

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 357/2020/DS-PT  
Ngày 08 tháng 12 năm 2020  
Về việc tranh chấp QSDĐ, 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 Lê Hồng Nước

**- Các Thẩm phán:** Ông Trương Phước Tự

Ông Ngô Tấn Lợi

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Huỳnh Thị Ngọc Trang-Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Tỉnh:** Bà Phạm Thị Thanh Hương - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 01 tháng 12 và ngày 08 tháng 12 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân Tỉnh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 379/2020/TLPT-DS ngày 06 tháng 10 năm 2020 về “Tranh chấp QSDĐ, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 13/2020/DS-ST ngày 22 tháng 7 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Hồng Ngự bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 439/2020/QĐ – PT ngày 05 tháng 11 năm 2020 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Nguyễn Văn N, sinh năm 1926.

Địa chỉ cư trú: Ấp An T, xã A B A, thành phố H N, tỉnh Đồng Tháp.

**Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn:**

1. Phạm Văn T, sinh năm 1950;

2. Nguyễn Phước V, sinh năm 1958;

3. Nguyễn Thị T, sinh năm 1964;

4. Nguyễn Thị T, sinh năm 1984;

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp An T, xã A B A, thành phố H N, tỉnh Đồng Tháp.

5. Nguyễn Tri P, sinh năm 1956;

Địa chỉ cư trú: Ấp H L 2, thị trấn A C, huyện C T, tỉnh A G.

6. Nguyễn Hoàng S, sinh năm 1968;

Địa chỉ cư trú: Ấp N V, xã N V, huyện T B, tỉnh A G.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Phước V, bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Tri P, ông Nguyễn Hoàng S: Ông Phạm Văn T; cư trú tại ấp An T, xã A B A, thành phố H N, tỉnh Đồng Tháp (văn bản ủy quyền ngày 17/10/2016, ngày 20/10/2016, ngày 22/11/2016, ngày 21/5/2019, ngày 22/5/2019).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn: Luật sư Lê Phi T – Trưởng Văn phòng luật sư Chí T thuộc Đoàn luật sư tỉnh Đồng Tháp; địa chỉ cư trú: Ấp 2, xã P N, huyện T N, tỉnh Đồng Tháp.

- **Bị đơn:** Đặng Thị M, sinh năm 1959;

Địa chỉ cư trú: Ấp An T, xã A B A, thành phố H N, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Anh Nguyễn Thành T; cư trú tại ấp An T, xã A B A, thành phố H N, tỉnh Đồng Tháp (ủy quyền ngày 02/7/2019).

- **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

1. Nguyễn Thành T, sinh năm 1988;

Địa chỉ cư trú: Ấp An T, xã A B A, thành phố HN, tỉnh Đồng Tháp.

2. Nguyễn Thành C, sinh năm 1986;

Địa chỉ cư trú: Ấp 1, xã An H, huyện T N, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của anh Nguyễn Thành C: Anh Nguyễn Thành T; cư trú tại ấp An T, xã An B A, thành phố HN, tỉnh Đồng Tháp (ủy quyền ngày 29/7/2019).

3. Trần Thị X, sinh năm 1940;

4. Huỳnh Văn H, sinh năm 1976;

5. Huỳnh Văn Đ, sinh năm 1980;

6. Huỳnh Thị Mỹ N, sinh năm 1989;

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp An T, xã An B A, thành phố HN, tỉnh Đồng Tháp.

7. Lê Thị T, sinh năm 1940;

8. Phạm An R, sinh năm 1966;

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp An T, xã An B A, thành phố HN, tỉnh Đồng Tháp.

9. Phạm Thị An R, sinh năm 1964;

10. Phạm An L, sinh năm 1968;

11. Phạm Thị An T, sinh năm 1972;

12. Phạm Thị An T, sinh năm 1974;

13. Phạm Thị An B, sinh năm 1977;

14. Phạm Thị An H, sinh năm 1981;

15. Phạm An B, sinh năm 1988;

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp An H, xã An B A, thành phố HN, tỉnh Đồng Tháp.

16. Đặng Thị H, sinh năm 1957;

17. Đặng Văn N, sinh năm 1962;

18. Đặng Văn C, sinh năm 1965;

19. Đặng Văn T, sinh năm 1967;

20. Đặng Văn C, sinh năm 1969;

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp An T, xã An B A, thành phố HN, tỉnh Đồng Tháp.

21. Ủy ban nhân dân thành phố HN;

Địa chỉ: Khóm An T A, phường An L, thành phố HN, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân thành phố HN: Ông Phạm Tấn Đ, chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố HN; Địa chỉ tại Khóm An T A, phường A L, thành phố HN, tỉnh Đồng Tháp.

**- Người làm chứng:**

1. Lê Thanh V, sinh năm 1953;

2. Phan Kim P, sinh năm 1970;

3. Nguyễn Văn B, sinh năm 1948 (Chết);

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp An T, xã An B A, thành phố HN, tỉnh Đồng Tháp.

Có mặt ông Phạm Văn T, anh Nguyễn Thành T, các đương sự còn lại có đơn xin xét xử vắng mặt. Luật sư Lê Phi T và những người làm chứng vắng mặt không lý do. Tại phiên phúc thẩm ông T và anh T thống nhất xét xử vắng mặt đối với luật sư Lê Phi T và những người làm chứng.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn trình bày: Nguồn gốc đất tranh chấp là của cụ Nguyễn Văn N (chết năm 2016) tổng diện tích 225,25m<sup>2</sup>. Năm 1988, cụ N có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Đặng Thị M chiều dài 13,15m, chiều ngang 10,60m, tổng diện tích 139,39m<sup>2</sup>, tọa lạc tại ấp An T, xã An B A, thị xã HN, tỉnh Đồng Tháp lúc đó đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tứ cận phần đất cụ N chuyển nhượng cho bà M hướng bắc giáp đất Phan Kim P, hướng nam giáp đất Phạm Văn Tr, hướng đông giáp đất Trương Văn P và Đặng Văn N, hướng tây giáp phần đất còn lại của cụ N.

Ngày 22/3/2000, bà Đặng Thị M đi đăng ký quyền sử dụng đất chiều dài 16,35m, chiều ngang 10,60m, tổng diện tích 175m<sup>2</sup>, thửa đất số: 35, tờ bản đồ số: 25. Như vậy, bà M đã đi đăng ký đất không đúng như tờ thỏa thuận mua bán đất giữa hai bên, bà M đã đăng ký thừa diện tích ngang 10,60m, dài 3,2m, tổng diện tích 33,92m<sup>2</sup> (Trong đó, bà M đã bó nền nhà là ngang 5,25m, dài 3,2m; Phần đất trống còn lại ngang 5,35m dài 3,2m). Trong thời gian tranh chấp, bà M đã bao chiếm luôn phần đất trống còn lại, bà M dùng hàng rào phế liệu chắn lối đi nội bộ, rào phần đất này lại, bà M đã bao chiếm đất của cụ N diện tích 81,8m<sup>2</sup>.

Đối với thửa đất số: 36, bà Mau đang quản lý, sử dụng cất nhà ở mà ông Phạm Văn R đứng tên, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích đã cấp cho hộ ông R. Nếu Tòa án xét xử đất thuộc về ai quản lý, sử dụng thì cấp giấy chứng nhận cho người đó.

Đối với các cây trồng trên đất và tài sản khác, không tranh chấp. Toàn bộ cây trồng trên đất là của gia đình bà M, ông T thống nhất nếu Tòa án giải quyết đất này thuộc về bà M, thì bà M tiếp tục quản lý, sử dụng cây trồng, nếu đất này của cụ N thì bà M chặt cây trả đất.

Trước đây, cụ N có yêu cầu bà M chừa lối đi, nhưng thực tế lối đi này là nằm trong phần đất tranh chấp diện tích 81,8m<sup>2</sup>, nên người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn không yêu cầu bà M chừa lối đi nữa.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn thống nhất tranh chấp quyền sử dụng đất diện tích 81,8m<sup>2</sup> theo sơ đồ đo đạc số: 08 – 2020 đề ngày 20/3/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã H N và biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ đề ngày 17/02/2020; thống nhất theo biên bản thỏa thuận giá ngày 05/5/2020 của các bên đương sự với nhau.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Đặng Thị M và anh Nguyễn Thành T phải liên đới trả lại cho người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn quyền sử dụng đất diện tích

81,8m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa số: 35 và một phần thửa số: 36, cùng tờ bản đồ số: 25, do hộ bà Đặng Thị M và hộ ông Phạm Văn R đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; tháo dỡ, di dời nhà và vật, kiến trúc để trả lại quyền sử dụng đất nêu trên cho người kế thừa quyền và nghĩa vụ tổ tụng của nguyên đơn; hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 81,8m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa số 35, 36 nêu trên. Ngoài ra, không ý kiến, yêu cầu gì thêm.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Phạm Văn T thống nhất toàn bộ nội dung trình bày và yêu cầu của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp, không bổ sung ý kiến.

Các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Thành T (cũng là người đại diện hợp pháp của bà Đặng Thị M và anh Nguyễn Thành C) trình bày: Năm 1988, cha anh tên Nguyễn T (đã chết năm 2013) và mẹ anh tên Đặng Thị M có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của cụ Nguyễn Văn N diện tích ngang 10,60m, dài 13,15m. Năm 1999, cụ Đặng Văn D (ông ngoại của anh - đã chết) có cho bà M diện tích đất ngang 10,60m, dài 3,2m giáp ranh với phần đất nhận chuyển nhượng của cụ N nên vào ngày 22/3/2000, bà M đã đi đăng ký, kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng diện tích 175m<sup>2</sup>, thửa số: 35, tờ bản đồ số: 25, tọa lạc tại ấp A T, xã A B A, thị xã H N, tỉnh Đồng Tháp do hộ bà Đặng Thị M đứng tên và đã trực tiếp quản lý, sử dụng ổn định cho đến nay.

Đối với quyền sử dụng đất tại thửa số: 36, tờ bản đồ số: 25, gia đình bà Mau đã trực tiếp quản lý, sử dụng ổn định từ lâu, nhưng không biết vì lý do gì mà Nhà nước cấp giấy chứng nhận cho hộ ông Phạm Văn R đứng tên mà gia đình bà M không hay biết. Khi gia đình ông T phát sinh tranh chấp thì Ủy ban nhân dân thị xã H N xác nhận là cấp lộn thửa.

Đối với thửa đất bị lộn, anh T yêu cầu được đính chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ bà Đặng Thị M theo quy định của pháp luật.

Anh T thống nhất chỉ tranh chấp quyền sử dụng đất diện tích 81,8m<sup>2</sup> và nhà trên đất, nếu thực tế đất này là của cụ N, bà M đồng ý sang tên cho các con của cụ N và tự nguyện tháo dỡ, di dời một phần căn nhà để trả lại đất diện tích 81,8m<sup>2</sup> cho các con của cụ N.

Đối với các cây trồng trên đất và tài sản khác, anh T không tranh chấp. Toàn bộ cây trồng trên đất là của gia đình anh và thống nhất nếu Tòa án giải quyết đất này thuộc về bà M, thì bà M tiếp tục quản lý, sử dụng cây trồng, nếu Tòa án giải quyết đất này của cụ N thì bà M thống nhất tự nguyện chặt cây trả đất.

Trước đây, cụ N yêu cầu bà M chừa lối đi là không đúng, vì phần đất này là sân nhà phía trước của gia đình bà M nằm trong phần đất nhận chuyển nhượng của cụ N.

Anh T thống nhất tranh chấp quyền sử dụng đất diện tích 81,8m<sup>2</sup> theo sơ đồ đo đạc số: 08 – 2020 đề ngày 20/3/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký

đất đai thị xã H N và biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ đề ngày 17/02/2020; thống nhất theo biên bản thỏa thuận giá ngày 05/5/2020 của các bên đương sự với nhau.

Qua yêu cầu của nguyên đơn, bà M không thống nhất.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị X trình bày: Bà X có nhận chuyển nhượng của ông Phạm Văn R (đã chết) quyền sử dụng đất diện tích 152m<sup>2</sup>, thửa số: 36, tờ bản đồ số: 25, do hộ ông Phạm Văn R đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng chưa xác lập thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Việc tranh chấp giữa cụ N với bà M, bà không có liên quan nên bà không có tranh chấp, yêu cầu, ý kiến gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm có Huỳnh Văn H, Huỳnh Văn Đ, Huỳnh Thị Mỹ N trình bày: Thống nhất theo lời trình bày của bà Trần Thị X. Ngoài ra, không yêu cầu, ý kiến gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lê Thị T trình bày: Trước đây, vợ chồng bà T có mua đất của cụ N chiều ngang 08m, chiều dài 15m, có làm giấy tay và sau đó, bị lạc đầu mất bà T không còn giữ. Năm 2000, vợ chồng bà T bán đất này lại cho bà Trần Thị X chiều ngang 08m, chiều dài 15m, có làm giấy tay và sau đó bị lạc đầu mất bà T không còn giữ. Việc mua bán đất giữa vợ chồng bà T với bà X đã thực hiện xong, bà X đã trực tiếp quản lý, sử dụng đất ổn định từ năm 2000 cho đến nay; hiện trạng ranh đất với đất bà M. Bà không hiểu lý do vì sao mà UBND xác nhận là cấp sai thửa đất nên không cho vợ chồng bà T chuyển tên cho bà X.

Nay bà T không có tranh chấp hay yêu cầu gì đối với phần đất đang tranh chấp, vì gia đình bà T đã bán xong. Gia đình bà T cũng không tranh chấp với bà X. Đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông R đứng tên, bà T yêu cầu giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm có Phạm An R, Phạm Thị An R, Phạm An L, Phạm Thị An T, Phạm Thị An T, Phạm Thị An B, Phạm Thị An H và Phạm An B trình bày: Thống nhất theo trình bày của bà Lê Thị T. Ngoài ra, không ý kiến, yêu cầu gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân thị xã H N do ông Đặng Văn N là người đại diện hợp pháp có đơn xin vắng mặt nhưng có văn bản trình bày: Việc ông Phạm Văn T, bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Phước V, bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Tri Ph, ông Nguyễn Hoàng S yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00481/173/QĐ-UB ngày 22/3/2000, tại thửa 35, tờ bản đồ 25 mà UBND thị xã H N cấp cho hộ bà Đặng Thị M thì Ủy ban nhân dân thị xã H N không có ý kiến.

Việc bà M đang trực tiếp sử dụng cất nhà ở tại thửa số 36 nhưng ông R đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do quá trình kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận xác định nhầm vị trí thửa đất giữa bà M và ông R (vị trí đúng là ông R tại thửa số 35 và bà M tại thửa số 36). Trong quá trình xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông R không đo đạc thực tế, nên không

xác định được là có nhà của bà M hay chưa. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà M và ông R xác định nhằm vị trí thửa đất nên được điều chỉnh lại theo quy định.

Tại quyết định bản án dân sự sơ thẩm số 13/2020/DS-ST ngày 22 tháng 7 năm 2020 của Tòa án nhân dân thị xã H N (nay TP H N) xét xử:

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, khoản 1, 4 Điều 91, các Điều 147, 157, 158, 165, 166, 227, 228 và 229 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào các Điều 26, 95, 100, 106 và 166 của Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ vào khoản 3, 9 Điều 26 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án,

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn N: Ông Phạm Văn T, ông Nguyễn Phước V, ông Nguyễn Tri P, bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn H.

Hộ bà Đặng Thị M có quyền đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xác lập thủ tục đăng ký, đính chính lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 175m<sup>2</sup>, thửa số: 35, tờ bản đồ số: 25, do hộ bà Đặng Thị M đứng tên giấy chứng nhận đối với thửa đất cho đúng thực tế quản lý, sử dụng.

Hộ ông Phạm Văn R có quyền đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xác lập thủ tục đăng ký, đính chính lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 152m<sup>2</sup>, thửa số: 36, tờ bản đồ số: 25, do hộ ông Phạm Văn R đứng tên giấy chứng nhận đối với thửa đất cho đúng thực tế quản lý, sử dụng.

(Kèm theo mảnh trích đo địa chính số: 08 – 2020 ngày 20 tháng 3 năm 2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã H N và biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ đề ngày 17 tháng 02 năm 2020).

*Về án phí dân sự sơ thẩm:*

Ông Phạm Văn T, ông Nguyễn Phước V, ông Nguyễn Tri P, bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Hoàng S phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000đồng (ba trăm nghìn đồng), nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp (do ông Phạm Văn T nộp thay) 400.000đồng (bốn trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số: 16968 ngày 14/01/2015 và biên lai thu số: 029399 ngày 12/6/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã H N, tỉnh Đ T; ông Phạm Văn T, ông Nguyễn Phước V, ông Nguyễn Tri P, bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Hoàng S được hoàn trả lại số tiền chênh lệch là 100.000đồng (một trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm;

Các ông, bà, anh, chị: Đặng Thị M, Nguyễn Thành T, Nguyễn Thành C, Trần Thị X, Huỳnh Văn H, Huỳnh Văn Đ, Huỳnh Thị Mỹ N, Lê Thị T, Phạm An R, Phạm Thị An R, Phạm An L, Phạm Thị An T, Phạm Thị An T, Phạm Thị An B, Phạm Thị An H, Phạm An B, Đặng Thị H, Đặng Văn N, Đặng Văn C,

Đặng Văn T, Đặng Văn C, Ủy ban nhân dân thị xã H N đều không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

*Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá:*

Ông Phạm Văn T, ông Nguyễn Phước V, ông Nguyễn Tri P, bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Hoàn S phải liên đới chịu tổng cộng 6.206.000 đồng (sáu triệu hai trăm lẻ sáu nghìn đồng) đã nộp và chi xong;

Bà Đặng Thị M không phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá.

Ngoài ra bản án dân sự sơ thẩm còn tuyên thời hạn, quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ, thời hiệu thi hành án của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm ngày 30/7/2020, ông Phạm Văn T là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn N là nguyên đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm số 13/2020/DS-ST ngày 22/7/2020 của Tòa án nhân dân thị xã H N (Thành phố H N). Yêu cầu buộc bà Đặng Thị giao trả diện tích 81,8 m<sup>2</sup> đất thuộc thửa 35, tờ bản đồ số 25, đất tọa lạc tại ấp An T, xã An B A, thành phố H N. Hủy quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 35, tờ bản đồ số 25 do bà M và ông R đang đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

Về chấp hành pháp luật tố tụng: Thông qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý đến thời điểm xét xử, Thẩm phán đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên tòa phúc thẩm xét xử vụ án. Đối với các đương sự, từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa phúc thẩm đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình quy định tại các Điều 70, 71, 72 và chấp hành đúng nội quy phiên tòa quy định tại Điều 234 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Phạm Văn T. Bởi lẽ, ông T không chứng minh được diện tích 81,8m<sup>2</sup> là đất của ông N; mặt khác diện tích 81,8m<sup>2</sup> Nhà nước đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà M, đồng thời bà M quản lý, sử dụng từ năm 1988 cho đến nay, bà M đã sử dụng ổn định lâu dài nên giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 13/2020/DS-ST ngày 22/7/2020 của Tòa án nhân dân thị xã H N (Thành phố H N).

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Sau khi nghiên cứu các tài liệu và chứng cứ có trong hồ sơ, được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời phát biểu của đại diện Viện kiểm sát Hội đồng xét xử nhận định:*

[1] Theo đơn kháng cáo của ông Phạm Văn T là người thừa kế quyền và



nghĩa vụ tố tụng của cụ Nguyễn Văn N là nguyên đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm số 13/2020/DS-ST ngày 22/7/2020 của Tòa án nhân dân thị xã H N (Thành phố H N). Yêu cầu buộc bà Đặng Thị M giao trả diện tích 81,8 m<sup>2</sup> đất thuộc thửa 35, tờ bản đồ số 25, đất tọa lạc tại ấp An T, xã An B A, thành phố H N. Hủy quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 35, tờ bản đồ số 25 do bà M và ông R đang đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy: Tại phiên tòa phúc thẩm ông Phạm Văn T căn cứ vào tờ nhượng đất đề ngày 12/8/1988, giữa cụ Nguyễn Văn N với ông Nguyễn T, bà Đặng Thị M, có nội dung *“Cụ N đồng ý nhượng đứt lô đất ở của ông ngang 10 thước 60, dọc 13 thước 15 cho ông bà Nguyễn T, Đặng Thị M thỏa thuận với sự trao đổi sáu mươi gia lúa (đã thanh toán xong) nay tôi làm giấy này để làm bằng nếu sau này tôi bội tín hoặc có ai tranh cãi, tôi hoàn toàn chịu trách nhiệm, kể từ nay ông bà Nguyễn T, Đặng Thị M trọn quyền sử dụng lô đất tôi nhượng quyền và được minh chứng hợp lệ của tập đoàn sở tại”*. Trong tờ nhượng đất giữa cụ N, ông T và bà M có ghi kích thước rõ ràng, cụ thể nhưng theo tờ nhượng đất thì không có ghi vị trí tứ cận tiếp giáp với đất người nào, ông T khai cụ N chuyển nhượng vị trí khác, không phải giáp ranh đất với bà X nhưng không đưa ra được chứng cứ chứng minh; Mặt khác các phần đất còn lại của cụ N đều không giáp với đất của bà M chỉ duy nhất phần đất của ông T giáp đất của bà M (Hướng tây); bà M cũng không thừa nhận có việc lấn đất của cụ N, ông T cũng không có tài liệu, chứng cứ chứng minh việc bà M lấn đất; Từ ngày bà M nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ cụ N, gia đình bà M trực tiếp quản lý, sử dụng cho đến nay, trong khi cụ N và các con của cụ N cũng sinh sống gần phần đất tranh chấp, nhưng không có khiếu nại, tranh chấp gì đến năm 2014 mới phát sinh tranh chấp. Từ những phân tích nêu trên xét thấy yêu cầu kháng cáo của ông T là không có căn cứ nên không chấp nhận.

[2] Đối với yêu cầu hủy quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 35, tờ bản đồ số 25 do bà M và ông R đang đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Hội đồng xét xử xét thấy: Theo văn bản số: 407/UBND-NC ngày 24 tháng 4 năm 2017 của Ủy ban nhân dân thị xã H N có nội dung: *“1. Việc bà M đang trực tiếp sử dụng cất nhà ở tại thửa đất số 36 nhưng ông R đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do quá trình kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận xác định nhầm vị trí thửa đất mà giữa bà M và ông R (vị trí đúng là ông R tại thửa số 35 và bà M tại thửa số 36). Trong quá trình xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông R không đo đạc thực tế, nên không xác định được là có nhà của bà M hay chưa...3. Việc cấp giấy chứng nhận cho bà M và ông R xác định nhầm vị trí thửa đất, do đó, căn cứ khoản 1, Điều 106 Luật đất đai năm 2013 về đình chính, thu hồi giấy chứng nhận đã cấp quy định như sau: Cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận đã cấp có trách nhiệm đình chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.....”* Do ông T không chứng minh được phần đất tranh

chấp là đất của cụ N nên không có căn cứ để hủy giấy chứng nhận QSDĐ của bà M và ông R. giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ bà Đặng Thị M và hộ ông Phạm Văn R do Ủy ban nhân dân huyện H N (nay Ủy ban nhân dân thị xã H N) cấp lộn thửa, nên hộ bà Đặng Thị M và hộ ông Phạm Văn R có quyền đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xác lập thủ tục đăng ký, đính chính lại thửa đất cho đúng thực tế.

[3] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy Tòa án nhân dân thị xã H N (Thành phố H N) đã xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn Nguyễn Văn N là có căn cứ phù hợp với quy định nên giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2020/DS-ST ngày 22/7/2020 của Tòa án nhân dân thành phố H N.

[4] Kiểm sát viên phát biểu tại phiên tòa phúc thẩm: Từ khi thụ lý vụ án và quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán thụ lý giải quyết vụ án đúng các quy định pháp luật. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa Hội đồng xét xử phúc thẩm đã tiến hành đúng trình tự thủ tục tố tụng theo quy định pháp luật. Các đương sự chấp hành tốt nội quy phiên tòa.

Về nội dung: Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Phạm Văn T là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn là phù hợp, có căn cứ nên chấp nhận.

[5] Các phần còn lại của bản án dân sự sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[6] Do kháng cáo của ông Phạm Văn T không được chấp nhận nên ông Phạm Văn T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

*Căn cứ khoản 1 Điều 308 và khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.*

#### **Tuyên Xử:**

- 1- Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Phạm Văn T.
- 2- Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2020/DS-ST ngày 22/7/2020 của Tòa án nhân dân thị xã H N (thành phố H N).

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn ông Nguyễn Văn N: Ông Phạm Văn T, ông Nguyễn Phước V, ông Nguyễn Tri P, bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Hoàng S.

Hộ bà Đặng Thị M (gồm Đặng Thị M; Nguyễn Thành T; Nguyễn Thành C) có quyền đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xác lập thủ tục đăng ký, đính chính lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 175m<sup>2</sup>, thửa số: 35, tờ bản đồ số: 25, do hộ bà Đặng Thị M đứng tên giấy chứng nhận đối với thửa đất cho đúng thực tế quản lý, sử dụng.

Hộ ông Phạm Văn R (Lê Thị T, Phạm An R, Phạm An R, Phạm An L, Phạm Thị An T, Phạm Thị An T, Phạm Thị An B, Phạm Thị An H, Phạm An B) có quyền đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xác lập thủ tục đăng ký, đính chính lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 152m<sup>2</sup>, thửa số: 36, tờ bản đồ số: 25, do hộ ông Phạm Văn R đứng tên giấy chứng nhận đối với thửa đất cho đúng thực tế quản lý, sử dụng.

(Kèm theo mảnh trích đo địa chính số: 08 – 2020 ngày 20 tháng 3 năm 2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã H N và biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ đề ngày 17 tháng 02 năm 2020).

### *3-Về án phí dân sự sơ thẩm:*

Ông Phạm Văn T, ông Nguyễn Phước V, ông Nguyễn Tri P, bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Hoàng S phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000đồng (ba trăm nghìn đồng), nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp 400.000đồng theo biên lai thu số: 16968 ngày 14/01/2015 và biên lai thu số: 029399 ngày 12/6/2015 (Tên Nguyễn Văn N nhưng do ông T nộp thay) của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã H N, tỉnh Đ T; ông Phạm Văn T, ông Nguyễn Phước V, ông Nguyễn Tri P, bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Hoàng S được hoàn trả lại số tiền chênh lệch là 100.000đồng (một trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm;

Các ông, bà, anh, chị: Đặng Thị M, Nguyễn Thành T, Nguyễn Thành C, Trần Thị X, Huỳnh Văn H, Huỳnh Văn Đ, Huỳnh Thị Mỹ N, Lê Thị T, Phạm An R, Phạm Thị An R, Phạm An L, Phạm Thị An T, Phạm Thị An T, Phạm Thị An B, Phạm Thị An H, Phạm An B, Đặng Thị H, Đặng Văn N, Đặng Văn C, Đặng Văn T, Đặng Văn C, Ủy ban nhân dân thị xã H N đều không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

### *4-Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá:*

Ông Phạm Văn T, ông Nguyễn Phước V, ông Nguyễn Tri P, bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Hoàng S phải liên đới chịu tổng cộng 6.206.000đồng (sáu triệu hai trăm lẻ sáu nghìn đồng) đã nộp và chi xong;

Bà Đặng Thị M không phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá.

5- *Án phí dân sự phúc thẩm:* Phạm Văn T phải nộp 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm nhưng được khấu trừ 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí số 0001364 ngày 13/8/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã H N (Nay thành phố H N).

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 dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 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.

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

***Nơi nhận:***

- Phòng GD-KT TAND Tỉnh;
- VKSND Tỉnh;
- TAND TP Hồng Ngự;
- Chi cục THADS TP Hồng Ngự;
- Dương sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS (Tr).

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM  
THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA  
(Đã ký tên đóng dấu)**

**Lê Hồng Nước**

