

Bản án số: 109/2020/DS-PT

Ngày: 24-7-2020

V/v tranh chấp: “Quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH VĨNH LONG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Hồng Hà

Các Thẩm phán:

1/ Ông Nguyễn Hữu Tuấn

2/ Ông Phạm Trường Thọ

- Thư ký phiên tòa: Bà Bùi Thị Kim Yến - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh
Vĩnh Long.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa:
Ông Nguyễn Văn Bé Tư - Kiểm sát viên

Ngày 24 tháng 7 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 51/2020/TLPT-DS ngày 04/3/2020 về việc tranh chấp “Quyền sử dụng đất” do bản án dân sự sơ thẩm **số 66/2020/DS-ST** ngày 09/01/2020 của Tòa án nhân dân huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long bị kháng cáo theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm **số 154/2020/QĐ-PT** ngày 17 tháng 6 năm 2020 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà **Trần Thị C** – Nơi cư trú: Xã L, huyện T, tỉnh V. (Có mặt).

- Bị đơn:

1/ Bà **Trần Thị M** – Nơi cư trú: Xã Q, huyện T, tỉnh V.

2/ Ông **Trần Văn Đ** - Nơi cư trú: Xã Q, huyện T, tỉnh V.

Người đại diện hợp pháp của bà M, ông Đ: Ông **Trần Trung N** - Nơi cư trú: Xã Q, huyện T, tỉnh V. (Theo văn bản ủy quyền ngày 08/5/2017 – Có mặt).

3/ Ông **Trần Trung N** - Nơi cư trú: Xã Q, huyện T, tỉnh V. (Có mặt).

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà **Trần Thị Hoàng D1** - Nơi cư trú: Xã Q, huyện T, tỉnh V. (Vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của bà Hoàng D: Ông **Trần Trung N** - Nơi cư trú: Xã Q, huyện T, tỉnh V. (Theo văn bản ủy quyền chứng thực ngày 13/7/2020 – Có mặt).

2/ Bà **Trần Ngọc D2** - Nơi cư trú: Phường T, quận M, thành phố C (Có mặt).

3/ Bà **Trần Thị L** (Trần Thị Ngọc L, đã chết ngày 15/5/2018).

*Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Trần Thị L: Chị **Trần Thụy Ngọc T** - Nơi cư trú: Xã Q, huyện T, tỉnh V (Vắng mặt).*

- *Người kháng cáo: Bị đơn Trần Thị M và Trần Văn Đ.*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 12/4/2017, đơn sửa đổi bổ sung yêu cầu khởi kiện ngày 13/7/2019 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Trần Thị C trình bày:

Năm 1996, chị ruột bà là Trần Thị L (tên thường gọi là Trần Thị Ngọc L, L Chị) đã tặng cho bà quyền sử dụng đất tại thửa 400, tờ bản đồ số 10, diện tích 2.012m², loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp Tân Vinh, xã Tân Quới, huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long; bà canh tác được một năm, có trồng thêm trên đất 10 cây sầu riêng. Năm 1997, bà cho chị ruột là Trần Thị M mượn canh tác, thỏa thuận khi nào cần thì thông báo bà M sẽ trả lại đất. Năm 2010, bà L lập hợp đồng tặng cho bà thửa đất 400, đến ngày 09/3/2010 được Ủy ban nhân dân huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng lần đầu thuộc thửa 139 (tờ bản đồ số 5, diện tích 2.007,4m²). Tuy nhiên, do cấp sai hình thể và diện tích khi bà L chỉ ranh nên Ủy ban nhân dân huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long đã thu hồi. Ngày 26/12/2016, bà được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long cấp lại quyền sử dụng. Từ năm 2010, bà yêu cầu phía bà M trả đất nhưng do bà M mới trồng cây ăn trái nên xin hưởng hoa lợi từ cây trồng thêm 05 năm sẽ trả đất. Hiện nay, gia đình bà M đã khá hơn nên bà yêu cầu vợ chồng bà M, ông Đ và ông Trần Trung N trả lại quyền sử dụng đất tại thửa 400 nêu trên; đồng thời, yêu cầu bà M, ông Đ và ông N bồi thường thiệt hại cho bà số tiền bị thiệt hại trong thời gian M, ông Đ và ông N đã canh tác từ năm 2010 đến năm 2019 bằng 54.000.000đ (là tiền cho thuê đất bị thiệt hại tại thửa đất số 400, mỗi năm bằng 6.000.000đ/2.000m², trong thời gian 09 năm).

- Tại đơn yêu cầu phản tố ngày 12/9/2017, đơn xin rút một phần yêu cầu phản tố ngày 28/9/2017, đơn phản tố ngày 26/7/2019 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Trần Thị M, ông Trần Văn Đ (do ông Trần Trung N đại diện) và ông Trần Trung N trình bày:

Thửa 400 nêu trên là của cha mẹ bà M là cụ ông Trần Văn P, Nguyễn Thị T đã cho bà Trần Thị L (Trần Thị Ngọc L) không nhớ rõ thời gian. Sau đó, bà L đã thỏa thuận đổi thửa đất 400 này với bà C thuộc thửa đất số 139 tờ bản đồ số 5 diện tích 2.007,4m² tọa lạc tại ấp Tân Hạnh, xã Tân Quới, huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long (vì là chị em nên việc đổi đất chỉ thỏa thuận miệng, không có giấy tờ) để bà L về ấp Tân Hạnh cất nhà. Thửa 139 và thửa 400 hiện nay là 02 phần đất khác nhau; bà M ông Đ thuê thửa đất 400 của bà C để canh tác từ năm 1997.

Năm 2002, bà C chuyển nhượng cho gia đình bà M, ông Đ theo Giấy tay bán đất đề ngày 15/5/2002, với giá 10 chỉ vàng 24K, bà C ký tên, có ông Bùi H và ông Phan P chứng kiến nên gia đình bà M, ông Đ đã trả đủ vàng và nhận đất canh tác đến nay; trong quá trình sử dụng đã thuê người đào ao, lên liếp và đắp bờ với chi phí 93.000.000đ và trồng cây ăn trái như: Mít, sầu riêng, xoài, dừa, sau, bạch đàn... Việc bà C viện lý do cho gia đình bà M, ông Đ mượn đất canh tác là không đúng sự thật.

Bà M, ông Đ yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/5/2002 giữa bà M với bà C; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC 045605 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long cấp ngày 26/12/2016 cho bà Trần Thị C tại thửa đất số 400 và công nhận để ông Đ bà M đứng tên quyền sử dụng thửa đất 400 nêu trên. Trường hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/5/2002 bị vô hiệu thì xác định lỗi về thuộc về bà C, bà C phải hoàn trả cho ông Đ, bà M bằng 10 chỉ vàng 24K và bồi thường thiệt hại số tiền tương đương trị giá thực tế thửa đất 400 cùng với cây trồng trên đất; hoàn trả tiền cải tạo đất bằng 93.000.000đ.

- Tại biên bản hòa giải ngày 09/8/2019, ngày 11/11/2019, bị đơn ông Trần Trung N trình bày:

Ông không có yêu cầu xem xét công sức riêng của mình mà đề nghị xem xét công sức cải tạo, đầu tư trên đất là chung của ông và cha mẹ ông, do không xác định được công sức của riêng ông là bao nhiêu. Trong thửa đất 400 thì công sức của bà Trần Thị Hoàng D1 và Trần Ngọc D2 không đáng kể vì còn nhỏ ở chung nhà với cha mẹ để đi học. Hiện nay, Ngọc D1 đã tách hộ khẩu chuyển về Cần Thơ. Hiện trạng thửa đất 400 từ khi Tòa án giải quyết ở cấp sơ thẩm lần 01 đến nay không thay đổi; trên đất không còn cây trồng của bà L và cụ T để lại. Trong giấy bán đất ngày 15/5/2002 không có bà L ký tên là do cha mẹ ông không hiểu quy định pháp luật; đất đang tranh chấp nhưng bà C và bà Trần Thị L vẫn đòi đất được, được Ủy ban nhân dân huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long và Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng vào năm 2016 và cấp đổi giấy chứng nhận; việc cấp đất này là không phù hợp với quy định pháp luật.

- Tại các bản tự khai ngày 31/8/2017 và ngày 04/7/2017, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị L trình bày:

Trước năm 1996, cha mẹ của bà là cụ P, cụ T cho bà 02 công đất vườn và 02 công đất ruộng cùng tọa lạc tại ấp Tân Vinh, xã Tân Quới, huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long, giáp ranh đất của Trần Thị L (L Em). Sau đó, 02 công đất ruộng bà đã bán cho cháu là Trần Dư K, 02 công đất vườn bà để cho em ruột là Trần Thị C canh tác. Thực tế, bà thỏa thuận chuyển nhượng cho bà C vì bà lấy tiền từ bà C nhiều lần để trị bệnh; các cây trồng như dừa, xoài, sầu riêng, chuối... là do cho mẹ bà trồng. Giữa bà và bà C không có thỏa thuận đổi đất và không có bán phần đất nào cho bà Trần Thị M. Bà không biết giữa bà C bà M có chuyển

nhượng thửa đất nào hay không. Năm 1996, bà được cấp quyền sử dụng; năm 2010, bà lập hợp đồng chuyển nhượng để bà C đứng tên. Yêu cầu phản tố của bà M là không đúng; bà không yêu cầu gì trong vụ án và xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án cho đến khi có quyết định hoặc bản án có hiệu lực pháp luật.

* Tại bản án dân sự sơ thẩm số 47/2018/DS-ST ngày 05/12/2018, Tòa án nhân dân huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long đã quyết định:

Áp dụng các điều 100, 166, 203 Luật đất đai; Điều 147, 157, 165, 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự; điểm b khoản 2 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. Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị C.

- Buộc bà Trần Thị M và ông Trần Văn Đ phải có nghĩa vụ trả cho bà Trần Thị C phần đất thửa số 400, tờ bản đồ số 10, diện tích 2.012m²; loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp Tân Vinh, xã Tân Quới, huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long cấp quyền sử dụng cho bà Trần Thị C vào ngày 26/12/2016 (Theo trích đo bản đồ địa chính khu đất của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Bình Tân).

- Bà Trần Thị C phải có nghĩa vụ trả tiền cây trồng trên phần đất nêu trên cho bà M và ông Đ là 19.185.000đ, bà C được sử dụng cây trồng trên đất.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Trần Thị M về việc công nhận hợp đồng mua bán đất ngày 15/5/2002. Trong trường hợp có chứng cứ chứng minh bà C nhận vàng của bà M thì bà M có quyền khởi kiện bằng một vụ án khác theo quy định của pháp luật.

3. Về chi phí tố tụng: Bà M và ông Đ phải chịu toàn bộ chi phí khảo sát, đo đạc, định giá là 2.155.000đ. Số tiền này bà C đã nộp tạm ứng nên bà M và ông Đ phải có nghĩa vụ trả lại cho bà C.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên án phí, việc trả lãi do chậm thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo.

Sau khi xét xử sơ thẩm, bà Trần Thị M có đơn kháng cáo.

* Tại bản án dân sự phúc thẩm số 115/2019/DS-PT ngày 14/6/2019, Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long đã quyết định:

Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 47/2018/DS-ST ngày 05/12/2018 của Tòa án nhân dân huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long. Chuyển hồ sơ về cho Tòa án nhân dân huyện Bình Tân để giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Ngoài ra, bản án phúc thẩm còn tuyên giải quyết về án phí và chi phí tố tụng.

* Tại bản án dân sự sơ thẩm số 66/2020/DS-ST ngày 09/01/2020, Tòa án nhân dân huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long đã quyết định:

Áp dụng các 99, 100, 166, 167 và khoản 1 Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 166, Điều 170 Bộ luật dân sự 2015; các điều 147, 161, 164 và 227 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12 của 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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị C.

1.1. Buộc Trần Thị M, ông Trần Văn Đ, anh Trần Trung N và chị Trần Thị Hoàng D1 có trách nhiệm hoàn trả bà C quyền sử dụng đất tại thửa số 400, tờ bản đồ số 10, diện tích 2.012m²; loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp Tân Vinh, xã Tân Quới, huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long do bà Trần Thị C đứng tên quyền sử dụng (Kèm trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 17/11/2017 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Bình Tân).

1.2. Bà C được sở hữu các cây trồng trên đất thuộc thửa 400 theo biên bản định giá ngày 21/8/2018 của Tòa án nhân dân huyện Bình Tân.

1.3. Buộc bà M, ông Đ và anh N bồi thường thiệt hại cho bà C do không sử dụng được thửa đất số 400 (nêu trên) trong 04 năm (từ năm 2015 đến 2019) bằng 24.000.000đ (hai mươi bốn triệu đồng).

2. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của bà Trần Thị M và ông Trần Văn Đ do anh Trần Trung N đại diện.

2.1. Buộc bà C hoàn trả tiền cây trồng trên thửa đất 400 (nêu trên) cho ông Đ, bà M và anh N bằng 19.185.000đ (việc bồi hoàn được thực hiện trên số cây trồng hiện còn tại thời điểm thi hành án).

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

2.2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà M, ông Đ do anh Trần Trung N đại diện [về yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà M với bà C theo Tờ mua bán đất ngày 15/5/2002; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC 045605 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long đã cấp cho bà Trần Thị C tại thửa đất số 400 nêu trên ngày 26/12/2016, buộc bà C phải hoàn trả cho ông Đ, bà M 10 (mười) chỉ vàng 24K và bồi thường thiệt hại số tiền tương đương trị giá thực tế thửa đất 400 và tiền cải tạo đất bằng 93.000.000đ (chín mươi ba triệu đồng)].

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về chi phí đo đạc, định giá, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

* Ngày 16/01/2020, các bị đơn là bà Trần Thị M và ông Trần Văn Đ đã kháng cáo bản án sơ thẩm yêu cầu: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/5/2002 giữa bà Trần Thị C và bà Trần Thị M; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC 045605 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long cấp ngày 26/12/2016 cho bà Trần Thị C có đối với thửa đất số 400, tờ bản đồ số 10, diện tích 2.012m², loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp Tân Vinh, xã Tân Quới, huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long; công nhận cho bà M và ông Đ được quyền sử dụng thửa đất số 400, tờ bản đồ số 10, diện tích 2.012m², loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp Tân Vinh, xã Tân Quới, huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long; trường hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/5/2002 bị vô hiệu thì xác định lỗi thuộc về bà C và yêu cầu bà C phải hoàn trả cho bà M và ông Đ 10 chỉ vàng 24K và bồi thường thiệt hại số tiền tương đương giá thực tế của thửa đất số 400, diện tích 2.012m² cùng với cây trồng gắn liền trên đất và hoàn trả tiền cải tạo đất là 93.000.000đ. Lý do kháng cáo: Bản án sơ thẩm gây thiệt thòi quyền và lợi ích hợp pháp của ông bà.

* Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và không bổ sung thêm tài liệu, chứng cứ.

- Ông Trần Trung N là bị đơn, đồng thời là người đại diện hợp pháp của bị đơn Trần Thị M và Trần Văn Đ trình bày: Bà M và ông Đ kháng cáo yêu cầu Hội đồng xét xử công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/5/2002 giữa bà Trần Thị C và bà Trần Thị M. Trường hợp Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo này của bà M và ông Đ thì yêu cầu bà C phải hoàn trả cho bà M và ông Đ 10 chỉ vàng 24K và bồi thường thiệt hại số tiền tương đương giá thực tế của thửa đất số 400, tờ bản đồ số 10, diện tích 2.012m², loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp Tân Vinh, xã Tân Quới, huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long, đồng thời phải hoàn trả cho bà M và ông Đ tiền cải tạo đất là 93.000.000đ; ngoài ra, bà M và ông Đ không yêu cầu gì khác.

- Bà Trần Thị C không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bà M và ông Đ, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trần Ngọc D2 thống nhất với kháng cáo của bà M và ông Đ, không có ý kiến gì khác.

- Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long phát biểu quan điểm:

+ Về thủ tục: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án; nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; bị đơn không chấp hành nội quy phiên tòa.

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự không chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị M và ông Trần Văn Đ, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Bị đơn là bà Trần Thị M và ông Trần Văn Đ, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị Ngọc D1 vắng mặt tại phiên tòa nhưng đã ủy quyền cho ông Trần Trung N tham gia tố tụng; người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Trần Thị L là bà Trần Thụy Ngọc T có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt. Do đó, căn cứ Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự bà M, ông Đ, bà Ngọc D1 và bà T.

[2] Đối với yêu cầu kháng cáo của bà Trần Thị M và ông Trần Văn Đ về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/5/2002 giữa bà Trần Thị C và bà Trần Thị M, xét thấy:

[2.1] Phần đất tranh chấp thuộc thửa 400, diện tích 2.012m² (đo đạc thực tế bằng 2.012m²), tờ bản đồ số 10, loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp Tân Vinh, xã Tân Quới, huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long có nguồn gốc do cụ ông Trần Văn P và cụ Nguyễn Thị T cho bà Trần Thị L (Trần Thị Ngọc L, L Chị, là chị em của bà C, bà M) trước năm 1991. Năm 1991, bà L Chị kê khai Theo Chương trình đất thuộc thửa 139 diện tích 1940m² loại đất vườn giáp thửa đất của bà Trần Thị L (L Em), 02 thửa đất nằm ngang; trong quá trình sử dụng giữa bà L Chị và bà L Em đã thỏa thuận đổi đất để tiện cho việc dẫn nước tưới tiêu khi canh tác, thửa 139 tách thành 02 thửa, đổi với thửa đất của bà L Em 02 thửa, bà L Chị đã giao lại ½ diện tích thửa 139 cho bà L Em và ngược lại. Năm 1996, bà L Chị cho bà C canh tác nhưng thực tế là chuyển nhượng cho bà C, chưa thực hiện thủ tục sang tên. Đến năm 1997, bà C cho bà M, ông Đ mượn canh tác. Năm 2010, bà L Chị được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên bà đã thực hiện thủ tục tặng cho bà C quyền sử dụng đất; bà C được Ủy ban nhân dân huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa 139; do không đúng vị trí, hình thể trên thực tế đã thỏa thuận đổi đất và theo chỉ ranh khi đo đạc VLAP nên Ủy ban nhân dân huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long đã thu hồi giấy chứng nhận. Bà C đã thực hiện thủ tục cấp đổi và nhập 02 thửa đất số 387 và 390 (một phần của thửa 139 và một phần của thửa đất của bà L Em); ngày 26/12/2016, bà C đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 400.

[2.2] Căn cứ nguồn gốc đất, quá trình sử dụng đất, sự thỏa thuận giữa bà L Chị với bà C được các bà xác nhận, cùng sự thừa nhận của ông N về việc năm 2010 đo đạc VLAP đã thống nhất ranh và biết bà C được cấp quyền sử dụng đến khi bà C khởi kiện bà M, ông Đ vào năm 2015, được Ủy ban nhân dân xã Tân Quới hòa giải không thành vào ngày 21/4/2016 thì gia đình bà M, ông Đ không khiếu nại hay tranh chấp, Hội đồng xét xử có cơ sở xác định Ủy ban nhân dân huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long và Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh

Long cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà C là phù hợp với các điều 49, 50 Luật đất đai 2003 và điều 99, 100 và 166 Luật đất đai năm 2013; Điều 75 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai.

[2.3] Về việc ông N đại diện bị đơn cho rằng bà M có nhận chuyển nhượng thửa đất 400 nêu trên của bà C theo Tờ bán đất ngày 15/5/2002, xét thấy: Tờ bán đất ngày 15/5/2002 được lập khi bà C chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà C không thừa nhận chữ ký và chữ viết trong Tờ bán đất này và không thừa nhận bà có nhận vàng từ bà M. Việc giám định chữ ký và chữ viết trong Tờ bán đất này cũng không xác định được chữ viết và chữ ký đó là của bà C. Phía bị đơn cho rằng sự việc chuyển nhượng đất này có người làm chứng là ông Phan P và ông Bùi H; tuy nhiên, ông P và ông H đã có lời khai xác định các ông không biết Tờ bán đất ngày 15/5/2002 là do ai viết, Tờ bán đất này đã có ký tên sẵn trước khi hai ông ký tên chứng kiến nên những lời khai này không đủ cơ sở chứng minh bà C có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà M cũng như có nhận vàng của bà M. Bà L Chị đã có lời trình bày rằng bà không biết bà C có chuyển nhượng đất cho bà M hay không; bà xác định bà C không có quyền chuyển nhượng đất cho bà M. Bà M cho rằng bà có nhận chuyển nhượng đất của bà C theo Tờ bán đất ngày 15/5/2002 nhưng bà lại có lời trình bày khác rằng bà đã nhận chuyển nhượng thửa đất số 400 vào năm 1995 nên lời trình bày của bà M trước sau có mâu thuẫn. Mặt khác, bà M và ông Đ cho rằng ông bà đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà C nhưng ông bà lại không có làm thủ tục kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định trong suốt thời gian ông bà sử dụng đất và ông bà cũng không có khiếu nại về việc kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất của bà C. Hơn nữa, tại phiên tòa phúc thẩm, ông N đại diện cho bà M và ông Đ cũng không cung cấp được chứng cứ chứng minh yêu cầu kháng cáo của bà M và ông Đ là có căn cứ và hợp pháp. Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận các yêu cầu kháng cáo của bà M và ông Đ về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/5/2002 giữa bà Trần Thị C và bà Trần Thị M. Bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về nội dung này là có căn cứ.

[3] Đối với yêu cầu kháng cáo của bà Trần Thị M và ông Trần Văn Đ về việc nếu không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/5/2002 giữa bà Trần Thị C và bà Trần Thị M thì yêu cầu bà C phải hoàn trả cho bà M và ông Đ 10 chỉ vàng 24K và bồi thường thiệt hại số tiền tương đương giá thực tế của thửa đất số 400, diện tích 2.012m² và hoàn trả tiền cải tạo đất là 93.000.000đ, xét thấy:

[3.1] Do bà M và ông Đ không chứng minh được bà C có ký Tờ mua bán đất ngày 15/5/2002 với bà M và có nhận vàng của bà M như nội dung phân tích trên nên yêu cầu kháng cáo của bà M và ông Đ về việc buộc bà C phải hoàn trả 10 chỉ vàng 24K và bồi thường thiệt hại số tiền tương đương giá thực tế của thửa đất số 400 nêu trên là không có cơ sở chấp nhận.

[3.2] Đối với việc bà M và ông Đ yêu cầu bà C hoàn trả tiền cải tạo đất là 93.000.000đ, xét thấy: Bà M và ông Đ là đương sự có yêu cầu kháng cáo nên ông bà phải có nghĩa vụ thu thập, cung cấp, giao nộp cho Tòa án tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu của mình là có căn cứ và hợp pháp theo quy định tại khoản 1 Điều 91 của Bộ luật tố tụng dân sự. Tuy nhiên, đối với yêu cầu kháng cáo trên, bà M và ông Đ do ông N đại diện đã không cung cấp được chứng cứ chứng minh công sức cải tạo đất của các ông bà bằng số tiền 93.000.000đ để Hội đồng xét xử xem xét. Xét thấy, bản án sơ thẩm cũng đã buộc bà C phải hoàn trả giá trị cây trồng trên đất cho bà M, ông Đ và ông N bằng số tiền 19.185.000đ là đã có xem xét đến công sức của các ông bà đối với phần đất này. Do đó, Hội đồng xét xử không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà M và ông Đ về việc buộc bà C phải hoàn trả tiền cải tạo đất cho các ông bà bằng số tiền 93.000.000đ.

[4] Từ những nội dung phân tích trên, Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự không chấp nhận kháng cáo của bà M và ông Đ, giữ nguyên bản án sơ thẩm như lời đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa.

[5] Về án phí phúc thẩm: Do không chấp nhận kháng cáo của bà M và ông Đ nên ông bà phải chịu án phí phúc thẩm; tuy nhiên, do ông bà là người cao tuổi và có đơn yêu cầu miễn án phí nên căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 của 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, miễn án phí sơ thẩm cho bà M và ông Đ.

[6] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị, có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị M và ông Trần Văn Đ.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 66/2020/DS-ST ngày 09/01/2020 của Tòa án nhân dân huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long.

Áp dụng các 99, 100, 166, 167 và khoản 1 Điều 203 của Luật đất đai năm 2013; Điều 166, Điều 170 của Bộ luật dân sự năm 2015; các điều 147 và 148 của Bộ luật tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12 của 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;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị C.

1.1. Buộc bà Trần Thị M, ông Trần Văn Đ, ông Trần Trung N và bà Trần Thị Hoàng D1 có nghĩa vụ trả bà Trần Thị C quyền sử dụng đất tại thửa số 400, tờ bản

đồ số 10, diện tích 2.012m², loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp Tân Vinh, xã Tân Quới, huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long, do bà Trần Thị C đứng tên quyền sử dụng (Theo Trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 17/11/2017 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long).

1.2. Bà Trần Thị C được sở hữu các cây trồng trên thửa đất số 400, tờ bản đồ số 10, diện tích 2.012m², loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp Tân Vinh, xã Tân Quới, huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long (Theo Biên bản định giá tài sản ngày 21/8/2018 của Hội đồng định giá do Tòa án nhân dân huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long thành lập).

Buộc bà Trần Thị M, ông Trần Văn Đ, ông Trần Trung N và bà Trần Thị Hoàng D1 có nghĩa vụ giao cho bà Trần Thị C các cây trồng trên thửa đất số 400 nêu trên (Theo Biên bản định giá tài sản ngày 21/8/2018 của Hội đồng định giá do Tòa án nhân dân huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long thành lập).

1.3 Buộc bà Trần Thị M, ông Trần Văn Đ và ông Trần Trung N có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại cho bà Trần Thị C bằng số tiền 24.000.000đ (Hai mươi bốn triệu đồng) do bà C không sử dụng được thửa đất số 400, tờ bản đồ số 10, diện tích 2.012m², loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp Tân Vinh, xã Tân Quới, huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long trong thời gian 04 năm (từ năm 2015 đến 2019).

2. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của bà Trần Thị M và ông Trần Văn Đ.

Buộc bà Trần Thị C có nghĩa vụ hoàn trả giá trị cây trồng trên thửa đất số 400, tờ bản đồ số 10, diện tích 2.012m², loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp Tân Vinh, xã Tân Quới, huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long cho ông bà Trần Thị M, ông Trần Văn Đ và ông Trần Trung N bằng số tiền 19.185.000đ (Mười chín triệu một trăm tám mươi lăm nghìn đồng).

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Trần Thị M và ông Trần Văn Đ về việc: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà M với bà C theo Tờ mua bán đất ngày 15/5/2002; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC 045605 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long đã cấp cho bà Trần Thị C tại thửa đất số 400 nêu trên ngày 26/12/2016; buộc bà C phải hoàn trả cho ông Đ, bà M 10 (mười) chỉ vàng 24K và bồi thường thiệt hại số tiền tương đương trị giá thực tế thửa đất 400 và tiền cải tạo đất bằng 93.000.000đ (Chín mươi ba triệu đồng).

4. Kể từ ngày 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 quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

5. Về án phí:

Miễn án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm cho bà Trần Thị M và ông Trần Văn Đ.

Hoàn trả bà Trần Thị C số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm mà bà đã nộp là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0011698 ngày 12/4/2017 của Chi Cục thi hành án dân sự huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long.

6. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc 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.

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

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại TP.HCM: 01
- VKSND tỉnh VL: 02
- TAND huyện Bình Tân: 01
- Chi cục THADS huyện Bình Tân: 01
- Đương sự: 07
- Lưu: Tòa Dân sự, hồ sơ vụ án: 02.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Phạm Thị Hồng Hà