TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc Lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 128/2019/DS-PT
Ngày: 22-4-2019
Về việc tranh chấp quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Văn Khoa

Các Thẩm phán: Ông Trương Văn Bình

Bà Phạm Thị Duyên

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Đức Anh, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mai, Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 4 năm 2019, tại phòng xử án Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 494/2018/TLPT-DS ngày 18 tháng 12 năm 2018 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2018/DS-ST ngày 29 tháng 10 năm 2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 397/2019/QĐPT-DS ngày 22 tháng 3 năm 2019, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Trần Kim X; Địa chỉ cư trú: ấp CN C, xã KH, huyện TVT, tỉnh Cà Mau (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà X: Ông Trịnh Thanh L, là Luật sư của Văn phòng Luật sư Trịnh Thanh L thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Cà Mau (có mặt).

- *Bị đơn:* Chị Lê Ngọc T; Địa chỉ cư trú: ấp CN A, xã KH, huyện TVT, tỉnh Cà Mau (có mặt).

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

1/ Chị NLQ1; Địa chỉ cư trú: ấp Bình Hòa, xã Bình Nhâm, huyện Thuận An, tỉnh Bình Dương (vắng mặt).

2/ Chị NLQ2; Địa chỉ cư trú: ấp KV, xã TAT, huyện NH, tỉnh Cà Mau (vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp của chị NLQ2: Chị Lê Ngọc T (có căn cước nêu trên, theo văn bản ủy quyền ngày 16/4/2018, có mặt).

3/ Anh NLQ3; Địa chỉ cư trú: ấp KH A, xã KH, huyện TVT, tỉnh Cà Mau (vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp của anh NLQ3: Bà Trần Thị D; Địa chỉ cư trú: ấp KH A, xã KH, huyện TVT, tỉnh Cà Mau (Văn bản ủy quyền ngày 23/10/2018, có mặt).

4/ Anh NLQ4; Địa chỉ cư trú: ấp CN A, xã KH, huyện TVT, tỉnh Cà Mau (có mặt).

5/ NLQ5 TVT; Địa chỉ trụ sở: Khóm 7, thị trấn TVT, huyện TVT, Cà Mau

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Ph; Chức vụ: Chủ tịch NLQ5 (có đơn xin vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Chị Lê Ngọc T là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Bà Trần Kim X trình bày:

Nguồn gốc phần đất tranh chấp do bà và chồng bà là ông Lê Văn Ngh sang nhượng của ông Tư H, diện tích khoảng 24 công tầm lớn, đất tọa lạc tại ấp CN C, xã KH, huyện TVT, Cà Mau. Sau khi sử dụng một thời gian, vợ chồng bà có phân chia cho các con:

Phân chia cho Huỳnh Văn A 05 công tầm 3m. Ai sử dụng thời gian khoảng 07 - 08 năm thì Ai không sử dụng nữa nên giao đất lại cho bà, bà đưa cho Ai 05 chỉ vàng 24k.

Khi Lê Chí L1 cưới vợ là Phan Lệ T1, bà cho L1 05 công tầm 3m. Sau đó Phan Lệ T1 ly hôn với L1, nên phân chia phần đất cho L1 và T1 mỗi người 2,5 công.

Phân chia cho Lê Chí L2 05 công tầm 03m. Linh sử dụng thời gian được 02 năm thì giao đất lại cho bà, bà đưa cho L2 05 chỉ vàng 24k.

Đối phần đất tranh chấp, L1 đăng ký quyền sử dụng đất thời gian nào bà không biết. Khi xảy ra tranh chấp bà mới biết L1 đứng tên quyền sử dụng đất; phần đất này hiện nay đã điều chỉnh quyền sử dụng cho chị T đứng tên và đang quản lý sử dụng đất.

Bà X yêu cầu chị T trả lại phần đất tranh chấp, bà chỉ đồng ý để lại cho chị T 05 công tầm 3m như cho Lăng trước đây.

Chị Lê Ngọc T trình bày:

Nguồn gốc phần đất tranh chấp của ông nội chị là ông Lê Văn Ngh. Năm 1986 ông nội chị có cho cha mẹ chị là ông Lê Chí L1 và bà Phan Lệ T1 05 công tầm 3m đất ruộng, 01 nền nhà và bờ ranh, tổng cộng bằng 9 công tầm 3m. Trước

đây bác của chị là ông Huỳnh Văn A cũng được chia nền nhà và 05 công đất ruộng. Ông A sử dụng một thời gian thì không sử dụng nữa nên nhường lại cho cha chị, cha chị đưa vàng lại cho ông A. Việc cha chị làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất bà X và các chú, bác chị đều biết.

Đối với yêu cầu của bà X chị không đồng ý, chị chỉ đồng ý phần đất tranh chấp chia ra làm 5 phần, không tính phần đất của bà T1.

Chị NLQ1 trình bày: Thống nhất với lời trình bày của chị T, chị không có yêu cầu chia thừa kế.

Anh NLQ3 trình bày: Anh không có yêu cầu chia thừa kế, nếu bà X cho anh bao nhiêu thì anh nhận bấy nhiêu.

Tại phiên tòa:

Bà X giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Chị T không đồng ý trả đất theo yêu cầu bà X.

Anh NLQ4 thống nhất với ý kiến của chị T.

Bà D giữ nguyên ý kiến của anh NLQ3, không yêu cầu chia thừa kế đối với quyền sử dụng đất ông L1 để lại.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà X phát biểu: Nguồn gốc đất là của vợ chồng bà X tạo lập; quá trình sử dụng đất có phân chia cho các con là ông L1, ông A và ông L2. Phần diện tích cho ông L1 7.000m^2 (theo đo đạc thực tế 6.492,4m^2); năm 1999 ông L1 ly hôn khai tài sản chung vợ chồng có phần đất diện tích 7.000m^2. Chị T cho rằng khi ông L1 làm quyền sử dụng đất phải có ý kiến bà X mới làm được nhưng hồ sơ cấp quyền sử dụng đất không thể hiện có ý kiến gì của bà X. Nếu không phải đất của bà X thì không thể nào từ năm 2012 bà X từ huyện Năm Căn về ở phần đất này được. Từ những căn cứ trên, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của bà X buộc chị T trả cho bà X diện tích đất theo đo đạc thực tế 16.701,7m^2; phần cây trồng trên đất chị T không đặt ra yêu cầu nên không xem xét; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do NLQ5 TVT cấp cho ông Lê Chi L1 đã được điều chỉnh cấp lại cho chị Lê Ngọc T. Đối với việc cố đất, vay tiền Ngân hàng là giao dịch của ông L1, khi ông L1 chết thì con ông L1 phải chịu trách nhiệm; bà X không phải chịu trách nhiệm.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2018/DS-ST ngày 29 tháng 10 năm 2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau đã tuyên xử:

Căn cứ các Điều 26, 34, 37, 38, 217, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1, khoản 2 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 203 Luật Đất đai;

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án,

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Kim X.

Buộc chị Lê Ngọc T và anh NLQ4 trả lại cho bà X phần đất tranh chấp theo đo đạc thực tế diện tích 16.701,7m^2 tọa lạc tại ấp CN C, xã KH, huyện TVT, tỉnh Cà Mau, có kích thước: cạnh 1-2: 240m; cạnh 2-3: 66m; cạnh 3-4: 38,90m; cạnh 4-10: 34,22m; cạnh 10-9: 120,06m; cạnh 9-7: 42,0m; cạnh 7-8: 141,93m; cạnh 8-1: 74,0m.

(Theo Mảnh trích đo địa chính số 79-2018 ngày 28/8/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện TVT).

Bà Trần Kim X có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đăng ký lại phần đất tranh chấp theo quy định của pháp luật.

2/ Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do NLQ5 TVT cấp cho ông Lê Chí L1 ngày 19/3/1998 và việc chỉnh lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị Lê Ngọc T đứng tên ngày 13/8/2012.

3/ Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của anh NLQ3 về việc yêu cầu chia thừa kế quyền sử dụng đất của ông Lê Chí L1 để lại.

Ngày 09/11/2018, chị Lê Ngọc T nộp đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Kim X.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Chị Lê Ngọc T không rút đơn kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Kim X.

Chị T trình bày như sau: Cha của chị là ông Lê Chí L1 sử dụng phần đất này từ lúc chị chưa sinh ra cho đến khi cố đất cho ông Tú Sơn và sau đó thế chấp cho Ngân hàng. Chị đã làm lụng vất vả để chuộc lại đất. Nay chị không đồng ý trả lại đất cho bà X. Nếu Hội đồng xét xử buộc phải trả lại đất thì chị yêu cầu bà X phải thanh toán giá trị cây trồng và công gìn giữ, tôn tạo, làm tăng giá trị quyền sử dụng đất. Chị không xác định được số tiền cụ thể, nhưng theo chị phải ngoài 500.000.000 đồng.

Bà Trần Kim X không rút đơn khởi kiện, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bà X trình bày như sau: Bà xác định từ trước đến nay bà không trực tiếp canh tác, sử dụng phần đất tranh chấp mà giao cho con trai là Lê Chí L1 quản lý, sử dụng. Sau khi ông L1 chết thì các cháu của bà, trong đó có chị T sử dụng. Bà X không đồng ý thanh toán tiền cây ăn trái, công sức gìn giữ, tôn tạo, làm tăng giá trị đất cũng như các công trình kiến trúc có trên đất.

Các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà X phát biểu ý kiến như sau:

Các đương sự đều thừa nhận phần đất tranh chấp có nguồn gốc của bà X, ông Nghi mua của ông Tư H. Bà X và ông Nghi đã cho mỗi người con (trong đó có ông L1) 05 công tầm 3 thước. Không có tài liệu chứng cứ nào thể hiện, ngoài 5 công tầm 3 thước trên, bà X cho ông L1 diện tích đất còn lại. Ông L1 được bà X giao đất sử dụng và trong quá trình sử dụng ông L1 cũng đã thu lợi từ đất. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của bà Tú, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

1/ Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán chủ toạ phiên toà, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng: Xét thấy Thẩm phán chủ toạ phiên toà, các thành viên Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã tuân thủ và chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

2/ Về tính hợp lệ của đơn kháng cáo: Đơn kháng cáo của chị Lê Ngọc T làm trong hạn luật định, đúng hình thức.

3/ Về nội dung kháng cáo:

Xét thấy, các đương sự đều thừa nhận phần đất tranh chấp có nguồn gốc của bà X mua của ông Tư H. Chị T không chứng minh được việc bà X cho ông L1 toàn bộ phần đất này. Khi li hôn, ông L1 và bà T1 cũng xác định tài sản chung chỉ có 7.000m^2. Do đó, bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà X là có căn cứ. Tại phiên toà phúc thẩm, chị T yêu cầu xem xét công sức gìn giữ, tôn tạo, làm tăng giá trị quyền sử dụng đất là vượt quá yêu cầu kháng cáo ban đầu.

Tuy nhiên, để tránh tranh chấp về sau, đề nghị Hội đồng xét xử sửa phần quyết định của bản án sơ thẩm, theo hướng giao các cây ăn trái cho bà X.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tính hợp pháp của đơn kháng cáo: Đơn kháng cáo của chị T làm trong hạn luật định, đúng hình thức và đã nộp tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm nên được công nhận về mặt hình thức.

[2] Về nội dung kháng cáo:

[2.1] Tại phiên toà sơ thẩm và phúc thẩm, các đương sự đều xác định, phần đất tranh chấp có nguồn gốc của bà Trần Kim X mua của ông Tư H. Khi các con lập gia đình, bà X đều cho mỗi người con (trong đó có ông L1) 5 công tầm 3 thước. Khi lập hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông L1 khai đất do cha là ông Nghi cho năm 1982, nhưng trong hồ sơ không có giấy tờ thể hiện việc cho đất. Mặt khác, tại bản án hôn nhân gia đình sơ thẩm số 02/1999/HNGĐ-ST ngày 13/01/1999, bà T1 và ông L1 xác định tài sản chung có 7 công tầm 3 thước. Bản án sơ thẩm buộc chị Xuyến trả lại 16.701,7m^2 đất cho bà X là có căn cứ, đúng pháp luật.

[2.2] Xét kháng cáo của chị T về việc yêu cầu bà X thanh toán tiền gìn giữ, tôn tạo, làm tăng giá trị quyền sử dụng đất, giá trị cây ăn trái và công trình xây dựng có trên đất, nhận thấy:

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên toà cho rằng yêu cầu kháng cáo này của chị T vượt quá yêu cầu kháng cáo ban đầu là không có căn cứ, vì tại đơn kháng cáo ban đầu, chị T xác định là kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Bà X thừa nhận, từ trước đến nay bà không trực tiếp quản lý, sử dụng đất; toàn bộ cây ăn trái, công trình kiến trúc có trên đất đều do ông L1 trồng và xây dựng.

Bản án sơ thẩm buộc chị T trả lại đất cho bà X mà không xem xét giải quyết công gìn giữ, tôn tạo, làm tăng giá trị quyền sử dụng đất, cây trồng và công trình kiến trúc có trên đất là làm ảnh hưởng đến quyền lợi của chị T. Do đó, cần buộc bà X phải thanh toán cho chị T các khoản sau đây (theo biên bản định giá tài sản ngày 03/11/2016, bút lục số 59, 60):

Công gìn giữ, tôn tạo, làm tăng giá trị quyền sử dụng đất: 466.406.400 đồng x 20% = 93.281.280 đồng.

Tài sản trên đất:

- Nhà trước: 25.845.000 đồng;

- Mái che: 9.368.000 đồng;

- Chuồng heo: 12.447.000 đồng;

- Dừa 58 cây cho trái loại A: 23.200.000 đồng;

- Dừa 06 cây chưa cho trái: 690.000 đồng;

- Xoài 02 cây cho trái loại A: 414.000 đồng;

- Chuối 353 bụi, bình quân mỗi bụi 05 cây: 8.825.000 đồng;

- Cây nước ngầm 01 cây: 10.500.000 đồng.

Tổng cộng hai khoản là 184.570.280 đồng.

Từ những phân tích nêu trên, xét thấy kháng cáo của chị T là có căn cứ một phần nên được chấp nhận. Yêu cầu của bà X, đề nghị của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà X và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên toà là không có căn cứ nên không được chấp nhận. Cần sửa bản án sơ thẩm.

Do sửa bản án sơ thẩm nên các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Tuy nhiên, về án phí dân sự sơ thẩm cần phải tính lại cho phù hợp. Cụ thể:

- Chị T phải nộp 20.033.000 đồng;

- Bà X là người cao tuổi nên được miễn án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ Luật Tố tụng dân sự năm 2015,

Chấp nhận một phần kháng cáo của chị Lê Ngọc T. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2018/DS-ST ngày 29 tháng 10 năm 2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

Căn cứ các Điều 26, 34, 37, 38, 217, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1, khoản 2 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 203 Luật Đất đai;

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án,

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Kim X.

Buộc chị Lê Ngọc T và anh NLQ4 trả lại cho bà Trần Kim X phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế 16.701,7m^2, tọa lạc tại ấp CN C, xã KH, huyện TVT, tỉnh Cà Mau. Phần đất này có kích thước: cạnh 1-2: 240m; cạnh 2-3: 66m; cạnh 3-4: 38,90m; cạnh 4-10: 34,22m; cạnh 10-9: 120,06m; cạnh 9-7: 42,0m; cạnh 7-8: 141,93m; cạnh 8-1: 74,0m (Theo Mảnh trích đo địa chính số 79-2018 ngày 28/8/2018 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện TVT).

Bà Trần Kim X có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đăng ký lại phần đất tranh chấp theo quy định của pháp luật.

2/ Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 13818/QSDĐ do NLQ5 TVT cấp cho ông Lê Chí L1 ngày 19/3/1998 và việc chỉnh lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị Lê Ngọc T đứng tên ngày 13/8/2012.

3/ Buộc bà Trần Kim X thanh toán cho chị Lê Ngọc T 184.570.280 (một trăm tám mươi bốn triệu năm trăm bảy mươi ngàn hai trăm tám mươi) đồng tiền gìn giữ, tôn tạo, làm tăng giá trị quyền sử dụng đất, tiền trị giá cây ăn trái và công trình kiến trúc có trên đất.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

4/ Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của anh NLQ3 về việc yêu cầu chia thừa kế quyền sử dụng đất của ông Lê Chí L1 để lại.

5/ Về án phí dân sự sơ thẩm:

Chị Lê Ngọc T phải nộp 20.033.000 (hai mươi triệu không trăm ba mươi ba ngàn) đồng.

Bà Trần Kim X không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, được nhận lại 8.500.000 (tám triệu năm trăm ngàn) đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo Biên lai thu số 0006012 ngày 01/7/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện TVT.

Hoàn trả cho anh NLQ3 200.000 (hai trăm ngàn) đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo Biên lai thu số 0006426 ngày 01/12/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện TVT.

6/ Về án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn trả cho chị Lê Ngọc T 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo Biên lai thu số 00174 ngày 09/11/2018 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Cà Mau.

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 có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

7/ Các quyết định khác 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 theo quy định của pháp luật.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh Cà Mau;
- VKSND tỉnh Cà Mau;
- Cục THADS tỉnh Cà Mau;
- Đương sự (7);
- Lưu (3), 17b (án HQ).

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

Võ Văn Khoa