TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH TRÀ VINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 26/2020/DS-PT
Ngày 21, 25-02-2020
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TRÀ VINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Tống Văn Viên

Các Thẩm phán: Ông Trịnh Hữu Bình
Ông Lê Thành Trung

- Thư ký phiên tòa: Bà Lâm Thị Mai Xuân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ái Minh - Kiểm sát viên

Trong ngày 21, 25 tháng 02 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh, tiến hành mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 42/2020/TLPT-DS ngày 04 tháng 02 năm 2020 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 55/2020/QĐ-PT ngày 05 tháng 02 năm 2020 giữa:

- *Nguyên đơn:* Bà Thạch Thị T, sinh năm 1950 (Có mặt)
Địa chỉ: Ấp S, xã N, huyện T, tỉnh Trà Vinh
Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Diệp Minh T1- Trợ giúp viên pháp lý thuộc Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Trà Vinh (Có mặt)

- *Bị đơn:* Ông Kim Ngọc T1, sinh năm 1953 (Có mặt)
Địa chỉ: Ấp S, xã N, huyện T, tỉnh Trà Vinh

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:*
1/ Ông Kim S, sinh năm 1948 (Có mặt)
2/ Ông Kim Long T2, sinh năm 1978 (Có mặt)
3/ Bà Sơn Thị D, sinh năm 1937 (Có mặt)
4/ Anh Kim Minh T3, sinh năm 1980

5/ Anh Kim Minh T4, sinh năm 1982

6/ Chị Thạch Thị Ngọc H, sinh năm 1986

7/ Bà Kiên Thị K, sinh năm 1952

Cùng địa chỉ: Ấp S, xã N, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của ông Kim Minh T4, ông Kim Minh T3, Thạch Thị Ngọc H, bà Kiên Thị K: Ông Kim Long T2, sinh năm 1978; địa chỉ: Ấp S, xã N, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

- *Người làm chứng:*

1/ Ông Kim Huỳnh H1, sinh năm 1941

2/ Ông Thạch Tha Va R, sinh năm 1957

3/ Ông Huỳnh Văn T4, sinh năm 1951

4/ Ông Trần Văn M, sinh năm 1940

5/ Ông Phan Trọng Đ, sinh năm 1957

6/ Ông Kim C, sinh năm 1946

7/ Ông Hồ Ngọc D1, sinh năm 1957

8/ Bà Lâm Thị Kim T5, sinh năm 1961

9/ Bà Kim Thị H2, sinh năm 1941

10/ Ông Thạch Ri C1

11/ Ông Thạch D2, sinh năm 1933

Cùng địa chỉ: Ấp S, xã N, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

- *Có kháng nghị số*: 204/QĐKNPT-VKS-DS ngày 26/12/2019 của Viện kiểm sát nhân dân huyện T, tỉnh Trà Vinh.

- *Người kháng cáo:* bà Thạch Thị T là nguyên đơn trong vụ án.

- *Người phiên dịch*: Ông Thạch H3

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Thạch Thị T trình bày:

Nguồn gốc thửa đất 757, tờ bản đồ số 06 tọa lạc tại Ấp S, xã N, huyện T, trước đây là của bà Huỳnh Thị M1 có diện tích khoảng 15 công đất ruộng, năm 1962 bà M1 chuyển nhượng lại cho cha mẹ của bà là Kim Thị D2 và Thạch X. Khoảng năm 1972 đến 1973 Nhà nước ban hành chính sách người cày có ruộng, cấp hết đất cho cha mẹ của bà canh tác đến năm 1974 thì bà M1 từ thành phố H về đòi lại đất, địa phương tiến hành hòa giải và chia đôi 15 công đất, cha mẹ của bà được sử dụng 7,5 công trong đó có cái đìa (ao), bà M1 sử dụng 7,5 công còn lại. Năm 1991, 1992 phần đìa này được Xáng thổi lên thành mặt bằng, bà có xin kê khai đăng ký để đươc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông Phan Trọng Đ là công chức địa chính xã nói đất cỏ mọc um tùm, rắn rết ở nên không làm giấy được, để làm sau. Do đó bà chỉ được cấp 03 thửa đất là 754, 755, 756, còn thửa 757 không được cấp. Năm 1996 đến năm 2002 bà cho con là Kim T6 cất nhà tre lá ở tạm, đến ngày 4/11/2011 ông T1 yêu cầu đo đạc chỉnh lại ranh đất thì bà mới phát hiện ông T1 đã được cấp giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 757. Trước đây ông T1 có khởi kiện bà, sau đó ông rút đơn. Nay bà yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1 và bà Sơn Thị D, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 757, tờ bản đồ số 06 của ông T1 và công nhận đất cho bà.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của bị đơn Ông Kim Ngọc T1 là ông Kim Long T2 trình bày:

Thửa đất 757, tờ bản đồ số 6, diện tích 640m^2 do ông T1 nhận chuyển nhượng của bà Sơn Thị D năm 1984 với giá 500.000 đồng, hai bên có làm giấy tay. Lúc mua hiện trạng là cái đìa (ao), ông T1 sử dụng cho cá tự nhiên vào, năm 1990 - 1991 Nhà nước làm kênh 3 tháng 2, Xáng thổi cát lên đìa thành mặt bằng. Ông T1 đăng ký kê khai đất năm 1992, năm 1993 cán bộ địa chính xuống đo đạc, đến ngày 29/11/1994 ông được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông T1 có cho bà Lâm Thị Kim T5 trồng rau cải từ năm 1995 đến năm 1996, từ năm 1996 đến 1997 cho bà Kiên Thị T7 trồng rau cải. Từ năm 1997 đến năm 2010 để đất trống, đến năm 2011 ông T1 thuê người dọn đất để trồng cỏ nuôi bò thì bà T tranh chấp, ông không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà T.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Kim S trình bày: Thống nhất với lời trình bày của bà T.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Sơn Thị D trình bày: Nguồn gốc đất tranh chấp là của bà Huỳnh Thị M1 cho bà canh tác năm 1972, năm 1973 Nhà nước ban hành chính sách người cày có ruộng thì bà có trả đất cho bà M1 nhưng còn cái đìa thì bà để lại sử dụng, năm 1984 bà bán đìa cho ông T1, thời điểm này đìa chưa được san lấp, bà không có ý kiến hay yêu cầu gì trong vụ án.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 24/2019/DS-ST ngày 13/12/2019 của Tòa án nhân dân huyện T đã xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T. Công nhận thửa đất 757, tờ bản đồ số 6 cho hộ Ông Kim Ngọc T1 được quyền quản lý sử dụng. Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên nghĩa vụ chịu chi phí thẩm định, định giá, án phí dân sự sơ thẩm, quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 23/12/2019 Bà T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà.

Ngày 26/12/2019 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện T ra quyết định kháng nghị số 204/QĐKNPT-VKS-DS, đề nghị hủy án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, bà Thạch Thị T giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Thạch Thị T cho rằng: Ủy ban nhân dân huyện căn cứ hướng dẫn năm 1996 để xác định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T1 năm 1994; hồ sơ cấp giấy không có hợp đồng chuyển nhượng đất; tư liệu kê khai của Ủy ban nhân dân huyện cung

cấp mâu thuẫn với lời ông D2 trình bày, không làm rõ phần đất được chia giữa bà M1 và bà D2. Ông T1 cho rằng mua cái đìa 500.000 đồng là không phù hợp với thời điểm năm 1984, ông T2 cho rằng con bà T không ở trên thửa 757 là không có cơ sở vì những người làm chứng do bà T cung cấp xác nhận có nhà trên đất, công văn của Ủy ban huyện có nhiều mâu thuẫn cho rằng cấp giấy chứng nhận cho ông T1 đúng là chưa khách quan. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu của bà T.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh phát biểu quan điểm:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán thụ lý vụ án và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật. Về nội dung: Bà T cho rằng nguồn gốc đất của gia đình bà sử dụng từ trước đến nay nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh, bà T không kê khai đăng ký đất cho rằng đất ao đìa nên bà không kê khai, nhưng đến năm 1992 đất đìa được Xáng thổi thành mặt bằng bà cũng không kê khai, ông Kim S (chồng bà T) là Trưởng ban nhân dân giai đoạn này là người am hiểu quy định của pháp luật về đất đai nhưng không quan tâm kê khai đất đến nay mới phát sinh tranh chấp. Từ đó bà T yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ông Kim Ngọc T1 là không có căn cứ chấp nhận. Vấn đề kháng nghị Tòa án sơ thẩm chưa thu thập đầy đủ chứng cứ, xét thấy Tòa án cấp phúc thẩm đã khắc phục được nên không cần hủy bản án sơ thẩm. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện T, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, ý kiến người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về hình thức kháng cáo: Đơn kháng cáo của bà Thạch Thị T còn trong hạn luật định, về hình thức đơn hợp lệ được chấp nhận.

[2] Về nội dung: Bà T tranh chấp với ông T1 thửa đất 757, tờ bản đồ số 6, diện tích 640m^2 tọa lạc Ấp S, xã N, huyện T, tỉnh Trà Vinh, do Ông Kim Ngọc T1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo kết quả khảo sát của Văn phòng đăng ký đất chi nhánh huyện T thửa đất 757 diện tích thực đo là 588m^2, do ông T1 quản lý sử dụng. Theo bà Thức, nguồn gốc đất của cha bà ông Thạch X sử dụng từ trước năm 1975, đến cuối năm 1975 thì cho vợ chồng bà canh tác, trong đó có cái đìa (ao). Năm 1994 bà kê khai đăng ký và được Ủy ban huyện T cấp 3 thửa đất là 754, 755, 756 tổng diện tích là 9.350m^2, đối với cái đìa (ao) giáp ranh các thửa này bà có xin kê khai nhưng ông Phan Trọng Đ là địa chính xã nói đất cây cối mọc um tùm nên bà không được kê khai phần này nhưng gia đình bà vẫn sử dụng đất, năm 1996 bà cho con là Kim T6 cất nhà ở tạm đến năm 2002 thì để đất trống, sau đó tiếp tục trồng rau và cho các hộ lân cận mượn đất trồng rau. Đối với ông T1 cho rằng đất có nguồn gốc do ông nhận chuyển nhượng của bà Sơn Thị D vào năm 1984 với giá 500.000 đồng, trước đó chủ đất cũ là bà Huỳnh Thị M1.

[3] Qua xem xét tài liệu chứng cứ trong hồ sơ vụ án, nhận thấy: Tại công văn số 147 ngày 05/8/2018 của Ủy ban nhân dân huyện T xác định "Phần đất tranh chấp có nguồn gốc của bà Huỳnh Thị M1 khoảng 15 công đất ruộng, trong đó bao gồm cái đìa không canh tác được, gia đình bà M1 canh tác từ trước năm 1960 đến năm 1972 thì cho cha mẹ của Bà T thuê canh tác đến năm 1975 bà M1 đòi lại đất nhưng cha mẹ Bà T không trả, sau khi chính quyền địa phương giải quyết chia đôi 15 công đất này thì bà M1 sử dụng 7,5 công, cha mẹ Bà T sử dụng 7.5 công, cả hai bên đều có một phần đất đìa ở đầu ruộng không canh tác được". Do bà M1 ở xa không có điều kiện canh tác nên cho bà Sơn Thị D ngụ cùng cấp thuê đất lấy lúa hàng năm, bà D sử dụng đến năm 1981, 1982 có chủ trương thực hiện hợp tác hóa, khoán sản phẩm bà M1 lấy lại đất đưa vào tập đoàn sản xuất, phần đất đìa (ao) ở ngoài không canh tác được, bà D sử dụng 02 năm thì chuyển nhượng đìa cho ông T1. Năm 1991 nhà nước có chủ trương nạo vét Kênh 3 tháng 2 nên phần đìa này được Xáng thổi thành đất bằng như hiện tại. Theo tư liệu địa chính năm 1983 đất tranh chấp thuộc thửa 757 diện tích 640m, tờ bản đồ số 6 không có tên chủ sử dụng; theo tư liệu địa chính năm 1994 đất tranh chấp thuộc thửa 757 do Ông Kim Ngọc T1 kê khai, như vậy, qua các tư liệu Bà T và ông Kim S không kê khai đất. Tại phiên tòa phúc thẩm, Bà T và ông Kim S nại ra từ năm 1996 đến năm 2002 bà cho con Kim T6 cất nhà ở và trồng rau trên đất, do hoàn cảnh gia đình nghèo đi làm ăn xa nên không đi kê khai đất thửa 757. Ngày 24/02/2020 Tòa án phúc thẩm tiến hành thẩm định lại hiện trạng thửa 757 nhận thấy thửa 757 không thể hiện có nền nhà, hoặc dấu vết có xây dựng nhà của con bà T, Bà T yêu cầu Tòa án triệu tập người làm chứng nhưng các ông bà này trình bày có mâu thuẫn với nhau, ngoài người làm chứng Bà T cũng không cung cấp được tài liệu chứng cứ có giá trị pháp lý để chứng minh gia đình bà được sử dụng hợp pháp thửa đất tranh chấp và có xây dựng nhà trên đất, do đó yêu cầu khởi kiện và lời nại ra của Bà T là không có cơ sở chấp nhận.

[4] Mặt khác tiếp giáp với thửa 757 đang tranh chấp với ông T2 thì Bà T đã đi kê khai đất và được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở 03 thửa đất liền kề là thửa 754, 755, 756 trong ngày 19/11/1994, cùng thời gian Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 757 cho Ông Kim Ngọc T1. Xét thấy, Bà T và ông T2 ngụ cùng ấp, thời điểm địa phương thông báo để các hộ dân đi kê khai, Bà T cho rằng đất của ông bà để lại nhưng Bà T không kê khai với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, từ bỏ quyền sử dụng đất, không thực hiện nghĩa vụ của người sử dụng đất. Đồng thời ông Kim S - chồng Bà T giữ chức Trưởng ban nhân dân ấp trong giai đoạn này là người biết rõ sự việc địa phương thông báo cho dân đi kê khai nhưng ông S cũng không quan tâm, không có ý kiến, không có tranh chấp khi ông T1 kê khai đất.

[5] Đối với ông T1 cho rằng năm 1984 nhận sang nhượng đất từ bà Sơn Thị D, sự việc này được bà D xác nhận và ông Hồ Ngọc D1 là con rễ bà Huỳnh Thị M1 biết và đồng ý xác nhận việc mua bán đất, ông D1 thống nhất cho bà D sang nhượng đất cho ông T1 và không có tranh chấp với ông T1 về phần đất đã sang nhượng. Việc chuyển nhượng đất giữa ông T1 và bà D tại thời điểm này bà M1 và

các thành viên hộ bà M1 không có tranh chấp, quá trình sử dụng, kê khai đến khi ông T1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (như đã phân tích ở mục 4,5) phía Bà T sử dụng các thửa đất liền kề với ông T1 cũng không có khiếu nại, không tranh chấp. Như vậy việc ông T1 sử dụng đất là công khai liên tục, có đủ điều kiện để được xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Xét thấy Bà T khởi kiện nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu của bà là có cơ sở để Tòa án xem xét. Do đó việc Tòa án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Bà T là có căn cứ.

[6] Xét kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện T đối với việc chưa thu thập đầy đủ tài liệu chứng cứ, vấn đề này đã được Tòa án cấp phúc thẩm tiến hành thẩm định lại đất tranh chấp, khắc phục làm rõ nội dung kháng nghị nên không cần thiết hủy bản án sơ thẩm.

[7] Từ những phân tích nêu trên, không chấp nhận kháng cáo của bà Thạch Thị T, không chấp nhận ý kiến của trợ giúp viên pháp lý bảo vệ quyền và lợi ích cho bà T, chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện T. Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện T.

[8] Về chi phí thẩm định, định giá tài sản: Buộc nguyên đơn phải chịu theo quy định.

[9] Về án phí: Nguyên đơn là người dân tộc thiểu số, sinh sống tại xã có điều kiện kinh tế xã hội đặc biệt khó khăn, có đơn xin miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/NQ-UBTVQH ngày 30/12/2016 nên được miễn toàn bộ án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308, Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của bà Thạch Thị T

Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 24/2019/DSST ngày 13/12/2019 của Tòa án nhân dân huyện T.

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Bà T về yêu cầu công nhận đất; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất 757 diện tích 640m^2, tờ bản đồ số 06 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho hộ Ông Kim Ngọc T1.

Hộ Ông Kim Ngọc T1 được tiếp tục quản lý sử dụng thửa đất 757, tờ bản đồ số 6, diện tích 640m^2 (thực đo 588m^2) tọa lạc Ấp S, xã N, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

2. Về chi phí thẩm định, định giá tài sản: Buộc bà Thạch Thị T phải chịu số tiền 1.415.000 đồng, Bà T đã nộp tạm ứng số tiền trên và Tòa án đã chi xong nên không phải nộp tiếp.

3. Về án phí: bà Thạch Thị T được miễn nộp toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm và án phí phúc thẩm. Ông Kim Ngọc T1 không phải chịu án phí.

Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:
- TANDTC;
- VKSND tỉnh Trà Vinh;
- TAND huyện T;
- CCTHADS huyện T;
- Các đương sự;
- Lưu hs.

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

Tống Văn Viên