

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẾN TRE**

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

Bản án số: 168/2020/DS - PT

Ngày: 08/6/2020

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 BẾN TRE

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Huỳnh Ngọc Dũng

Các Thẩm phán: Bà Hồ Thị Thanh Thúy

Bà Nguyễn Thị Ngọc Hương

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Võ Thị Minh Nguyệt – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre:** Bà Nguyễn Thị Minh Phượng – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 08 tháng 6 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 108/2020/TLPT- DS ngày 02 tháng 3 năm 2020 về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 153/2019/DS – ST ngày 04 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện C bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 97/2020/QĐ – PT ngày 16 tháng 4 năm 2020 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Bà Trần Như P, sinh năm 1955;

2. Ông Trần Duy K, sinh năm 1964;

3. Ông Trần Duy B, sinh năm 1970;

Cùng địa chỉ: Ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre.

4. Bà Trần Như L, sinh năm 1949;

Địa chỉ: Số nhà 607/49, đường B, Quận T, thành phố Hồ Chí Minh.

5. Ông Trần Duy K1, sinh năm 1960;

Địa chỉ: Số nhà 173/84, đường A, phường A, quận B, thành phố Hồ Chí Minh.

6. Bà Trần Như P1, sinh năm 1962;

Địa chỉ: Số nhà 24, đường L, phường M, quận M, thành phố Hồ Chí Minh.

7. Bà Trần Như B1, sinh năm 1965;

Địa chỉ: Ấp H, xã V, huyện C, tỉnh Bến Tre.

- *Người đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn Trần Như L, Trần Duy B, Trần Duy K1, Trần Như P1, Trần Như B1:* Bà Trần Như P. (có mặt)

- *Người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Duy K:* Bà Nguyễn Thúy M, sinh năm 1960; địa chỉ: Số nhà 175/2 F1, khu phố H, phường B, thành phố B, tỉnh Bến Tre. (có mặt)

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:* Luật sư Nguyễn Anh T – Văn phòng luật sư Nguyễn Anh T, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Tiền Giang. (có mặt)

- *Bị đơn:*

1. Bà Nguyễn Thị Cẩm B1, sinh năm 1956; (có mặt)

Địa chỉ: Số nhà 147A6, khu phố M, phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

2. Ông Nguyễn Công N, sinh năm 1968; (vắng mặt)

3. Bà Lê Thị Hồng M, sinh năm 1970; (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp M, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre.

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

1. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1963;

2. Bà Nguyễn Thị Thu H, sinh năm 1965;

3. Bà Nguyễn Thị Thu H1, sinh năm 1969;

Cùng địa chỉ: Ấp H, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre.

4. Ông Đặng Vũ T1, sinh năm 1977;

Địa chỉ: Số nhà 43, đường M, phường Đ, quận M, thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Thu H, bà Nguyễn Thị Thu H1, ông Đặng Vũ T1:* Bà Nguyễn Thị Cẩm B1.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị Cẩm B1 và ông Đặng Vũ T1:* Ông Trần Lương P - Hội Luật gia Việt Nam tỉnh Bến Tre. (có mặt)

5. Bà Trương Thị Đ, sinh năm 1936; Có yêu cầu xét xử vắng mặt

6. Ông Nguyễn Công C, sinh năm 1961;
7. Ông Nguyễn Công L1, sinh năm 1966;
Cùng địa chỉ: Ấp M, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre.
8. Bà Nguyễn Công L2, sinh năm 1962;
9. Bà Nguyễn Thị A, sinh năm 1959;
Cùng địa chỉ: Ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre.
10. Bà Nguyễn Công T2, sinh năm 1963;
Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre.
11. Ông Nguyễn Công D, sinh năm 1964;
Địa chỉ: Ấp H, xã N, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

- *Người đại diện theo ủy quyền của Lê Thị Hồng M, Nguyễn Công C, Nguyễn Công L1, Nguyễn Công T2, Nguyễn Công L2, Nguyễn Công D, Nguyễn Thị A: Ông Nguyễn Công N.*

12. Bà Phan Thị Mai T3, sinh năm 1978; (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp M, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre.

13. Ông Nguyễn Hồng V, sinh năm 1981;

Địa chỉ: Ấp M, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre.

- *Người đại diện theo ủy quyền của Nguyễn Hồng V: Bà Phan Thị Mai T3.*

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà T3: Luật sư Nguyễn Thị P – Văn phòng luật sư Võ Tấn T, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Bến Tre. (có mặt)*

14. Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo pháp luật là ông Trần Văn Đ - Chức vụ: Chủ tịch. Ông Đém ủy quyền cho ông Phạm Văn R - Phó Trưởng phòng Tài nguyên và môi trường huyện C. (Có yêu cầu xét xử vắng mặt)

- *Người làm chứng do nguyên đơn triệu tập:*

1. Phan Tây H, sinh năm 1971;

Địa chỉ: Ấp L, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre.

2. Phạm Thị T, sinh năm 1970;

Địa chỉ: Số nhà 293/55, ấp L1, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre.

3. Mai Thị P, sinh năm 1998;

Địa chỉ: Số nhà 316/57, ấp M, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre.

4. Nguyễn Thị K, sinh năm 1978;

Địa chỉ: Ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre.

- *Người làm chứng do bị đơn triệu tập*: Ông Trương Văn R, sinh năm 1969; địa chỉ: Ấp M, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre.

- *Người kháng cáo*: Nguyên đơn Trần Như P, Trần Duy K, Trần Duy B, Trần Như L, Trần Duy K1, Trần Như P1, Trần Như B1; Bị đơn Nguyễn Thị Cẩm B1; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Văn T, Nguyễn Thị Thu H, Nguyễn Thị Thu H1, Đặng Vũ T1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm, các nguyên đơn Trần Như P, Trần Duy K, Trần Duy B, Trần Như L, Trần Duy K1, Trần Như P1, Trần Như B1 cùng trình bày:

Phần đất đang tranh chấp thuộc thửa 124, 126, tờ bản đồ số 2 (nay là thửa 44, 60, tờ bản đồ 13), tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre có nguồn gốc: Vào năm 1929, ông Hàng Hội N1, bà Phan Thị Đ1 (ông bà ngoại của bà) có mua của ông Lê Văn T4, bà Nguyễn Thị K2 khoảng 50.000 m² (năm mươi công) đất ruộng, đất giồng. Ngày 24/7/1974, ông Hàng Hội N1 có lập một “Tờ chúc ngôn tương phân” để phân chia cho bốn người con là Hàng Háo Q, Hàng Ứng M, Hàng Kiệt Q, Hàng Thu N2 mỗi người một phần đất đều nhau. Trong đó, phần bà M (mẹ của các nguyên đơn) được chia là khoảng mười hai công đất và phần mười hai công đất này bà Mai đã nhận đủ. Cụ thể là năm 1976 nhận lại từ ông Phạm Văn P3 là 05 công, bà Trương Thị N3 là 02 công và bà Phan Thị N4 (con ông Phan Thái T5) là 4,5 công. Ngoài ra trong tờ tương phân này có nội dung để cho bà Hàng Ứng M hưởng phần đất hương hỏa là 7,5 công. Phần đất tranh chấp chính là phần đất hương hỏa theo Tờ chúc ngôn tương phân của ông Hàng Hội N1. Cụ thể như sau:

- Thửa 60 có lịch sử biến động như sau: Vào khoảng năm 1971, ông N1 có cho ông Phạm Văn P3 thuê 10 công đất ruộng, ông P3 phải đóng lúa lại cho ông N1, khoảng một gia hoặc hai gia lúa/một công/năm. Trong phần 10 công đất cho ông P3 thuê thì có 05 công đất là thuộc phần ăn và 05 công đất thuộc phần đất hương hỏa mà ông N1 cho bà Hàng Ứng M. Năm 1976, bà Hàng Ứng M từ Thành phố Hồ Chí Minh quay trở về xã P sinh sống, nên yêu cầu ông P3 trả lại 05 công đất là phần ăn mà ông N1 đã cho bà M và ông P3 đã trả cho bà M 05 công đất này; còn lại 05 công đất ruộng là phần hương hỏa vẫn để cho ông P3 tiếp tục canh tác. Ông P3 có vợ (bà không biết tên) đã chết, không có con. Sau đó (bà không biết cụ thể là năm nào) thì ông P3 giao 05 công đất ruộng còn lại cho cháu vợ là bà Trương Thị Đ canh tác, quản lý. Khoảng năm 1998 bà Đ được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; năm 2010 thì bà Đ chuyển nhượng phần đất này cho bà Nguyễn Thị Cẩm B1 và bà B1 đã

được Ủy ban nhân dân huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đến năm 2015 bà B1 tặng cho con là ông Đặng Vũ T1 và ông T1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Thừa 44 có lịch sử biến động như sau: Vào khoảng năm 1971, ông N1 có cho bà Trương Thị N3 thuê 05 công đất, năm 1976 thì bà N3 có trả lại cho bà Hàng Ứng M 02 công đất ruộng là phần ăn, còn lại phần đất hương hỏa là 03 (ba) công thì bà N3 tiếp tục canh tác. Vào khoảng năm 1977, bà N3 có cho bà Nguyễn Thị T6 (là cháu gọi bà N3 bằng dì) mượn để canh tác. Khoảng năm 1985 - 1986, bà M có yêu cầu bà N3 trả ba công đất còn lại, bà N3 có yêu cầu bà Tuốc trả đất để trả lại cho bà M nhưng bà T6 không trả. Đến năm 1999 bà T6 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất bà N3 cho bà T6 mượn để canh tác. Năm 2011 bà T6 chết, con của bà T6 là ông Nguyễn Công N đang trực tiếp canh tác và ông N đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất trên, năm 2013 ông N chuyển nhượng thừa 44 cho vợ chồng bà T3 nhưng chưa làm thủ tục theo quy định.

Tất cả các thỏa thuận cho thuê đất và trả lại đất nêu trên không có lập thành văn bản. Khoảng năm 2000 - 2001, bà Mai mới biết việc Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T6, bà Đ nên bà M có làm đơn khiếu nại về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T6, bà Đ. Đến ngày 30/01/2008, Ủy ban nhân dân huyện C có ban hành quyết định số 102/QĐ-UBND giải quyết khiếu nại của bà M, kết quả là không chấp nhận khiếu nại của bà M; không đồng ý với quyết định giải quyết khiếu nại của Ủy ban nhân dân huyện C nên bà M tiếp tục khiếu nại đến Ủy ban nhân dân tỉnh Bến Tre, yêu cầu Ủy ban nhân dân tỉnh Bến Tre xem xét lại. Ngày 29/4/2009 thì Ủy ban nhân dân tỉnh Bến Tre có ban hành quyết định số 891/QĐ-UBND giải quyết khiếu nại của bà M, kết quả là không chấp nhận khiếu nại của bà M.

Bà là con của bà Hàng Ứng M và ông Trần Xuyên T7, là cháu ngoại của ông Hàng Hội N1 và bà Phan Thị Đ1.

Bà Hàng Ứng M, sinh năm 1924, chết ngày 16/3/2012; ông Trần Xuyên T7, sinh năm 1924, chết vào năm 1977. Bà Hàng Ứng M, ông Trần Xuyên T7 có tất cả là 07 (bảy) người con bao gồm: Bà Trần Như L, bà Trần Như P, ông Trần Duy K1, bà Trần Như P1, ông Trần Duy K, bà Trần Như B1, ông Trần Duy B.

Bà cho rằng bà chỉ biết và có gặp mặt được 04 người con của ông Hàng Hội N1 và bà Phan Thị Đ1 là: Hàng Háo Q, Hàng Ứng M, Hàng Kiệt Q, Hàng Thu N2. Ngoài ra bà còn được biết là ông N1, bà Đ1 có hai người con khác là Hàng Văn H2, Hàng Văn L3 nhưng đã chết từ nhỏ, có vợ con không bà không biết. Ông Hàng Hội N1 chết năm 1978, bà Phan Thị Đ1 đã chết trước ông N1 mà không nhớ rõ năm.

Các phần đất tranh chấp hiện nay là đất hương hỏa mà bà Hàng Ứng M được hưởng nên bà và các nguyên đơn yêu cầu các bị đơn phải trả lại. Tuy nhiên, do các bị

đơn cũng đã sử dụng lâu và có công cải tạo đất nên nay bà và các nguyên đơn chỉ yêu cầu các bị đơn trả lại 1/2 giá trị đất. Cụ thể:

- Yêu cầu bà B1, ông Đặng Vũ T1 trả lại ½ giá trị quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 126, tờ bản đồ số 2 (nay là thửa 60, tờ bản đồ 13), tọa lạc ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre (diện tích đất theo kết quả đã đo đạc thực tế).

- Yêu cầu ông Nguyễn Công N trả lại ½ giá trị quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 124, tờ bản đồ số 2 (nay là thửa 44, tờ bản đồ 13), tọa lạc ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre (diện tích đất theo kết quả đã đo đạc thực tế).

- Nếu yêu cầu khởi kiện của bà và các nguyên đơn được chấp nhận thì bà không yêu cầu hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa 44, 60, tờ bản đồ 13 tọa lạc ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Các nguyên đơn đồng ý với kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản ngày 14/3/2018, không yêu cầu định giá lại.

Trong quá trình tố tụng, bị đơn bà Nguyễn Thị Cẩm B1 trình bày:

Phần đất đang tranh chấp thuộc thửa 124, 126, tờ bản đồ số 2 (nay là thửa 44, 60, tờ bản đồ 13); tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre có nguồn gốc: Vào năm 1929, ông Hàng Hội N1, bà Phan Thị Đ1 (ông bà nội của bà) có mua của ông Lê Văn T4, bà Nguyễn Thị K2 khoảng 45.000m² (năm mươi công) đất ruộng, đất giồng. Ông Hàng Hội N1 và bà Phan Thị Đ1 có tất cả 06 người con là: Hàng Háo Q (Nguyễn Văn H), Hàng L3, Hàng H2, Hàng Ứng M, Hàng Tuấn K1 (Hàng Kiệt Q), Hàng Thu N2. Trước năm 1975, các ông bà Hàng Tuấn K1, Hàng Ứng M, Hàng Thu N2 đều sinh sống tại Thành phố Hồ Chí Minh, lúc này chỉ có ông Hàng Háo Q sống cùng với ông N1, bà Đ1 quản lý 45 công đất. Thời điểm này, ông N1, bà Đ1, ông Q cho người khác thuê toàn bộ số đất nêu trên. Bà biết ông N1, bà Đ1 có căn dặn ông Q là sau này các anh chị em của ông Q từ Thành phố Hồ Chí Minh về, ai đòi lại được phần đất nào thì hưởng phần đất đó. Theo bà thì không có Tờ chúc ngôn tương phân vào ngày 24/7/1974 như bà P trình bày. Các phần đất tranh chấp hiện nay lịch sử gốc biến động như sau:

- Thửa 60: Năm 1971 ông N1, bà Đ1, ông Q cho ông Phạm Văn P3 thuê 10 công đất, ông P3 phải đóng lúa lại cho ông N1; thời gian sau ông P3 giao lại cho bà Trương Thị Đ (con nuôi của ông P3) canh tác. Sau năm 1975, bà Hàng Ứng M từ Thành phố Hồ Chí Minh về và cùng ông Hàng Háo Q đòi lại phần đất 10 công này, bà Đ đồng ý trả lại 05 công đất, phần 05 công đất này ông N1, ông Q đồng ý giao lại cho bà Hàng Ứng M canh tác (do lúc này hoàn cảnh bà M khó khăn). Còn phần 05 công còn lại bà Đ tiếp tục canh tác và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 28/8/1998. Năm 2010, bà Trương Thị Đ có đồng ý giao lại cho bà diện tích khoảng 4.500m² và bà đồng ý giao cho bà Đ khoảng 60.000.000 đồng là tiền công bà Đ quản lý, cải tạo đất từ đất ruộng thành đất vườn. Thực tế việc bà Đ giao đất cho bà là vừa giao trả lại, vừa bán

đất cho bà. Bà và bà Đ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào năm 2010 và bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất trên với diện tích 4.515 m². Đến năm 2015 bà đã tặng cho con là Đặng Vũ T1 và ông T1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần đất này.

- Thừa 44: Vào khoảng năm 1971, ông N1, ông Q cho bà Trương Thị N3 thuê 05 công, sau năm 1975 bà N3 có trả lại cho bà Hàng Ứng M 02 công, thời điểm này ông N1, ông Q còn sống và cũng đồng ý giao 02 công đất này cho bà M; còn lại 03 công thì bà N3 tiếp tục quản lý, canh tác. Đến năm 1977, bà N3 có cho cháu là Nguyễn Văn K3 (đã chết) và bà Nguyễn Thị T6 mượn để làm ruộng trong vòng một năm sẽ trả lại nhưng sau đó ông K3 và con là Nguyễn Công N sử dụng luôn và không trả lại cho bà N3. Vào thời điểm còn sống bà N3 đã đồng ý trả lại 03 công đất này cho gia đình bà nên bà đã nhiều lần yêu cầu ông N trả lại đất nhưng ông N không chịu trả cho đến nay. Hiện nay ông N, bà M đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 44, đến năm 2013 ông N chuyển nhượng đất cho vợ chồng bà T3 nhưng chưa làm thủ tục theo quy định.

Bà là con của ông Nguyễn Văn H (Hàng Háo Q), sinh năm 1922, đã chết 1975 và bà Nguyễn Thị B2, sinh năm 1934, đã chết năm 2013, bà là cháu nội của ông Hàng Hội N1 và bà Phan Thị Đ1. Ông N1 chết năm 1978, bà Đ1 chết trước ông N1 chết nhưng bà không nhớ rõ năm nào. Ông Q và bà B2 có tất cả 04 người con ruột là: Nguyễn Thị Cẩm B1, Nguyễn Văn T, Nguyễn Thị Thu H, Nguyễn Thị Thu H1.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà không đồng ý vì đất tranh chấp là thuộc quyền sử dụng của bà.

Bà yêu cầu vợ chồng ông N, bà M và người đang quản lý đất là ông V và bà T3 trả lại phần đất thuộc thửa đất số 124, tờ bản đồ số 2 (nay là thửa 44, tờ bản đồ 13) tọa lạc ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre theo như kết quả đo đạc do bà đã xác định, xác định quyền sử dụng đất cho các anh chị em bà; đồng thời yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa vợ chồng ông N với vợ chồng bà T3; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông N. Đối với việc hỗ trợ tiền công sức cải tạo đất thì bà đồng ý hỗ trợ 7,5% giá trị quyền sử dụng đất của thửa 44 cho ông N (tương đương 15.000.000 đồng/1.000m² đất).

Đối với yêu cầu của ông N về đường ranh đất giữa thửa 44 với thửa 60 thì bà không đồng ý do phần đất này đã có đường ranh ổn định từ trước cho đến nay, khi tiến hành chuyển nhượng đất từ bà Đ sang cho bà thì có tiến hành đo đạc và khi tiến hành đo đạc theo bản đồ chính quy thì có thể hiện đường ranh giữa các bên, các bên có cắm trụ ranh, ông N cũng có mặt ký tên đồng ý.

Bà đồng ý với kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản ngày 14/3/2018, không yêu cầu định giá lại.

Trong quá trình tố tụng, bị đơn ông Nguyễn Công N trình bày:

Hiện tại ông đang đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 3078,7m² thuộc thửa 44, tờ bản đồ 13; tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện C. Theo ông được biết phần đất này có nguồn gốc từ bà Trương Thị N3 cho cha mẹ ông là ông Nguyễn Văn K3 và bà Nguyễn Thị T6 quản lý, sử dụng từ năm 1976, ông sống chung với ông K3 và bà T6 từ trước đến nay. Trước đó ông K3 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến năm 1999 ông K3 chết thì bà T6 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, năm 2011 bà T6 chết thì các anh em trong gia đình làm văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế để cho ông đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất toàn bộ phần đất trên. Đối với nguồn gốc đất từ bà N3 thì ông không biết.

Phần đất này ông đã canh tác, quản lý từ lâu và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định nên ông không đồng ý trả lại đất cho các anh chị em của bà P và các anh chị em của bà B1.

Phần đất thửa 44 có giáp với thửa 60 của bà B1, sau này bà B1 tặng cho con là ông Đặng Vũ T1, khi tiến hành đo đạc để giải quyết tranh chấp giữa các bên thì phía bà B1 đã xác định ranh đất của thửa 60 lấn ranh qua thửa 44 của ông, diện tích lấn là 111,9 m². Phần đất này đã có đường ranh ổn định từ trước cho đến nay, khi tiến hành đo đạc theo bản đồ chính quy thì có thể hiện đường ranh giữa các bên, ông đồng ý với đường ranh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông vào ngày 11/6/2013. Do đó ông yêu cầu Tòa án giải quyết xác định phần đất có diện tích 111,9 m² là thuộc thửa đất số 44 của ông; xác định đường ranh đất giữa thửa đất số 44 của vợ chồng ông với thửa đất số 60, tờ bản đồ số 13 của ông Đặng Vũ T1 là đường ranh nối từ điểm số 06 đến điểm số 18 theo Sơ đồ mô tả kết quả đo đạc của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C, tỉnh Bến Tre ngày 03/8/2018.

Ngoài ra, thực tế vào ngày 19/01/2013 vợ chồng ông đã chuyển nhượng trọn thửa 44 cho vợ chồng ông Nguyễn Hồng V và bà Phan Thị Mai T3 với tổng số tiền là 600.000.000đ (Sáu trăm triệu đồng), hai bên có viết giấy tay, ông đã nhận đủ tiền chuyển nhượng đất của vợ chồng bà T3; từ ngày 19/01/2013 vợ chồng bà T3 đã vào canh tác đất đến nay. Nay vợ chồng ông đồng ý công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông với ông V, bà T3 để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông V, bà T3.

Ông đồng ý với kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản ngày 14/3/2018, không yêu cầu định giá lại.

Trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị Mai T3 trình bày:

Vào ngày 19/01/2013, vợ chồng bà đã nhận chuyển nhượng trọn thửa 44 của ông N và bà M với tổng số tiền là 600.000.000 đồng (Sáu trăm triệu đồng), hai bên có viết

giấy tay, bà đã trả đủ tiền nhận chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông N; từ ngày 19/01/2013 vợ chồng bà đã vào canh tác đất đến nay; khi nhận chuyển nhượng đất thì bà không biết đất có tranh chấp, lúc nhận chuyển nhượng bà có tìm hiểu biết ông N được đứng tên quyền sử dụng đất nên mới đồng ý nhận chuyển nhượng. Nay vợ chồng bà yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà với ông N, bà M để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng bà. Nếu trường hợp, Tòa án buộc ông N trả đất cho bà P hoặc bà B1 thì bà yêu cầu Tòa án xử lý hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà với vợ chồng ông N theo quy định pháp luật.

Riêng đối với đường ranh giữa thửa 44 với thửa 60 do ông N xác định thì bà đồng ý, bà đồng ý công nhận diện tích theo kết quả đo đạc thực tế hiện nay.

Bà đồng ý với kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản ngày 14/3/2018, không yêu cầu định giá lại.

Tại văn bản trình bày ý kiến, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện C trình bày:

Căn cứ hồ sơ địa chính thể hiện các phần đất tranh chấp hiện nay như sau:

- Phần đất thuộc thửa 60, tờ bản đồ số 13; tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre. Phần đất này có nguồn gốc là thửa 126, tờ bản đồ 02 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Trương Thị Đ vào ngày 28/8/1998 với tổng diện tích là 4.450m². Đến năm 2010, bà Đ lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Cẩm B1 toàn bộ diện 4.450m² này, ngày 31/12/2010 bà B1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; sau đó năm 2015 bà B1 tặng cho ông Đặng Vũ T1 phần đất này, ngày 04/8/2015 ông T1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Phần đất thuộc thửa 44, tờ bản đồ số 13; tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre. Phần đất này có nguồn gốc là thửa 124, tờ bản đồ 02 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị T6 vào ngày 28/12/1999 với tổng diện tích là 3.150m². Đến ngày 11/9/2013 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Công N và bà Lê Thị Hồng M qua hình thức văn bản thỏa thuận phân chi di sản thừa kế.

Việc Ủy ban nhân dân huyện C cấp các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên là đúng trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật

Sau khi hòa giải không thành, Tòa án nhân dân huyện C đưa vụ án ra xét xử. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 153/2019/DS – ST ngày 04 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện C đã tuyên:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn bà Trần Như L, ông Trần Duy K, ông Trần Duy B, ông Trần Duy K1, ông Trần Như P1, bà Trần Như B1,

bà Trần Như P đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Cẩm B1, ông Đặng Vũ T1, ông Nguyễn Công N và bà Lê Thị Hồng M về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” đối với các thửa đất số 126, 124, tờ bản đồ số 2 (nay là các thửa 60, 44, tờ bản đồ 13), tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Thu H, bà Nguyễn Thị Thu H1, bà Nguyễn Thị Cẩm B1 đối với ông Nguyễn Công N, bà Lê Thị Hồng M, ông Nguyễn Hồng V, bà Phan Thị Mai T3 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” đối với thửa đất số 124, tờ bản đồ số 2 (nay là thửa 44, tờ bản đồ 13), tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Công N, bà Lê Thị Hồng M đối với ông Đặng Vũ T1 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”. Cụ thể tuyên:

Phần đất có diện tích 111,9 m² là thuộc thửa đất số 44, tờ bản đồ 13, tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre. Có tứ cận như sau:

- Bắc giáp thửa số 24 dài 1,37m (từ điểm 5-6);
- Nam giáp thửa số 69 dài 1,19m (từ điểm 19-18);
- Tây giáp thửa 44 còn lại dài 89,4m (từ điểm 5 -19);
- Đông giáp thửa 44 tách 2 dài 89,76m (từ điểm 6 -18).

(Có họa đồ kèm theo).

Đường ranh đất giữa thửa đất số 124, tờ bản đồ số 2 (nay là thửa 44, tờ bản đồ số 13) với thửa đất số 126, tờ bản đồ số 2 (nay là thửa 60, tờ bản đồ số 13) cùng tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre là đường nối từ điểm số 06 đến điểm số 18 dài 89,76m (theo Sơ đồ mô tả kết quả đo đạc thửa đất số 44, 60, tờ bản đồ số 13, ấp P, xã P, huyện C đề ngày 03/8/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C). Có họa đồ kèm theo.

Ông Nguyễn Công N, bà Lê Thị Hồng M có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Trần Như P tổng số tiền cây trồng là 6.060.000 đồng (Sáu triệu không trăm sáu mươi nghìn đồng).

Ông Đặng Vũ T1 có nghĩa vụ trả cho bà Trần Như P tổng số tiền cây trồng là 1.620.000 đồng (Một triệu sáu trăm hai mươi nghìn đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án của 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 khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

4. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Hồng V và bà Phan Thị Mai T3 đối với ông Nguyễn Công N và bà Lê Thị Hồng M về việc yêu cầu công nhận hợp đồng

chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/01/2013 giữa ông bà với ông Nguyễn Công N và bà Lê Thị Hồng M. Cụ thể:

Ông Nguyễn Hồng V và bà Phan Thị Mai T3 được trọn quyền sử dụng phần đất có diện tích 2.952,1m² thuộc thửa đất số 44, tờ bản đồ số 13 (trong đó gồm: 2.840,2m² thuộc thửa 44 còn lại, 111,9m² thuộc thửa 44 tách 1); tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre và sở hữu các cây trồng trên đất. Đất có tứ cận như sau:

- Bắc giáp thửa 24;
- Nam giáp thửa 69;
- Đông giáp thửa 44 tách 2;
- Tây giáp thửa 36, 61, 62.

(Có họa đồ kèm theo).

Ông Nguyễn Hồng V và bà Phan Thị Mai T3 có quyền và nghĩa vụ đăng ký kê khai đứng tên quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 2.952,1m² nêu trên theo quy định.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 14/11/2019, các nguyên đơn Trần Như P, Trần Duy K, Trần Duy B, Trần Như L, Trần Duy K1, Trần Như P1, Trần Như B1 kháng cáo, đơn kháng cáo có nội dung yêu cầu sửa án sơ thẩm, chấp nhận khởi kiện của nguyên đơn và bác yêu cầu của bị đơn.

Ngày 14/11/2019, bà Nguyễn Thị Cẩm B1, ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Thu H, bà Nguyễn Thị Thu H1 cùng kháng cáo, đơn kháng cáo có nội dung yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm, buộc vợ chồng ông N, bà M và người đang quản lý đất là ông V và bà T3 trả lại phần đất thuộc thửa đất số 124, tờ bản đồ số 2 (nay là thửa 44, tờ bản đồ 13) tọa lạc ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre. Công nhận chung quyền sử dụng đất cho các anh chị em bà B1. Đồng thời yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa vợ chồng ông N với vợ chồng bà T3; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông N.

Ngày 14/11/2019, ông Đặng Vũ T1 kháng cáo, đơn kháng cáo có nội dung yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm, công nhận phần diện tích 111,9 m² thuộc về thửa 60 của ông Đặng Vũ T1.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các bên đương sự vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

- Về tố tụng: Tòa sơ thẩm có những vi phạm tố tụng như sau:

+ Về quan hệ tranh chấp: Theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đáng lẽ ra Tòa sơ thẩm phải xác định quan hệ tranh chấp là đòi quyền sử dụng đất cho thuê vì nguồn gốc đất là ông Hàng Hội N1 cho ông Phạm Văn P3 và bà Trương Thị N3 thuê vào năm 1971.

+ Xác định thiếu những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Phạm Văn P3 và bà Trương Thị N3.

+ Việc Tòa sơ thẩm nhập các vụ án bao gồm: Đòi quyền sử dụng đất cho thuê của các nguyên đơn đối với ông N và bà B1, tranh chấp đòi quyền sử dụng đất giữa bà B1 và ông N, tranh chấp ranh đất giữa ông N và ông T1 trong cùng một vụ án là chưa đảm bảo đúng quy định pháp luật tại Điều 42 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Về nội dung:

+ Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ dựa vào các chứng cứ là Tờ chúc ngôn tương phân năm 1974, bà Hàng Ứng M được ông Hàng Hội N1 để lại đất hương hỏa. Nếu đất không phải của bà Hàng Ứng M thì không có việc ông Phạm Văn P3 và bà Trương Thị N3 giao trả đất cho bà M. Năm 2012, bà M chết nên các con của bà M đứng ra khởi kiện là phù hợp với quy định pháp luật. Ủy ban nhân dân huyện C cấp quyền sử dụng đất cho bà Trương Thị Đ và bà Nguyễn Thị T6 là không đúng quy định pháp luật vì nguồn gốc đất là của ông Hàng Hội N1, bà Phan Thị Đ1 và trong lúc bà Hàng Ứng M có tranh chấp với bà Đ, bà T6 mà cấp quyền sử dụng đất là không phù hợp nên yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T6, bà Đ là có căn cứ. Từ đó, các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp sau đó cũng không đúng quy định pháp luật. Tòa sơ thẩm giải quyết ranh đất giữa ông N và ông T1 là gây ảnh hưởng đến quyền lợi của các hộ dân ở phía trong do ranh đất giữa thửa 44 và 60 thực tế là đường đi, nếu tuyên quyền sử dụng đất thuộc về ông N như bản án sơ thẩm sẽ ảnh hưởng đến lối đi của các hộ dân ở phía trong. Trên lối đi này, bà P có trồng cây lâu năm dọc lối đi nên ảnh hưởng đến tài sản của bà P.

+ Về khởi kiện của bà B1 đối với ông N tranh chấp thửa 44 là không có căn cứ vì các nguyên đơn đang tranh chấp với ông N, các nguyên đơn có Tờ chúc ngôn tương phân của ông Hàng Hội N1 trong khi đó bà B1 không có chứng cứ chứng minh, không có việc ông N1 nói ai lấy lại được đất nào thì sử dụng đất đó. Ông N1 không có để lại đất cho cha của bà B1. Từ những phân tích trên, đề nghị hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của các nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của các nguyên đơn và tách vụ án tranh chấp ranh đất giữa ông N và ông T1 thành vụ kiện khác.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày:

- Bà B1 không đồng ý kháng cáo của nguyên đơn, thừa 60 năm trong 10 công của ông N1 và ông Q cho ông P3 thuê rồi ông P3 cho bà Đ sử dụng. Bà Đ đã trả cho gia đình bà M 5 công, bà P đang quản lý sử dụng phần này. Bà B1 thay mặt chị em của bà đòi tiếp phần còn lại nên bà Đ vừa bán vừa trả lại cho bà B1 thừa 60. Bà B1 đã đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tặng cho con. Sau khi cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho con là ông T1 diện tích đã bị mất 300 m². Phần cho ông P3 thuê là 10 công, bà P đã nhận 5 công nên phần này còn lại bà B1 nhận là hợp lý, vì đều là di sản của ông N1. Tờ chúc ngôn bà P cung cấp là không hợp pháp như bản án sơ thẩm đã nhận định, nên đề nghị bác yêu cầu của bà P đối với thừa 60.

- Đối với thừa 44, ông N1 cho bà N3 thuê 5 công, 2 công bà N3 đã trả cho bà P, ông N quản lý 3 công còn lại của bà N3 và được cấp quyền sử dụng đất, rồi sau đó chuyển nhượng cho vợ chồng bà T3. Gia đình bà P đã được trả 2 công, nên 3 công còn lại chị em bà B1 được nhận là phù hợp vì cũng là di sản của ông N1. Đề nghị chấp nhận khởi kiện của bà B1. Bà B1 có giao nộp tờ ủy quyền của bà Nguyễn Thị B2, mẹ của chị B1, ủy quyền cho bà P đi đòi diện tích thừa 44 và thừa 60 vào năm 2002. Như vậy, bà B2 phải có quyền sử dụng hợp pháp mới ủy quyền cho bà P đi đòi đất được.

- Về kháng cáo của ông T1: thực tế là đã có ranh từ rất lâu, biên bản xác định ranh đất năm 2008 ông N có ký tên. Ranh ông N chỉ đo sau này thì không đúng. Lúc bà B1 nhận đất từ bà Đ diện tích là 4.500 m², sau đó chuyển cho ông T1 chỉ còn 4.200 m², bị mất 300 m². Đề nghị chấp nhận kháng cáo của ông T1, xác định phần đất diện tích 111,9 m² thuộc thừa 60 của ông Đặng Vũ T1.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà T3 trình bày: Bà T3 mua đất của ông N đúng thủ tục và vợ chồng ông N cũng đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng. Năm 1993, bà N3 cũng được cấp quyền sử dụng theo đúng như quy định pháp luật đất đai vào thời điểm đó, ông N được hưởng thừa kế của bà N3 cũng đúng trình tự quy định pháp luật. Bà T3 là người thứ ba ngay tình nên đề nghị không chấp nhận kháng cáo của các bên, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến: những người tiến hành tố tụng đã tuân theo đúng các quy định của pháp luật tố tụng, những người tham gia tố tụng chấp hành đúng các quy định của pháp luật tố tụng; về nội dung: đề nghị không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Trần Như P, Trần Duy K, Trần Duy B, Trần Như L, Trần Duy K1, Trần Như P1, Trần Như B1; bị đơn Nguyễn Thị Cẩm B1; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Văn T, Nguyễn Thị Thu H, Nguyễn Thị Thu H1, Đặng Vũ T1, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] *Về nguồn gốc đất tranh chấp*: Các đương sự thống nhất với nhau về nguồn gốc phần đất tranh chấp thuộc thửa 44, 60 là do ông Hàng Hội N1, bà Phan Thị Đ1 nhận chuyển nhượng của ông Lê Văn T4, bà Nguyễn Thị K2 vào năm 1929. Ông Hàng Hội N1 là ông ngoại của bà Trần Như P và là ông nội của bà Nguyễn Thị Cẩm B1.

[2] *Về quá trình sử dụng đất*:

Theo nguyên đơn, đất tranh chấp là phần đất hương hỏa khoảng 7.500 m² bà Hàng Ứng M (con gái ông Hàng Hội N1, mẹ của các nguyên đơn) được nhận theo Tờ chúc ngôn tương phân ngày 24/7/1974 của ông Hàng Hội N1, trong đó phần 4.500 m² là vào năm 1971 ông N1 cho ông Phạm Văn P3 thuê, sau này ông P3 giao lại cho bà Trương Thị Đ canh tác, đến năm 2010 thì chuyển nhượng lại cho bà Nguyễn Thị Cẩm B1 canh tác, năm 2015 bà B1 tặng cho phần đất cho con là Đặng Vũ T1, phần đất này nay thuộc thửa số 60; còn phần 3.000 m² là vào năm 1971 ông N1 cho bà Trương Thị N3 thuê, sau này bà N3 cho cháu là ông Nguyễn Văn K3 và bà Nguyễn Thị T6 mượn canh tác. Sau đó, ông K3, bà T6 cho lại con là ông Nguyễn Công N canh tác; năm 2013 ông N chuyển nhượng lại cho vợ chồng bà Phan Thị Mai T3, phần đất này nay thuộc thửa số 44. Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bà B1 trả lại thửa 60, ông N trả lại thửa 44.

Theo bị đơn bà B1 cho rằng di chúc bằng lời nói của ông Hàng Hội N1 thì sau này ai nhận được phần đất nào do những người thuê trả lại thì được hưởng phần đất đó; không có Tờ chúc ngôn tương phân như nguyên đơn đã trình bày. Phần diện tích 4.500m² bà Trương Thị Đ đồng ý trả lại cho gia đình bà nên bà được nhận phần đất này là hợp pháp. Còn phần diện tích 3.000 m² do ông N1 cho bà N3 thuê năm 1971, sau này bà N3 đã đồng ý trả lại đất (thỏa thuận bằng lời nói) cho gia đình bà nhưng do bà T6, ông N chiếm đất của bà N3 không trả nên nay bà yêu cầu ông N trả lại đất cho bà.

Bị đơn ông N thì cho rằng phần 3.000m² ông đang đứng tên quyền sử dụng đất có nguồn gốc từ bà N3 cho cha mẹ ông là Nguyễn Văn K3 và Nguyễn Thị T6 canh tác từ năm 1976, sau khi cha mẹ ông chết thì ông được thừa kế phần đất này theo quy định nên ông không đồng ý trả lại đất theo yêu cầu của bà P, bà B1.

Như vậy, bà P, bà B1 đều có sự thống nhất là phần đất tại thửa 60 bà P hoàn toàn không có canh tác đất, chuyển qua nhiều chủ sử dụng và hiện tại là ông T1 con bà B1 đang canh tác. Bà P, bà B1, ông N cũng thống nhất phần đất thửa 44 bà P, bà B1 không có canh tác, đất từ bà N3 thuê rồi chuyển qua cha mẹ ông N sử dụng, đến ông N được thừa kế và chuyển nhượng lại cho bà T3 sử dụng đến nay.

[3] *Về kê khai, đăng ký và cấp quyền sử dụng đất*:

Phần đất thuộc thửa 60, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre trước đây là thửa 126, tờ bản đồ 02 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu cho bà Trương Thị Đ vào ngày 28/8/1998 với diện tích là 4.450m².

Phần đất thuộc thửa 44, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre trước đây là thửa 124, tờ bản đồ 02 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu cho bà Nguyễn Thị T6 vào ngày 28/12/1999 với diện tích là 3.150m².

Về trình tự thủ tục và nội dung cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Thửa đất số 124, 126 được căn cứ theo Quyết định số 201-QĐ/ĐKTK ngày 14/7/1989 của Tổng cục quản lý ruộng đất ban hành quy định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (cấp lần đầu) và Thông Tư số 302 TT/ĐKTK ngày 28/10/1989 của Tổng cục quản lý ruộng đất. Theo quy định, điều kiện để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì phải có đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất, thành lập Hội đồng xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xã, phải tiến hành niêm yết công khai danh sách những người được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Xét thấy: bà Đ, bà T6 đều có đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất, Ủy ban nhân dân xã có thành lập Hội đồng xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xã và tiến hành niêm yết công khai danh sách những người được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Từ đó xác định về nội dung và trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Đ, cho bà T6 đối với phần đất tranh chấp là đúng theo quy định pháp luật. Vì vậy, năm 2010 bà Đ lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 126 (nay là thửa 60) cho bà B1 và bà B1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau đó tặng cho con là ông Đặng Vũ T1, ông T1 cũng được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; còn thửa đất số 124 (nay là thửa 44) được cấp cho ông N và bà M trên cơ sở văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế của bà T6 để lại là đúng quy định pháp luật.

[4] Nguyên đơn cho rằng căn cứ chứng minh cho yêu cầu khởi kiện là Tờ chúc ngôn tương phân ngày 24/7/1974 của ông Hàng Hội N1. Xét Tờ chúc ngôn tương phân ngày 24/7/1974, thời điểm lập Tờ chúc ngôn thì vợ ông N1 là bà Phan Thị Đ1 đã chết, như vậy toàn bộ phần tài sản của vợ chồng ông N1, bà Đ1 là có 1/2 là tài sản thừa kế của bà Đ1, 1/2 còn lại là của ông N1. Khi lập Tờ chúc ngôn phải có toàn bộ hàng thừa kế thứ nhất của bà Đ1 đồng ý, tờ chúc ngôn không có chữ ký của ông N1, nội dung Tờ chúc ngôn không thể hiện rõ vị trí, kích thước các phần đất giao những người được nhận là phần đất nào, không có đủ căn cứ để xác định phần đất tranh chấp hiện nay là thuộc phần hương hỏa của bà Hàng Ứng M theo tờ chúc ngôn. Do đó, không có đủ căn cứ để xác định đất tranh chấp là của nguyên đơn được hưởng thừa kế. Việc bà P cho rằng từ năm 1993 đến năm 1996, bà M liên tục gửi đơn khiếu nại đòi phần đất của bà Đ và bà T6 đang sử dụng là không có cơ sở vì theo hồ sơ thể hiện các giấy biên nhận

đơn do bà P cung cấp thì thể hiện nội dung trước đây Thanh tra tỉnh có nhận đơn khiếu nại của bà M đòi lại 13 công đất ruộng được phân chia và để cho người anh ruột là ông Hàng Háo Q mượn canh tác và sau đó ông Q để cho người cậu ruột là ông Phan Thái T5 mượn canh tác. Vụ việc khiếu nại trên, Ủy ban nhân dân tỉnh Bến Tre đã giải quyết tại Quyết định số 89/QĐ-UB ngày 10/01/2000.

Bị đơn bà B1 cho rằng căn cứ để chứng minh cho yêu cầu của bà là di chúc bằng lời nói của ông Hàng Hội N1 có nội dung: “Sau này ai đòi được phần đất cho thuê nào thì được nhận phần đất đó”, bà B1 cho rằng bà N3 đồng ý trả lại cho bà B1 3.000m² đất nhưng do bà T6 mượn canh tác không trả nên bà N3 chưa trả đất được cho gia đình bà B1. Xét thấy là lời trình bày của bà B1 là không có cơ sở, bởi lẽ các lời trình bày của bà B1 đều là bằng lời nói không có văn bản hoặc chứng cứ gì để chứng minh. Trong khi bà N3 đã sử dụng đất từ trước năm 1975, sau đó bà N3 mới cho cháu là ông K3 và bà T6 canh tác ổn định cho đến nay, phía gia đình bà B1 không có khiếu nại gì.

Bà P và bà B1 còn cho rằng căn cứ chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình là lời xác nhận của những người làm chứng, tuy nhiên các lời làm chứng là nghe kể lại, không có người làm chứng nào trực tiếp biết đến các phần đất này và những lời làm chứng trước sau không thống nhất về phần đất tranh chấp, lời khai có mâu thuẫn với nhau nên không có căn cứ để xem xét. Qua quá trình sử dụng đất lâu dài, chính sách pháp luật về đất đai có thay đổi qua từng thời kỳ nhưng bà P, bà B1 cũng như những người thừa kế khác, đều không có ai thực hiện các thủ tục theo quy định để được nhận các phần đất được cho là hưởng thừa kế từ ông Hàng Hội N1. Từ đó, yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn và của bà B1, ông T, bà H, bà H1 là không có cơ sở, các bên kháng cáo cũng không cung cấp được chứng cứ chứng minh nên không được chấp nhận.

[5] *Xét kháng cáo của ông Đặng Vũ T1 về yêu cầu công nhận phần diện tích 111,9 m² thuộc về thửa 60 của ông Đặng Vũ T1:*

Theo hồ sơ thể hiện ông N, bà M là chủ sử dụng phần đất có diện tích 3.078,7m² thuộc thửa 44, tờ bản đồ 13 được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 11/6/2013. Giáp ranh với phần đất thuộc thửa 44 là phần đất thuộc thửa đất số 60, tờ bản đồ 11, diện tích 4.254,1 m² do ông Đặng Vũ T1 đứng tên quyền sử dụng đất vào ngày 04/8/2015. Quá trình sử dụng đất ông N, bà M cho rằng phía ông T1 đã sử dụng lấn qua đất của ông bà phần diện tích 111,9 m². Các bên đương sự đều được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo bản đồ chính quy. Các bên đều xác định khi tiến hành đo VLap thì có cắm trụ ranh, các bên thống nhất, không có tranh chấp gì. Tại bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 25/7/2011, chủ sử dụng đất liền kề là ông N có ký xác nhận. Vì vậy có đủ cơ sở xác định đường ranh đất giữa thửa 44 với thửa 60 là đường ranh theo bản đồ chính quy.

Theo Sơ đồ mô tả kết quả đo đạc thể hiện đường ranh đất theo bản đồ chính quy là đường nối từ điểm số 16 đến điểm số 17. Đường ranh do ông N xác định là đường nối từ điểm số 18 đến điểm số 6; đường ranh do phía ông T1 (bà B1) xác định là đường nối từ điểm số 19 đến điểm số 5. Như vậy phía ông N và ông T1 đều xác định đường ranh không chính xác so với ranh theo bản đồ chính quy. Tuy nhiên, phía ông N đồng ý xác định đường ranh lệch về phía Tây của thửa 44, lấy đường nối từ điểm số 18 đến điểm số 6 làm đường ranh, xét đây là sự tự nguyện của ông N nên ghi nhận. Căn cứ vào kết quả đo đạc nêu trên thì phần diện tích 111,9 m² là nằm trong phần đất thuộc thửa 44 của ông N, bà M nên kháng cáo của ông T1 là không có căn cứ, không được chấp nhận, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[6] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[7] Do kháng cáo không được chấp nhận nên các ông bà Đặng Vũ T1, Nguyễn Văn T, Nguyễn Thị Thu H, Nguyễn Thị Thu H1, Trần Duy K, Trần Duy B, Trần Như P1, Trần Như B1 phải chịu án phí phúc thẩm; các ông bà Trần Như P, Trần Như L, Trần Duy K1, Nguyễn Thị Cẩm B1 là người cao tuổi nên được miễn án phí phúc thẩm theo quy định tại Điều 12, 29 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Trần Như P, Trần Duy K, Trần Duy B, Trần Như L, Trần Duy K1, Trần Như P1, Trần Như B1; bị đơn Nguyễn Thị Cẩm B1; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Văn T, Nguyễn Thị Thu H, Nguyễn Thị Thu H1, Đặng Vũ T1.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 153/2019/DS – ST ngày 04 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện C.

Cụ thể tuyên:

Căn cứ các Điều 255, 256, 688, 689, 697, 698 của Bộ luật Dân sự năm 2005; các Điều 129, 357, 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 203 của Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết 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.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn bà Trần Như L, ông Trần Duy K, ông Trần Duy B, ông Trần Duy K1, ông Trần Như P1, bà Trần Như B1,

bà Trần Như P đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Cẩm B1, ông Đặng Vũ T1, ông Nguyễn Công N và bà Lê Thị Hồng M về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” đối với các thửa đất số 126, 124, tờ bản đồ số 2 (nay là các thửa 60, 44, tờ bản đồ 13), tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Thu H, bà Nguyễn Thị Thu H1, bà Nguyễn Thị Cẩm B1 đối với ông Nguyễn Công N, bà Lê Thị Hồng M, ông Nguyễn Hồng V, bà Phan Thị Mai T3 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” đối với thửa đất số 124, tờ bản đồ số 2 (nay là thửa 44, tờ bản đồ 13), tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Công N, bà Lê Thị Hồng M đối với ông Đặng Vũ T1 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Buộc ông Đặng Vũ T1 giao trả cho ông Nguyễn Công N, bà Lê Thị Hồng M phần đất có diện tích 111,9 m² là thuộc thửa đất số 44, tờ bản đồ 13, tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre. Có tứ cận như sau:

- Bắc giáp thửa số 24 dài 1,37m (từ điểm 5-6);
- Nam giáp thửa số 69 dài 1,19m (từ điểm 19-18);
- Tây giáp thửa 44 còn lại dài 89,4m (từ điểm 5 -19);
- Đông giáp thửa 44 tách 2 dài 89,76m (từ điểm 6 -18).

(Có họa đồ kèm theo).

Đường ranh đất giữa thửa đất số 124, tờ bản đồ số 2 (nay là thửa 44, tờ bản đồ số 13) với thửa đất số 126, tờ bản đồ số 2 (nay là thửa 60, tờ bản đồ số 13) cùng tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre là đường nối từ điểm số 06 đến điểm số 18 dài 89,76m (theo Sơ đồ mô tả kết quả đo đạc thửa đất số 44, 60, tờ bản đồ số 13, ấp P, xã P, huyện C đề ngày 03/8/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C). Có họa đồ kèm theo.

Ông Nguyễn Công N, bà Lê Thị Hồng M có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Trần Như P tổng số tiền cây trồng là 6.060.000 đồng (sáu triệu không trăm sáu mươi nghìn đồng).

Ông Đặng Vũ T1 có nghĩa vụ trả cho bà Trần Như P tổng số tiền cây trồng là 1.620.000 đồng (một triệu sáu trăm hai mươi nghìn đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án của 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 khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

4. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Hồng V và bà Phan Thị Mai T3 đối với ông Nguyễn Công N và bà Lê Thị Hồng M về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/01/2013 giữa ông bà với ông Nguyễn Công N và bà Lê Thị Hồng M.

Ông Nguyễn Hồng V và bà Phan Thị Mai T3 được trọn quyền sử dụng phần đất có diện tích 2.952,1 m² thuộc thửa đất số 44, tờ bản đồ số 13 (trong đó gồm: 2.840,2m² thuộc thửa 44 còn lại, 111,9 m² thuộc thửa 44 tách 1); tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre và sở hữu các cây trồng trên đất. Đất có tứ cận như sau:

- Bắc giáp thửa 24;
- Nam giáp thửa 69;
- Đông giáp thửa 44 tách 2;
- Tây giáp thửa 36, 61, 62.

(Có họa đồ kèm theo).

Ông Nguyễn Hồng V và bà Phan Thị Mai T3 có quyền và nghĩa vụ đăng ký kê khai đứng tên quyền sử dụng đất nêu trên theo quy định.

5. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn phải chịu là 4.950.000 đồng (đã nộp xong).

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Trần Như L, ông Trần Duy K, ông Trần Duy B, ông Trần Duy K1, ông Trần Như P1, bà Trần Như B1, bà Trần Như P phải liên đới chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 17.200.000 đồng (mười bảy triệu hai trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0008202 ngày 16 tháng 6 năm 2014 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chợ Lách, tỉnh Bến Tre. Hoàn trả cho bà Trần Như L, ông Trần Duy K, ông Trần Duy B, ông Trần Duy K1, ông Trần Như P1, bà Trần Như B1, bà Trần Như P số tiền tạm ứng án phí còn lại là 16.900.000 đồng (mười sáu triệu chín trăm nghìn đồng).

- Ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Thu H, bà Nguyễn Thị Thu H1, bà Nguyễn Thị Cẩm B1 phải liên đới chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 5.250.000 đồng (năm triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng) theo biên lai thu số 0008546 ngày 22 tháng 01 năm 2015 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Bến Tre. Hoàn trả cho ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Thu H, bà Nguyễn Thị Thu H1, bà Nguyễn Thị Cẩm B1 số tiền tạm ứng án phí còn lại là 4.950.000 đồng (bốn triệu chín trăm năm mươi nghìn đồng).

- Ông Nguyễn Công N, bà Lê Thị Hồng M phải liên đới chịu 303.000 đồng (ba trăm lẻ ba nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0006809 ngày 18

tháng 9 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Bến Tre. Ông N và bà M phải tiếp tục nộp 3.000 đồng (ba nghìn đồng) án phí.

- Ông Đặng Vũ T1 phải chịu 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Hoàn trả lại cho ông Nguyễn Hồng V và bà Phan Thị Mai T3 số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0000773 ngày 02 tháng 5 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Bến Tre.

7. Án phí dân sự phúc thẩm:

- Các ông, bà Trần Như P, Trần Như L, Trần Duy K1 được miễn án phí. Các ông, bà Trần Duy K, Trần Duy B, Trần Như P1, Trần Như B1 phải chịu án phí 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào tạm ứng án phí đã nộp số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0006866 ngày 19/11/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Bến Tre.

- Bà Nguyễn Thị Cẩm B1 được miễn án phí. Các ông, bà Nguyễn Văn T, Nguyễn Thị Thu H, Nguyễn Thị Thu H1 phải chịu án phí 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào tạm ứng án phí đã nộp số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0006864 ngày 14/11/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Bến Tre.

- Ông Đặng Vũ T1 phải chịu án phí 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào tạm ứng án phí đã nộp số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0006865 ngày 14/11/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Bến Tre.

Trường hợp bản án được thi hành theo 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, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án, hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND huyện C;
- Chi cục THADS huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, văn phòng.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Huỳnh Ngọc Dũng