

Bản án số: 153/2024/DS-PT

Ngày: 27-02-2024

V/v tranh chấp đòi tài sản là 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 Phan Thanh Tòng

Các Thẩm phán: Ông Lê Minh Đạt

Bà Nguyễn Thị Rên

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Diễm Kiều – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre: Bà Lê Thị Hồng Vân – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 27 tháng 02 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 519/2023/TLPT-DS ngày 21 tháng 11 năm 2023 về việc tranh chấp đòi tài sản là quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 234/2023/DS – ST ngày 11 tháng 10 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Chợ Lách, tỉnh Bến Tre bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 5470/2023/QĐPT-DS ngày 26 tháng 12 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Anh Nguyễn Hoàng T, sinh năm 2000 (có mặt).

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

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Văn T1 thuộc Văn phòng Luật sư Nguyễn Văn T1 – Đoàn Luật sư tỉnh B. Địa chỉ: số nhà A, khu phố B, Phường F, thành phố B, tỉnh Bến Tre (có mặt).

2. Bị đơn: Ông Cao Tuấn T2, sinh năm 1988.

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

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Lê Châu T3, sinh năm 1952. Địa chỉ: số nhà C, đường N, khu phố M, thành phố B, tỉnh Bến Tre (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Nguyễn Văn T4 thuộc Văn phòng Luật sư Lê Vũ Hồng H - Đoàn Luật sư tỉnh B.

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

3.1. Bà Huỳnh Thị Ánh N, sinh năm 1948 (có mặt);

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

3.2. Bà Cao Thị T5, sinh năm 1969 (có mặt);

Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre.

3.3. Bà Cao Thị M, sinh năm 1970 (có mặt);

Địa chỉ: ấp P, xã P, huyện M, tỉnh Bến Tre;

3.4. Bà Cao Thị Tuyết N1, sinh năm 1982 (có mặt);

Địa chỉ: ấp G, xã H, huyện M, tỉnh Bến Tre.

3.5. Bà Cao Thị Hồng P, sinh năm 1986 (có mặt).

Địa chỉ: số nhà F ấp M, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Huỳnh Thị Ánh N, bà Cao Thị T5, bà Cao Thị M, bà Cao Thị Tuyết N1, bà Cao Thị Hồng P: Luật sư Nguyễn Văn T4 thuộc Văn phòng Luật sư Lê Vũ Hồng H - Đoàn Luật sư tỉnh B.

3.6. Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1963 (có mặt);

3.7. Bà Đỗ Thị B, sinh năm 1965 (vắng mặt);

3.8. Ông Nguyễn Hoàng P1, sinh năm 1985 (vắng mặt);

3.9. Bà Nguyễn Thúy K, sinh năm 1987 (vắng mặt);

3.10. Bà Nguyễn Thị Huyền T6, sinh năm 1990 (vắng mặt);

3.11. Bà Nguyễn Thị Q, sinh năm 1985 (vắng mặt).

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

4. Người kháng cáo: bị đơn Cao Tuấn T2, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Ánh N, bà Cao Thị T5, bà Cao Thị M, bà Cao Thị Tuyết N1, bà Cao Thị Hồng P.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng, nguyên đơn anh Nguyễn Hoài T7 trình bày:

Năm 1995, cha mẹ anh là ông Nguyễn Văn H1 và bà Cao Thị Tuyết M1 có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn C phần đất tại xã P với giá 07 chỉ vàng 24K; ông H1, bà M1 đã giao đủ vàng cho ông C, nhận đất và cất nhà ở nhưng chưa làm thủ tục sang tên. Năm 2002, bà M1 đưa anh về sống cùng bà ngoại là bà Huỳnh Thị Ánh N. Năm 2005, ông Cao Tuấn T2 mượn ông H1 phần đất nhận chuyển nhượng của ông C để canh tác và hứa khi nào anh trưởng thành sẽ trả lại nguyên vẹn như ban đầu, hai bên thỏa thuận bằng lời nói không lập văn bản do ông T2 là em ruột của bà M1.

Năm 2020, ông H1 tặng cho anh phần đất nêu trên và anh đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX777373, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS05944 vào ngày 23/10/2020 đối với thửa 557, tờ bản đồ 14, diện tích 620,7m², tọa lạc ấp M, xã P, loại đất trồng cây lâu năm.

Nay anh yêu cầu ông Cao Tuấn T2 phải tháo dỡ, di dời căn nhà của ông trên thửa 557 để trả lại cho anh phần đất có diện tích 620,7m² thuộc thửa 557, tờ bản đồ số 14, tọa lạc ấp M, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre. Anh đồng ý bồi thường căn nhà, hàng rào và cát san lấp trên đất tranh chấp cho ông T2 với số tiền 50.000.000 đồng.

Theo đơn phản tố và quá trình tố tụng, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Cao Tuấn T2 trình bày:

Năm 1994, ông Cao Văn C1 (chết ngày 01/6/2019) và bà Huỳnh Thị Ánh N có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn C phần đất diện tích khoảng 600m² tại xã P với giá 07 chỉ vàng 24K, hai bên đã giao nhận vàng và giao đất xong nhưng chưa làm thủ tục sang tên theo quy định. Sau khi nhận chuyển nhượng thì ông C1, bà N đã nhập phần đất này vào phần đất có diện tích hơn 500m² ông bà đã nhận chuyển nhượng trước đó của bà Nguyễn Thị T8 (sinh năm 1939, sống cùng ấp) thành diện tích hơn 1.000m² (gồm 02 phần đối diện nhau qua huyện lộ 34).

Hộ ông Cao Văn C1 đã được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu có số giấy: 550309-002899, theo Quyết định số 333/1999-QĐ-UB (H) ngày 21/7/1999 gồm 09 thửa đất, cùng tờ bản đồ số 05, xã P; trong đó phần đất nhận chuyển nhượng của ông C thuộc một phần thửa 81, diện tích 1200m², mục đích sử dụng: ĐRM. Phần đất này hộ ông C1 đã sử dụng ổn định, không có tranh chấp từ năm 1994 (trước khi huyện C tổ chức đo đạc toàn huyện theo quyết định của Tổng cục Địa chính vào năm 1995) cho đến hiện nay.

Thửa 81, tờ bản đồ số 05 sau khi thực hiện dự án VLAP là thửa 122, tờ bản đồ số 14, diện tích 1210m², mục đích sử dụng: đất trồng cây lâu năm, tại ấp M, xã P, Chợ lách, Bến Tre đã được Ủy ban nhân dân huyện C cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành BL 360348, số vào sổ cấp GCN: CH00114 ngày 16/5/2012 cho ông Cao Văn C1 và bà Huỳnh Thị Ánh N.

Thửa 122 nêu trên bị Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C tự ý đo đạc tách thửa thành thửa 122 diện tích 559,8m² và thửa 557 diện tích 620,7m² vào ngày 19/03/2019 nhưng gia đình ông C1 hoàn toàn không biết việc này. Đến ngày 23/10/2020, thửa đất số 557, diện tích 620,7m², tờ bản đồ số 14, xã P đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số phát hành CX 777373, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS05944 cho Nguyễn Hoàng T, trong khi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thửa 122 cấp ngày 16/5/2012 cho người sử dụng ông Cao Văn C1 và bà Huỳnh Thị Ánh N vẫn có giá trị pháp lý, không có biến động.

Do đó, ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và có yêu cầu phản tố là:

- Huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 557, diện tích 620,7m², tờ bản đồ số 14, xã P giữa hộ ông Nguyễn Văn C và anh Nguyễn Hoàng T đã được Văn phòng C3 công chứng số: 1995, quyền số 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/9/2020.

- Kiến nghị thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số phát hành CX 777373, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS05944 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 23/10/2020 cho anh Nguyễn Hoàng T để cấp lại đúng người sử dụng đất; thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 82, diện tích 584m², tờ bản đồ số 05, xã P (hồ sơ gốc) cấp cho hộ Nguyễn Văn C.

Theo đơn yêu cầu độc lập và quá trình tố tụng, người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Ánh N, bà Cao Thị T5, bà Cao Thị M, bà Cao Thị Tuyết N1, bà Cao Thị Hồng P trình bày:

Hộ ông Cao Văn C1 đã được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu có số giấy: 550309-002899, theo Quyết định số 333/1999-QĐ-UB (H) ngày 21/7/1999 gồm 09 thửa đất, cùng tờ bản đồ số 05, xã P; trong đó có thửa 81, diện tích 1200m², mục đích sử dụng: ĐRM. Phần đất này hộ ông C1 đã sử dụng ổn định, không có tranh chấp từ năm 1994 (trước khi huyện C tổ chức đo đạc toàn huyện theo quyết định của Tổng cục Địa chính vào năm 1995) cho đến hiện nay. Thửa 81 có một phần diện tích đất do ông C1, bà N nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn C.

Các bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đồng thời có yêu cầu độc lập, yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 557, diện tích 620,7m², tờ bản đồ số 14, xã P giữa hộ ông Nguyễn Văn C và anh Nguyễn Hoàng T đã được

Văn phòng C3 công chứng số: 1995, quyền số 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/9/2020.

- Kiến nghị thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số phát hành CX 777373, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS05944 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 23/10/2020 cho anh Nguyễn Hoàng T để cấp lại đúng người sử dụng đất; thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 82, diện tích 584m², tờ bản đồ số 05, xã P (hồ sơ gốc) cấp cho hộ Nguyễn Văn C.

Quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn C trình bày:

Phần đất tranh chấp có nguồn gốc của mẹ ông là bà Nguyễn Thị H2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu năm 1998 thuộc thửa 82, tờ bản đồ số 5. Tuy nhiên, bà H2 đã tặng cho ông quản lý, sử dụng phần đất này từ trước 1995 do ông là con út trong gia đình. Năm 1994, ông chuyển nhượng phần đất này cho bà Cao Thị Tuyết M1 (mẹ ruột của anh Nguyễn Hoàng T) với giá 07 chỉ vàng 24K. Sau khi nhận chuyển nhượng, vợ chồng bà M1 và ông H1 xây nhà sinh sống trên đất, đến khi bà M1 chết, anh T còn nhỏ nên gia đình bà N, ông T2 sử dụng đất. Anh T đã trưởng thành nên ông làm thủ tục chuyển nhượng phần đất tranh chấp cho anh T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng quy định pháp luật nên ông không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị Ánh N, bà Cao Thị T5, bà Cao Thị M, bà Cao Thị Tuyết N1, bà Cao Thị Hồng P, ông Cao Tuấn T2.

Vợ và các con của ông là Đỗ Thị B, Nguyễn Hoàng P1, Nguyễn Thúy K, Nguyễn Thị Huyền T6 và Nguyễn Thị Q do bận công việc nên không thể tham gia tố tụng tại Tòa án.

Các đương sự đồng ý với kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản tranh chấp.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 234/2023/DS – ST ngày 11 tháng 10 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Chợ Lách, tỉnh Bến Tre đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Nguyễn Hoàng T đối với ông Cao Tuấn T2 về việc đòi lại quyền sử dụng đất.

Buộc ông Cao Tuấn T2 phải có nghĩa vụ trả lại cho anh Nguyễn Hoàng T phần đất thuộc thửa 557, tờ bản đồ 14, diện tích 620,7m², tọa lạc ấp M, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre.

(Có kết quả đo đạc hiện trạng các thửa đất kèm theo là bộ phận không thể tách rời bản án).

Ghi nhận anh Nguyễn Hoàng T tự nguyện bồi thường giá trị căn nhà, hàng rào xung quanh và cát san lấp thuộc thửa 557, tờ bản đồ 14, diện tích 620,7m² với số tiền 50.000.000 đồng cho ông Cao Tuấn T2.

Buộc ông Cao Tuấn T2 có nghĩa vụ di dời số cây trồng và ngôi nhà giữ vườn được mô tả theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 29/3/2022 ra khỏi thửa đất 557, tờ bản đồ 14, diện tích 620,7m², tọa lạc ấp M, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Cao Tuấn T2 và yêu cầu độc lập của bà Huỳnh Thị Ánh N, bà Cao Thị T5, bà Cao Thị M, bà Cao Thị Tuyết N1, bà Cao Thị Hồng P đối với anh Nguyễn Hoàng T.

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

Ngày 16/10/2023, bị đơn ông Cao Tuấn T2, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Ánh N, bà Cao Thị T5, bà Cao Thị M, bà Cao Thị Tuyết N1, bà Cao Thị Hồng P kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 557, tờ bản đồ số 14 giữa hộ ông Nguyễn Văn C với anh Nguyễn Hoài T7; kiến nghị thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho anh T7 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hộ ông Nguyễn Văn C đối với thửa đất tranh chấp.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày: ông C cho rằng ông chuyển nhượng cho bà M1 phần đất tranh chấp vào năm 1994 trong khi đến năm 2003 ông mới được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng tại phiên tòa ông khai thời điểm chuyển nhượng cho vợ chồng bà M1 là năm 1995 để phù hợp với nguyên đơn là không nhất quán. Tại bản án sơ thẩm ông C trình bày chuyển nhượng cho bà M1, nhưng ông H1 và bà M1 kết hôn năm 1995 đăng ký kết hôn năm 1996, tại thời điểm này bà M1 chưa lập gia đình nên không thể chuyển nhượng cho ông H1, như vậy ông C chuyển nhượng cho bà M1 hay vợ chồng bà M1, việc chuyển nhượng không có giấy tờ chứng minh, cũng không có chứng cứ bị đơn mượn đất canh tác. Trong khi đó, bà N có người làm chứng xác nhận ông C chuyển nhượng cho vợ chồng bà N, sau khi nhận chuyển nhượng phía bà N đã nhập vào phần đất mua trước của chị ông C, được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu vào năm 1999 là thửa 82, tờ bản đồ số 05. Cấp sơ thẩm chưa thu thập bản đồ giải thửa để xác định vị trí thửa 82. Khi đo đạc chính quy thửa 122 của hộ ông C1 có diện tích 1210m² phù hợp với diện tích thửa 82 là 1200m², sau đó Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C tự ý tách thửa 122 thành 122 và 577 không thông báo cho người sử dụng đất, ông C1 và bà N không ký tên vào hồ sơ đo đạc, thời điểm tách là năm nào, sau khi tách thì diện tích còn lại của thửa 122 ở đâu thì

Toà án chưa thu thập. Hồ sơ vụ án cũng chưa thể hiện ông H1 và bà M1 kết hôn vào năm nào. Đất tranh chấp cấp cho vợ chồng bà N đứng tên từ năm 1999, ông T2 chỉ sống cùng nhưng bản án buộc ông T2 phải trả đất là không phù hợp. Như vậy, Toà án cấp sơ thẩm chưa thu thập đầy đủ chứng cứ, chưa làm rõ các vấn đề nêu trên nên đề nghị Hội đồng xét xử huỷ bản án sơ thẩm để giải quyết lại vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: phần đất tranh chấp ông C có được từ việc nhận thừa kế của bà H2, ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 82. Tuy nhiên, khi đo đạc có sai sót nên phần đất này bị nhập thửa, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C đã xác nhận một phần thửa 122 gồm thửa 82, có biên bản đo đạc sửa sai, tách thành thửa 557 và có văn bản đề nghị phía bà N thực hiện thủ tục để điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng bà không thực hiện. Ông C xác định ông chuyển nhượng phần đất tranh chấp cho cha mẹ nguyên đơn, bà N không có chứng cứ chứng minh ông C chuyển nhượng cho vợ chồng bà, nay ông C làm thủ tục chuyển nhượng cho nguyên đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đúng quy định pháp luật. Đồng thời, từ khi đo đạc tách thửa vào năm 2019 đến khi nguyên đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì không ai tranh chấp, phía gia đình bà N biết việc đo đạc tách thửa nhưng không khiếu nại. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, giữ nguyên bản sơ thẩm.

Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: thửa đất số 557 theo bản đồ gốc là thửa 82, tờ bản đồ số 05 của ông Nguyễn Văn C được nhận thừa kế từ bà Nguyễn Thị H2. Thửa đất 122, tờ bản đồ số 14 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Cao Văn C1, bà Huỳnh Thị Ánh N được cấp đổi từ thửa đất gốc số 81, tờ bản đồ số 05. Nguyên đơn và bị đơn đều trình bày phần đất tranh chấp có nguồn gốc nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn C, cùng với giá 07 chỉ vàng 24K; còn ông C khẳng định chỉ chuyển nhượng cho cha mẹ của nguyên đơn. Quá trình biến động của các thửa 81, 82 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C xác nhận là thửa 82 của ông C đã bị đo nhập vào thửa 81 của ông C1, bà N. Phía bị đơn không cung cấp được chứng cứ nào chứng minh mình là chủ sử dụng hợp pháp phần đất tranh chấp. Bên cạnh đó, vào ngày 28/02/2019, ông Cao Văn C1 đã ký giáp ranh xác định thửa đất số 122 tách (thuộc thửa đất số 82, mới là thửa đất số 557, tờ bản đồ số 14) thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Nguyễn Văn C. Nguyên đơn anh T7 được cấp quyền sử dụng thửa đất số 557, tờ bản đồ số 14, diện tích 620,7m² trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng từ hộ gia đình ông C và ông C vẫn đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng

quyền sử dụng đất cho nguyên đơn. Do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc ông T7 đang chiếm giữ đất trả lại thửa 557 là có căn cứ, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bị đơn và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có cơ sở chấp nhận nên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự không chấp nhận kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Tuy nhiên, căn cứ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu phản tố của bị đơn, yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thì quan hệ tranh chấp của vụ án đầy đủ phải là “Tranh chấp quyền sử dụng đất; tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”; Tòa án cấp sơ thẩm xác định mối quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp đòi tài sản là quyền sử dụng đất” là xác định thiếu và chưa chính xác mối quan hệ tranh chấp. Đồng thời, yêu cầu phản tố, yêu cầu độc lập không được chấp nhận nhưng bản án sơ thẩm chỉ buộc ông T2, bà T5, bà M, bà N1 và bà P phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự không có giá ngạch cũng như không buộc nguyên đơn chịu án phí đối với số tiền bồi thường cho bị đơn là chưa đúng với quy định tại Điều 26, khoản 2 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội nên cần điều chỉnh lại.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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; ý kiến của Kiểm sát viên; xét kháng cáo của bị đơn ông Cao Tuấn T2, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Ánh N, bà Cao Thị T5, bà Cao Thị M, bà Cao Thị Tuyết N1, bà Cao Thị Hồng P, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Tại phiên toà phúc thẩm, người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn đề nghị hủy bản án sơ thẩm do Toà án cấp sơ thẩm chưa thu thập đầy đủ tài liệu, chứng cứ để xác định nguồn gốc đất tranh chấp và quá trình canh tác, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thấy rằng nội dung kháng cáo mới của bị đơn vượt quá phạm vi kháng cáo ban đầu nên căn cứ khoản 2 Điều 284, khoản 3 Điều 298 Bộ luật tố tụng dân sự Toà án không xem xét nội dung này, chỉ xem xét phần kháng cáo của bị đơn như đã nêu trên.

[2] Phần đất tranh chấp thuộc thửa 557, diện tích 620,7m², tờ bản đồ số 14, tọa lạc ấp M, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn anh Nguyễn Hoài T7 vào ngày 23/10/2020, hiện do bị đơn ông Cao Tuấn T2 canh tác sử dụng, trên đất có vật kiến trúc, cây trồng của bị đơn.

Nguyên đơn trình bày thửa 557 có nguồn gốc do cha mẹ anh nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn C vào khoảng năm 1995, sau khi mẹ anh chết thì bị đơn mượn phần đất này để canh tác và hứa khi anh trưởng thành sẽ trả lại, nay anh

yêu cầu bị đơn di dời tài sản trả lại đất tranh chấp, anh sẽ bồi thường các tài sản trên đất cho bị đơn.

Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cho rằng phần đất tranh chấp do ông Cao Văn C1 và bà Huỳnh Thị Ánh N nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn C từ năm 1994 đã sử dụng ổn định được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu vào năm 1999, phần đất này được nhập chung với phần đất khác của ông C1 thành thửa 81, tờ bản đồ số 5 nên không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn, đồng thời có yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 557 giữa hộ ông Nguyễn Văn C và nguyên đơn, kiến nghị thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông C, anh T7 để cấp lại cho đúng người sử dụng đất.

Như vậy, căn cứ yêu cầu của các đương sự thì quan hệ pháp luật trong vụ án là “tranh chấp đòi tài sản là quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, Tòa án cấp sơ thẩm chỉ xác định “tranh chấp đòi tài sản là quyền sử dụng đất” là chưa đầy đủ nên điều chỉnh lại.

[3] Thửa 557 có nguồn gốc là thửa 82, tờ bản đồ số 05, xã P, huyện C được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu cho hộ bà Nguyễn Thị H2 ngày 28/8/1998. Theo biên bản xác định ranh giới thửa đất ngày 05/12/2002, thể hiện thửa 82, diện tích 630m² giáp ranh với thửa 81, thửa 80 của ông Cao Văn C1. Sau khi bà H2 chết, ông Nguyễn Văn C khai nhận thửa kế và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 82, diện tích 630m² (đo đạc lại) cho hộ ông Nguyễn Văn C vào ngày 06/02/2003.

Thửa đất số 122, tờ bản đồ số 14, diện tích 1.210m² được Ủy ban nhân huyện C cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo số liệu đo đạc chính quy cho ông Cao Văn C1, bà Huỳnh Thị Ánh N vào ngày 16/5/2012, cấp đổi từ thửa đất gốc số 81, tờ bản đồ số 05, diện tích 1.200m² (thửa 81 được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Cao Văn C1 vào ngày 21/7/1999). Tuy nhiên, do sai sót nên thửa 122 có nhập với thửa 82 của ông C, tại Biên bản về việc xử lý tách thửa theo bản đồ chính quy ngày 19/3/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, thể hiện: trên bản đồ chính quy đơn vị thi công đã đo nhập một phần thửa đất số 81, tờ bản đồ số 05 của ông Cao Văn C1 vào thửa đất số 82, tờ bản đồ số 05 của ông Nguyễn Văn C (theo bản đồ chính quy thuộc thửa 122, tờ bản đồ số 14). Thống nhất cách chỉnh lý hồ sơ địa chính như sau: thửa 122 được tách thành thửa 122 diện tích 559,8m² của ông Cao Văn C1 (thuộc một phần thửa gốc số 81) và thửa 557 diện tích 620,7m² của hộ ông Cao Văn C2 (thuộc thửa gốc số 82) và ông Cao Văn C1 có ký tên xác nhận ranh giới, mốc giới sử dụng đất tại bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 28/02/2019 thể hiện thửa 122 được đo đạc thành thửa 122 (tách) thuộc thửa đất gốc số 82, tờ bản đồ số 05 của ông Nguyễn Văn C và thửa 122 còn lại của ông C1.

Ngày 21/6/2022, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C phát hành thông báo số 1257/TB-CNCL về việc phát hiện sai sót thực hiện cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thông báo đến ông Cao Văn C1 và bà Huỳnh Thị Ánh N liên hệ bộ phận tiếp nhận và trả kết quả của Chi nhánh để được hướng dẫn thực hiện thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đổi với thửa 122, tờ bản đồ số 14 nhưng ông C1, bà N chưa liên hệ.

Như vậy, căn cứ quá trình biến động của các thửa đất số 81, 82 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai xác nhận thì thửa 82 của ông C đã bị đo nhập vào thửa 81 của ông C1, bà N. Đồng thời, tại phiên tòa phúc thẩm, phía ông T2, bà N cũng thừa nhận phần đất tranh chấp thuộc thửa 557 có nguồn gốc của ông Nguyễn Văn C.

[4] Nguyên đơn và bị đơn đều trình bày nhận chuyển nhượng phần đất tranh chấp của ông Nguyễn Văn C với giá 07 chỉ vàng 24K, bên nhận chuyển nhượng và bên chuyển nhượng đã thực hiện xong nghĩa vụ của mình, việc chuyển nhượng chỉ thỏa thuận miệng không lập thành văn bản. Còn ông C khẳng định chỉ chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn H1 và bà Cao Thị Tuyết M1 là cha mẹ của nguyên đơn.

Quá trình biến động của các thửa 81, 82, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C xác nhận việc cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Cao Văn C1 và bà Huỳnh Thị Ánh N đổi với thửa 122, tờ bản đồ số 14 diện tích 1210m² là không đúng đối tượng, có sự sai sót do nhập thửa 82 của ông C (là diện tích đất tranh chấp) vào thửa 81 của ông C1, bà N, đã chỉnh lý bằng cách đo tách thửa 122 thành thửa 122 (của hộ ông C1) và 557 (của hộ ông C).

Đồng thời, phía ông T2, bà N không cung cấp được chứng cứ chứng minh mình là chủ sử dụng hợp pháp phần đất tranh chấp thuộc thửa 557. Mặt khác, tại bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 28/02/2019, ông Cao Văn C1 đã ký giáp ranh xác định thửa đất số 122 tách (thuộc thửa 82 thửa mới là 557, tờ bản đồ số 14) thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Nguyễn Văn C. Do đó, không có cơ sở chấp nhận lời trình bày của phía ông T2, bà N là ông C1, bà N đã nhận chuyển nhượng thửa 557 của ông C.

Anh T7 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa 557 trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng từ hộ gia đình ông C vào ngày 17/9/2020. Ông C và anh T7 thừa nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 557 giữa hai bên là nhằm hợp thức hóa cho giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C và ông H1, bà M1; thấy rằng, hợp đồng có hình thức phù hợp với quy định pháp luật, hiện ông C đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh T7, đồng thời tại phiên tòa phúc thẩm ông Nguyễn Văn H1 không tranh chấp đối với hợp đồng chuyển nhượng đã ký kết, đồng ý để anh T7 được quyền sử dụng đất tranh chấp. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phản tố của

nguyên đơn, yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ gia đình ông C và anh T7 là có căn cứ.

Thửa đất số 557, tờ bản đồ số 14, diện tích 620,7m², tại xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre thuộc quyền sử dụng hợp pháp của anh Nguyễn Hoàng T, hiện ông Cao Tuấn T2 đang chiếm giữ, do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc ông T2 phải trả lại phần đất tranh chấp cho anh T và ghi nhận anh T tự nguyện bồi thường tài sản trên đất cho bị đơn là phù hợp; kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có chứng cứ chứng minh nên không được chấp nhận.

[5] Tuy nhiên, bị đơn có yêu cầu phản tố, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Ánh N, bà Cao Thị T5, bà Cao Thị M, bà Cao Thị Tuyết N1 và bà Cao Thị Hồng P có yêu cầu độc lập không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; bà N là người cao tuổi được miễn nộp án phí nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chỉ tuyên buộc ông T2, bà T5, bà M, bà N1 và bà P phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự không có giá ngạch cũng như không buộc nguyên đơn chịu án phí dân sự có giá ngạch đối với số tiền 50.000.000 đồng bồi thường cho bị đơn là chưa đúng với quy định tại Điều 26, khoản 1 Điều 27 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, nên điều chỉnh lại, cụ thể:

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên ông Cao Tuấn T2 phải chịu án phí dân sự không có giá ngạch là 300.000 đồng. Đồng thời, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông T2 không được chấp nhận nên ông phải chịu án phí dân sự không có giá ngạch là 300.000 đồng. Tổng số tiền án phí ông T2 phải nộp là 600.000 đồng.

Bà Cao Thị T5, bà Cao Thị M, bà Cao Thị Tuyết N1 và bà Cao Thị Hồng P mỗi người phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng do yêu cầu độc lập về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được chấp nhận.

Anh Nguyễn Hoàng T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 2.500.000 đồng đối với số tiền 50.000.000 đồng bồi thường cho ông T2.

[6] Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

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

[8] Kháng cáo không được chấp nhận nên ông T2, bà N, bà T5, bà M, bà N1, bà P phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định. Bà N2 thuộc trường hợp người cao tuổi được miễn nộp án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Cao Tuấn T2, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Ánh N, bà Cao Thị T5, bà Cao Thị M, bà Cao Thị Tuyết N1, bà Cao Thị Hồng P.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 234/2023/DS – ST ngày 11 tháng 10 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Chợ Lách, tỉnh Bến Tre.

Áp dụng khoản 2 Điều 468 và Điều 579 Bộ luật Dân sự; các điều 166, 203 Luật Đất đai; 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. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Nguyễn Hoàng T đối với ông Cao Tuấn T2 về việc tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất.

Buộc ông Cao Tuấn T2 có nghĩa vụ trả lại cho anh Nguyễn Hoàng T phần đất có diện tích 620,7m², thuộc thửa 557, tờ bản đồ 14, tọa lạc ấp M, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre.

(Có kết quả đo đạc hiện trạng các thửa đất kèm theo là bộ phận không thể tách rời bản án).

Buộc anh Nguyễn Hoàng T có nghĩa vụ bồi thường giá trị căn nhà, hàng rào xung quanh và cát san lấp thuộc thửa 557, diện tích 620,7m², tờ bản đồ 14, cho ông Cao Tuấn T2 với số tiền là 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng).

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Buộc ông Cao Tuấn T2 có nghĩa vụ di dời cây trồng và ngôi nhà giữ vườn có kết cấu khung gỗ, nền lán xi măng, vách gỗ, mái lợp tole tráng kẽm, không trần (được mô tả theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 29/3/2022) ra khỏi thửa 557, diện tích 620,7m², tờ bản đồ 14, tọa lạc ấp M, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Cao Tuấn T2 và yêu cầu độc lập của bà Huỳnh Thị Ánh N, bà Cao Thị T5, bà Cao Thị M, bà Cao Thị Tuyết N1, bà Cao Thị Hồng P đối với ông Nguyễn Hoàng T về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ ông Nguyễn Văn C và anh Nguyễn Hoàng T.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Cao Tuấn T2 phải chịu 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng).

Bà Huỳnh Thị Ánh N thuộc trường hợp người cao tuổi được miễn nộp án phí.

Bà Cao Thị T5, bà Cao Thị M, bà Cao Thị Tuyết N1 và bà Cao Thị Hồng P mỗi người phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0004473 ngày 21/6/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chợ Lách, tỉnh Bến Tre. Bà T5, bà M, bà N1, bà P còn phải nộp 900.000 đồng (chín trăm nghìn đồng).

Anh Nguyễn Hoàng T phải chịu 2.500.000 đồng (hai triệu năm trăm nghìn đồng) nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0001920 ngày 10/02/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chợ Lách, tỉnh Bến Tre. Anh T còn phải nộp 2.200.000 đồng (hai triệu hai trăm nghìn đồng).

4. Về chi phí tố tụng: buộc ông Cao Tuấn T2 có nghĩa vụ trả lại số tiền 4.021.000 đồng (bốn triệu không trăm hai mươi một nghìn đồng) cho anh Nguyễn Hoàng T.

5. Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Huỳnh Thị Ánh N được miễn nộp án phí.

Ông Cao Tuấn T2, bà Cao Thị T5, bà Cao Thị M, bà Cao Thị Tuyết N1 và bà Cao Thị Hồng P mỗi người phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai thu số 0000089, 0000090, 0000087, 0000086, 0000088 cùng ngày 23/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chợ Lách, 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 quy 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 quy 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 Chợ Lách;
- Chi Cục THADS huyện Chợ Lách;
- Phòng KTNV và THA;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, VP.

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

Phan Thanh Tòng