bà S kháng cáo yêu cầu được tiếp tục sử dụng là không có cơ sở để chấp nhận. Đối với giấy chứng nhận ghi là đất thổ cư, nhưng nay đất tranh chấp là loại đất trồng cây lâu năm (Công văn số 1640/CNVPĐKĐĐ), việc này do cơ quan có thẩm quyền thực hiện điều chỉnh theo quy định của pháp luật về đất đai. Tại phiên tòa phúc thẩm, chị T xác định sau khi xét xử sơ thẩm, gia đình chị có xây tường rào, nếu giao đất cho ông Q thì sẽ tháo dỡ, nên buộc phải di dời là phù hợp.

[3] Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh đề nghị chấp nhận Quyết định kháng nghị, về việc thu thập chứng cứ bổ sung là có cơ sở nên chấp nhận. Đồng thời đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bà S, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm nhưng điều chỉnh cách tuyên án đảm bảo giải quyết toàn diện nội dung vụ án là có căn cứ nên chấp nhận.

Tòa án cấp sơ thẩm xử đã có căn cứ pháp luật, nên không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà S, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm, nhưng điều chỉnh lại phần tuyên án. Các phần khác không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật.

[4] Án phí: Bà S được miễn tiền án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ Điều 26, khoản Điều 35, Điều 147, 148, 157, 165, khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Điều 500, 501, 502, 503 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 100, 166, 203 của Luật đất đai năm 2013; Điều 12, 14, 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận Quyết định kháng số 03/QĐKNPT-VKS-DS ngày 30/3/2021 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Ngọc S.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm (điều chỉnh cách tuyên án).

2. Chấp nhận yêu cầu của ông Đoàn Văn Q.

Buộc hộ bà Nguyễn Ngọc S (các thành viên gồm: Bà Nguyễn Ngọc S, bà Võ Nguyễn Như N, bà Võ Nguyễn Như T, anh Võ Trung H, chị Huỳnh Thị

Mỹ N phải di dời tài sản, cây trồng (kể cả tường rào phát sinh sau khi xét xử sơ thẩm) để trả cho ông Đoàn Văn Q diện tích đất 46,1m<sup>2</sup>, trong phạm vi các mốc 3, 4, 5, 6, 7, 8 trở về mốc 3, thửa 804 tờ bản đồ số 08, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Đoàn Văn Q ngày 15/11/1999 (số thửa hiện nay là 108 tờ bản đồ địa chính số 18, loại CLN); đất tại Phường M, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

Ghi nhận sự thỏa thuận của ông Đoàn Văn Q và ông Nguyễn Văn H, về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đối với diện tích đất 46,1m<sup>2</sup> nói trên (Hợp đồng ngày 13/9/2017).

(kèm biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 14/5/2019, biên bản bổ sung ngày 26/01/2021 và sơ đồ đo đạc ngày 31/7/2019 của Chi nhánh VPĐKĐĐ).

Các đương sự được đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đăng ký quyền sử dụng đất theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Về xác định số thửa đất, mục đích sử dụng đất do cơ quan có thẩm quyền thực hiện thủ tục theo quy định. Đương sự chịu trách nhiệm nộp các khoản thu của Nhà nước theo quy định của pháp luật (nếu có).

### 3. Án phí:

Ông Đoàn Văn Q không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm và được nhận lại tiền tạm ứng án phí 500.000đ theo biên lai thu số 0005237 ngày 25/01/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

Bà Nguyễn Ngọc S được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm và tiền án phí dân sự phúc thẩm.

Bà Võ Nguyễn Như N, bà Võ Nguyễn Như T, anh Võ Trung H, chị Huỳnh Thị Mỹ N liên đới trách nhiệm chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm 300.000đ.

Ông Nguyễn Văn H phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm 300.000đ, nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí 300.000đ theo biên lai thu số 0007096 ngày 13/8/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố C.

4. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản: Bà Nguyễn Ngọc S, bà Võ Nguyễn Như N, bà Võ Nguyễn Như T, anh Võ Trung H, chị Huỳnh Thị Mỹ N, liên đới chịu số tiền 3.183.000đ, để hoàn trả cho ông Đoàn Văn Q (ông Q tạm ứng và đã chi xong).

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:***

- Đương sự;
- VKSND Tỉnh;
- TAND Tp. C;
- Chi cục THADS Tp. C;
- Phòng KTNV &THA- TAND Tỉnh;
- Lưu: VT, HSVA, TDS.

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

**Nguyễn Ngọc Vạng**