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

Bản án số: 680/2022/DS-PT
Ngày: 26 - 9-2022
V/v: Tranh chấp đòi tài sản; tranh chấp quyền sử dụng đất (ranh đất); yêu cầu vô hiệuhợp đồng tặng cho quyền đất, hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Dương Tuấn Vinh

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Đắc Minh

Bà Trần Thị Thu Thủy

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Thị Kim Nhi – Thư ký viên.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh: Ông Võ Phong Lưu - Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Trong ngày 26/9/2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 203/2022/TLPT-DS ngày 10 tháng 6 năm 2022 về *"Tranh chấp đòi tài sản, tranh chấp quyền sử dụng đất (ranh đất); yêu cầu vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại".*

Do bản án dân sự sơ thẩm số 04/2022/DS-ST ngày 21 tháng 4 năm 2022 của Toà án nhân dân tỉnh Vĩnh Long bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1793/2022/QĐ-PT ngày 05 tháng 9 năm 2022 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Bùi Thị Ng, sinh năm 1957. Địa chỉ: số X, tổ 11, khóm Thành Công, thị trấn Tân Quới, huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Bùi Thị Ng: Ông Nguyễn Minh T, sinh năm 1969. Địa chỉ: số Y, đường Nguyễn Thái Học,

phường 1, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long (theo Giấy ủy quyền ngày 10/7/2017, BL 132-133, có mặt).

- Bị đơn: Ông Đặng Thành Tr, sinh năm 1963. Địa chỉ: số Z đường Nguyễn Thị Minh Khai, phường 1 Thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng. Tạm trú: số N, đường Xô Viết Nghệ Tĩnh, phường An Cư, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ . Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đặng Thành T1, sinh năm 1961. Địa chỉ: số M, đường 3/2, phường Xuân Khánh, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ. Tạm trú: số 45, đường Xô Viết Nghệ Tĩnh, phường An Cư, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn ông Đặng Thành Tr: Luật sư Trần Nguyễn Duy Thăng – Văn phòng luật sư Trần Thanh Phong, Đoàn luật sư Thành phố Cần Thơ (có mặt).

Địa chỉ: số 170B, đường Trần Hưng Đạo, phường An Nghiệp, quận Ninh Kiều, Thành phố Cần Thơ.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1/ Cụ Đặng Thành V (tên thường gọi: Ba Cần), sinh năm 1932 (chết ngày 23/10/2019).

Người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ Đặng Thành V:

1.1/ Ông Đặng Thành T1, sinh năm 1961. Địa chỉ: số K, đường 3/2, phường Xuân Khánh, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ. Tạm trú: số 45, đường Xô Viết Nghệ Tĩnh, phường An Cư, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

1.2/ Ông Đặng Thành Tr, sinh năm 1963 (là bị đơn)

1.3/ Ông Đặng Thành T2, sinh năm 1966. Địa chỉ: số 45, đường Xô Viết Nghệ Tĩnh, phường An Cư, quận Ninh Kiều, Thành phố Cần Thơ.

Người giám hộ của ông Đặng Thành T2 có: Ông Đặng Thành T1, sinh năm 1961 (là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Đặng Thành V, theo Quyết định sơ thẩm giải quyết việc dân sự số 16/2020/QĐST-DS ngày 23/11/2020 của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Đặng Thành T1: ông Đặng Thành Tr, sinh năm 1963 (là bị đơn, theo Giấy ủy quyền ngày 24/02/2022, có mặt).

2/ Ông Lê Thanh Tr1, sinh năm 1964. Địa chỉ: số J, đường Quang Trung, phường Cái Vồn, thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long (xin vắng mặt ngày 26/8/2019, BL 272).

3/ Ông Nguyễn Văn c, sinh năm 1959 (xin vắng mặt ngày 21/5/2019, BL 288).

4/ Bà Phạm Thị Tư, sinh năm 1964 (vợ ông Cà, xin vắng mặt ngày 10/10/2018, BL 394).

Cùng địa chỉ: khóm Thành Nhân, thị trấn Tân Quới, huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long.

5/ Phòng Công chứng số 2 tỉnh Vĩnh Long (xin vắng mặt).

6/ Ủy ban nhân dân huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long (xin vắng mặt).

7/ Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long (xin vắng mặt).

- *Người làm chứng:*

1/ Ông Lê Văn f, sinh năm 1935. Địa chỉ: khóm Thành Công, thị trấn Tân Quới, huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long (vắng mặt).

2/ Bà Phạm Thị l, sinh năm 1965. Địa chỉ: khómThành Công, thị trấn Tân Quới, huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long (vắng mặt).

3/ Bà Dương Thị d, sinh năm 1953. Địa chỉ: khóm Thành Công, thị trấn Tân Quới, huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long (vắng mặt).

4/ Ông Nguyễn Văn b, sinh năm 1963. Địa chỉ: khóm Thành Công, thị trấn Tân Quới, huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long (vắng mặt).

5/ Ông Phạm Kim t, sinh năm 1969. Địa chỉ: Tổ 15, khóm Thành Công, thị trấn Tân Quới, huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long (vắng mặt).

6/ Ông Lại Văn Sáu, sinh năm 1954. Địa chỉ: Tổ 11, ấp Mỹ Trung A, xã Mỹ Thuận, huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long (vắng mặt).

7/ Ông Dương Bá th, sinh năm 1985. Địa chỉ: ấp Tân Thới, xã Tân Bình, huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long (vắng mặt).

8/ Ông Võ Văn s, sinh năm 1952. Địa chỉ: ấp Đông Thạnh C, xã Đông Thạnh, thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long (vắng mặt).

9/ Ông Nguyễn Văn s, sinh năm 1956. Địa chỉ: ấp Thành Quí, xã Thành Trung, huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long (vắng mặt).

10/ Ông Lưu Vinh l, sinh năm 1946. Địa chỉ: khóm Thành Nhân, thị trấn Tân Quới, huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long (vắng mặt).

Người kháng cáo: Bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 17/3/2017 và các đơn khởi kiện bổ sung, cùng các lời trình bày tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn Bùi Thị Ng có ông Nguyễn Minh T làm đại diện trình bày:

Từ năm 2001 đến năm 2004, bà Bùi Thị Ng có nhận chuyển nhượng đất của ông Nguyễn Văn Phước, ông Lê Văn f, bà Phạm Thị l, ông Nguyễn Văn c, bà Dương Thị d. Giá chuyển nhượng dao động từ 04 đến 05 cây vàng 24K một công đất, cụ thể như sau:

Bà Ng nhận chuyển nhượng của ông Phước thửa đất 317 - diện tích 898,lm^2. Nhận chuyển nhượng của bà Tám thửa đất 465 - diện tích 2.998,8m^2 và thửa đất 535 - diện tích 1894,3m^2. Nhận chuyển nhượng của ông Tám thửa đất 626 - diện tích 3.266,4m^2. Nhận chuyển nhượng của bà Do các thửa đất 625 - diện tích 6.259,6m^2, thửa đất 1003 - diện tích 2.013,8m^2, thửa đất 1004 - diện tích 297,5m^2 và thửa đất 623 - diện tích 990m^2. Nhận chuyển nhượng của ông Cà thửa đất 296 - diện tích 296,7m^2. Các thửa đất đều tọa lạc tại ấp Thành Nhân và ấp Thành Công, xã Thành Lợi, huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long.

Do bà Ng đã ly hôn với chồng cũ, không muốn chồng cũ biết chuyện đầu tư làm ăn của bà nên khi mua đất bà Ng đã thỏa thuận nhờ cụ Đặng Thành V (là bạn quan hệ làm ăn) đứng tên ký các hợp đồng nhận chuyển nhượng đất, việc thỏa thuận không có lập thành văn bản. Do đó, bà Ng là người trực tiếp thỏa thuận, quyết định giá cả, trả tiền mua đất, đi làm hợp đồng ghi tên cụ V và nhờ cụ V ký tên, đóng thuế.

Năm 2005, cụ V được: Ủy ban nhân dân *(sau đây gọi tắt là: UBND)* huyện Bình Tân cấp giấy chứng nhận đất đối với các thửa đất nêu trên. Sau khi đo đạc theo chương trình VLap thì cụ V được UBND huyện Bình Tân cấp lại 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại các thửa đất 261, 296 và 317. Ngày 04/01/2017, cụ V lập hợp đồng tặng cho các thửa đất 261, 296 và 317 cho con ruột là ông Đặng Thành Tr. Ngày 12/01/2017, ông Trí được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long cấp lại 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa 261, 296 và 317.

Trên thực tế từ khi nhận chuyển nhượng đất, bà Ng là người trực tiếp quản lý, sử dụng đất. Tài sản trên đất gồm có: hàng rào bao quanh khu đất được bà Ng làm từ năm 2004 với kết cấu cột bê tông, xây gạch + lưới B40; bà Ng làm 03 sân bóng đá mini nằm trong khu vui chơi giải trí Bình Minh do bà Ng đứng tên kinh doanh; 01 căn nhà cấp 4 xây năm 2004 hiện đã bị ông Trí đập chỉ còn vách tường; 01 sân khấu và 01 nhà ăn để phục vụ cho câu lạc bộ hát với nhau đã bị phá bỏ chỉ còn lại cái nền.

Đối với thửa đất 318, tờ bản đồ số 11, diện tích 427,9m^2, loại đất ở và trồng cây lâu năm, do bà Ng đứng tên theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Hiện nay bà Ng đã thế chấp và giao cho ông Lê Thanh Tr1 giấy chứng nhận để vay số tiền 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng). Bà Ng không có tranh chấp với ông Triều và không yêu cầu Tòa án giải quyết. Ngoài ra, bà Ng giao ông Cà sử dụng diện tích 8.156,8m^2 thuộc thửa 261 để trồng rẫy vì bà Ng còn thiếu ông Cà tiền mua đất là 02 lượng vàng 24K.

Nay bà Bùi Thị Ng khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

1/ Yêu cầu hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long cấp cho cụ Đặng Thành V gồm:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BG 698344 cấp ngày 18/10/2011, thửa đất số 261, tờ bản đồ số 11, diện tích 18.031,8m^2 loại đất trồng lúa nước;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BE 117155 cấp ngày 01/8/2011, thửa đất 296, tờ bản đồ số 11, diện tích 296,7m^2, loại đất ở và trồng cây lâu năm.

Cùng tọa lạc tại ấp Thành Nhân, xã Thành Lợi, huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BE 356286 cấp ngày 07/10/2011 thửa đất 317, tờ bản đồ số 11, diện tích 898,lm^2, loại đất ở và trồng cây lâu năm. Tọa lạc tại ấp Thành Công, xã Thành Lợi, huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long.

2/ Yêu cầu vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất tại các thửa đất 261, 296, 317 giữa cụ Đặng Thành V và ông Đặng Thành Tr lập cùng ngày 04/01/2017 lập tại phòng công chứng số 02 tỉnh Vĩnh Long.

3/ Yêu cầu hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long cấp cho ông Đặng Thành Tr gồm:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CB 282385 cấp ngày 12/01/2017, thửa đất 261, tờ bản đồ số 11, diện tích 18.031,8m^2, loại đất trồng lúa nước.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CB 282386 cấp ngày 12/01/2017, thửa đất 296, tờ bản đồ số 11, diện tích 296,7m^2, loại đất ở và trồng cây lâu năm.

Cùng tọa lạc tại ấp Thành Nhân, xã Thành Lợi, huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CB282387 cấp ngày 12/01/2017, thửa đất 317, tờ bản đồ số 11, diện tích 898,1m^2, loại đất ở và trồng

cây lâu năm. Tọa lạc tại ấp Thành Công, xã Thành Lợi, huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long.

4/ Công nhận cho bà Ng được quyền sử dụng các thửa đất có diện tích theo Trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 10/01/2019 gồm: Thửa đất 261, tờ bản đồ số 11, diện tích 18.024,4m^2, loại đất trồng lúa nước; thửa đất 296, tờ bản đồ số 11, diện tích 296,7m^2, loại đất ở và trồng cây lâu năm; thửa đất 317, tờ bản đồ số 11, diện tích 936,7m^2, loại đất ở và trồng cây lâu năm. Đất tọa lạc tại ấp Thành Nhân và ấp Thành Công, xã Thành Lợi, huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long.

Theo Đơn yêu cầu phản tố ngày 18/7/2017, đơn phản tố bổ sung ngày 11/6/2019 và quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Đặng Thành Tr trình bày:

Ông Đặng Thành Tr không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Bùi Thị Ng. Bởi vì nguồn tiền để mua các thửa đất đang tranh chấp đều do anh em của ông Trí hùng tiền đưa cha là cụ Đặng Thành V mua đất để thành lập trang trại trong đó có 70% tiền mua đất là của ông Trí còn 30% là gia đình cụ V. Bà Ng là người làm công cho cụ V, bà Ng được giao nhiệm vụ đi tìm đất thỏa thuận giá và báo cụ V, sau khi mua đất thành công thì bà Ng được nhận huê hồng. Cụ V là người bỏ tiền xây dựng hàng rào nhưng bà Ng là người trực tiếp mua vật tư và trả tiền công thợ thay cho cụ V.

Năm 2005, cụ V được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo các hợp đồng chuyển nhượng. Năm 2011, cụ V được cấp lại các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2017, cụ V bệnh nên lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất các thửa đất 261, 296 và 317 cho ông Trí. Do mục đích mua đất để làm trang trại chăn nuôi nên chỉ xây hàng rào, không xây dựng gì khác. Nhưng bà Ng tự ý bao chiếm xây dựng và cho thuê, ông Trí nhiều lần yêu cầu chính quyền địa phương giải quyết nhưng bà Ng không trả đất.

Nay ông Đặng Thành Tr phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết:

1/ Yêu cầu vô hiệu việc cầm cố quyền sử dụng đất thửa 261 giữa bà Bùi Thị Ng và hộ ông Nguyễn Văn c, bà Phạm Thị Tư. Buộc hộ ông Cà, bà Tư trả lại cho ông Trí chiết thửa đất 261 diện tích 8.156,8m^2 đất.

2/ Yêu cầu bà Bùi Thị Ng trả lại cho ông Trí 100,8m^2 đất ONT + CLN do bà Ng đã lấn chiếm kê khai quyền sử dụng đất ở tách thửa 318.

3/ Yêu cầu bà Bùi Thị Ng bồi thường thiệt hại kinh tế do không sử dụng đất từ ngày 12/01/2017, mỗi tháng 10.000.000đ.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

Cụ Đặng Thành V trình bày: Vào đầu năm 2000, con trai tôi là Đặng Thành Tr, khi ấy còn ở Đà Lạt có nhu cầu xây dựng một trang trại tại địa phương nên có nhờ tôi thu mua đất tại ấp Thành Công và Thành Nhân, xã Thành

Lợi, huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long. Vì lớn tuổi, khó đảm đương và gia đình tôi cũng không muốn gây ồn ào trong việc thu mua đất tại địa phương, nên từ năm 2003 – 2006, tôi có giao cho cô Bùi Thị Ng là người làm công cho tôi tiến hành đến từng chủ đất hỏi mua, thương lượng, giao dịch để thu mua đất. Bù lại, tôi cho cô Ng hưởng huê hồng cho từng giao dịch thành công. Và tôi cũng đã đăng ký quyền sử dụng đất, sử dụng ổn định từ đó đến nay. Cụ V không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà Ng.

Ngày 23/10/2019 cụ Đặng Thành V chết. Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ V gồm ông Đặng Thành T1, ông Đặng Thành Tr, ông Đặng Thành T2 (ông Tâm do ông Tài làm người giám hộ) thống nhất theo lời trình bày của ông Trí, ngoài ra không có ý kiến gì thêm.

Ông Lê Thanh Tr1 trình bày: Ngày 17/12/2012 ông Triều có cho bà Ng vay 200.000.000đ, bà Ng có thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho Bùi Văn Sang tại các thửa đất 531, 533, 534; ngày 05/01/2013, ông Triều cho bà Ng vay 1.000.000.000đ, bà Ng có thế chấp 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 318 và 546 cho ông Triều bằng hình thức ký hợp đồng chuyển nhượng các thửa đất 318 và 546 cho ông Triều. Nay ông Triều có ý kiến như sau: Không yêu cầu Tòa án giải quyết số tiền vay bà Ng còn nợ ông Triều là 1.200.000.000đ (một tỷ hai trăm triệu đồng) trong cùng vụ án này; đối với yêu cầu phản tố của ông Trí yêu cầu bà Ng trả lại 100,8m^2 thuộc chiết thửa 318 theo Trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 10/01/2019 thì ông Triều không có ý kiến và cũng không có yêu cầu độc lập, trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trí và buộc bà Ng trả cho ông Trí 100,8m^2 thì ông Triều và bà Ng sẽ tự thỏa thuận với nhau. Do bận công việc nên ông Triều xin được vắng mặt khi Tòa án giải quyết vụ án.

Ông Nguyễn Văn c và bà Phạm Thị Tư cùng trình bày: Năm 2005 ông Cà có bán cho bà Ng một phần đất thuộc thửa 296, diện tích 296,7m^2 với giá là 09 lượng vàng 24K nhưng bà Ng mới trả được 07 lượng vàng 24K. Khi làm giấy tờ chuyển nhượng thì ông Cà không rõ thỏa thuận giữa bà Ng và cụ V như thế nào. Do bà Ng còn nợ ông Cà 02 lượng vàng 24K nên bà Ng giao cho ông Cà sử dụng chiết thửa đất 261, diện tích 8.156,8m^2 để trồng hoa màu ngắn ngày. Khi Tòa án giải quyết giao cho ai sử dụng chiết thửa 261, diện tích 8.156,8m^2 thì ông Cà và bà Tư đồng ý giao đất cho người đó và không có yêu cầu bồi thường. Đối với 02 lượng vàng 24K bà Ng còn nợ thì ông Cà, bà Tư và bà Ng tự thỏa thuận, không yêu cầu giải quyết trong vụ án này.

Do tuổi lớn, đi lại khó khăn nên ông Cà và bà Tư yêu cầu được vắng mặt khi Tòa án giải quyết vụ án.

Tại Công văn số 2986/CV-STNMT ngày 22/9/2017, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long có ý kiến:

Việc UBND huyện Bình Tân cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cụ Đặng Thành V các thửa 261, thửa 296 và thửa 317 là căn cứ vào hợp đồng nhận chuyển nhượng giữa cụ Đặng Thành V với bà Dương Thị d (thửa 261), với bà Nguyễn Thị Anh (thửa 296) và với ông Nguyễn Văn Phước (thửa 317) đã được Phòng công chứng số 2 chứng nhận và thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 23 Nghị định số 88/2009/NĐ-CP ngày 19/10/2009 của Chính phủ về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất quy định.

Sở Tài nguyên và Môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đặng Thành Tr ngày 12/01/2017 gồm 03 thửa: thửa 261 (giấy chứng nhận số CB 282385); thửa 296 (giấy chứng nhận số CB 282386) và thửa 317 (giấy chứng nhận số CB 282387) là thực hiện trên cơ sở hợp đồng tặng cho giữa cụ Đặng Thành V và ông Đặng Thành Tr và thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định tại khoản 2 Điều 9 Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ địa chính.

Tại công văn số 627/UBND ngày 09/8/2019 và công văn số 903/UBND-NC ngày 25/11/2020, Ủy ban nhân dân huyện Bình Tân có ý kiến:

1/ Qua tra cứu thông tin tư liệu địa chính hiện có tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Bình Tân, cụ Đặng Thành V được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 317, 296 và 261 cùng tọa lạc tại ấp Thành Công, xã Thành Lợi, huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long. Thửa 317 (tư liệu chương trình đất là thửa 466) được cấp đổi năm 2011 theo dự án Vlap. Thửa 296 (tư liệu chương trình đất là thửa 847) được cấp đổi năm 2011 theo dự án Vlap. Thửa 261 (tư liệu chương trình đất là thửa 465, 535, 623, 624, 625, 626) được cấp đổi năm 2011 theo dự án Vlap. Căn cứ hồ sơ lưu tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Bình Tân thì việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cụ Đặng Thành V theo dự án Vlap là đúng theo quy định của pháp luật.

Đối với các hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các thửa 465, 466, 535, 623, 624, 625, 626, 847, các thửa đất này được cấp giấy vào năm 2004-2005 nên UBND huyện Bình Tân không lưu trữ các hồ sơ cấp giấy nêu trên, từ đó không có cơ sở xác định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cụ Đặng Thành V có đúng theo quy định của pháp luật hay không.

2/ Việc UBND huyện Bình Tân cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 318, tờ bản đồ số 11, diện tích 427,9m^2, loại đất ở nông thôn và trồng cây lâu năm cho bà Bùi Thị Ng là đúng theo quy định của pháp luật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 04/2022/DS-ST ngày 21 tháng 4 năm 2022 của Toà án nhân dân tỉnh Vĩnh Long đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Bùi Thị Ng.

1.1. Công nhận cho bà Bùi Thị Ng được quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất 317 diện tích đo đạc thực tế là 936,7m^2 loại đất ONT + CLN (trong đó có 300m^2 loại đất ONT và 636,9m^2 loại đất CLN); thửa đất 296 diện tích đo đạc thực tế là 296,7m^2 loại đất ONT + CLN (trong đó có 100m^2 loại đất ONT và 196,7m^2 loại đất CLN) và thửa đất 261 diện tích đo đạc thực tế là 18.024,4m^2 loại đất LUC cùng toàn bộ cây trồng, công trình, vật kiến trúc gắn liền trên đất tọa lạc tại ấp Thành Công và ấp Thành Nhân, xã Thành Lợi, huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long nay là khóm Thành Công và khóm Thành Nhân, thị trấn Tân Quới, huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long.

Kèm theo Trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 10/01/2019 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long và Biên bản định giá tài sản ngày 10/10/2018.

Bà Bùi Thị Ng có nghĩa vụ kê khai đăng ký cấp quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

1.2. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BG 698344, thửa đất số 261, tờ bản đồ số 11, diện tích 18.031,8m^2 loại đất trồng lúa nước do UBND huyện Bình Tân ký cấp cho ông Đặng Thành V ngày 18/10/2011.

1.3. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BE 117155, thửa đất 296, tờ bản đồ số 11, diện tích 296,7m^2, loại đất ở và trồng cây lâu năm do UBND huyện Bình Tân ký cấp cho ông Đặng Thành V ngày 01/8/2011.

1.4. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BE 356286, thửa đất 317, tờ bản đồ số 11, diện tích 898,lm^2, loại đất ở và trồng cây lâu năm do UBND huyện Bình Tân ký cấp cho ông Đặng Thành V ngày 07/10/2011.

1.5. Vô hiệu Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 04/01/2017 giữa cụ Đặng Thành V và ông Đặng Thành Tr đối với thửa đất 317, tờ bản đồ số 11, diện tích 898,1m^2, tọa lạc tại ấp Thành Công, xã Thành Lợi, huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long; thửa 296, tờ bản đồ số 11, diện tích 296,7m^2 và thửa 261, tờ bản đồ số 11, diện tích 18.031,8m^2, cùng tọa lạc tại ấp Thành Nhân, xã Thành Lợi, huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long.

1.6. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CB 282385, thửa đất 261, tờ bản đồ số 11, diện tích 18.031,8m^2, loại đất trồng lúa nước do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long ký cấp cho ông Đặng Thành Tr ngày 12/01/2017.

1.7. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CB 282386, thửa đất 296, tờ bản đồ số 11, diện tích 296,7m^2, loại đất ở và trồng cây lâu năm do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long ký cấp cho ông Đặng Thành Tr ngày 12/01/2017.

1.8. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CB 282387, thửa đất 317, tờ bản đồ số 11, diện tích 898,1m^2, loại đất ở và trồng cây lâu năm do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long ký cấp cho ông Đặng Thành Tr ngày 12/01/2017.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Đặng Thành Tr, về việc yêu cầu vô hiệu hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất thửa đất 261 giữa bà Bùi Thị Ng và ông Nguyễn Văn c, bà Phạm Thị Tư. Buộc ông Cà, bà Tư trả lại cho ông Trí phần đất diện tích 8.156,8m^2 thuộc chiết thửa 261; yêu cầu bà Bùi Thị Ng trả lại cho ông Trí phần đất lấn chiếm 100,8m^2; yêu cầu bà Bùi Thị Ng bồi thường thiệt hại do không sử dụng đất từ ngày 12/01/2017 là 630.000.000đ.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, thi hành án, quyền kháng cáo.

Ngày 04/5/2022, bị đơn ông Đặng Thành Tr kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

*Người kháng cáo - bị đơn trình bày:

Thay đổi một phần nội dung kháng cáo: Rút kháng cáo và rút yêu cầu phản tố đối với tranh chấp 100,8 m2, rút yêu cầu bà Ng bồi thường thiệt hại do không sử dụng đất từ 12/01/2017 là 630.000.000đ. Các nội dung kháng cáo khác giữ nguyên.

Các tài liệu và chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện ông Văn là người bỏ tiền ra nhờ bà Ng là người làm công cho ông Văn thương lượng và mua đất, cụ thể tại lời khai của nhân chứng là những người bán đất xác định bà Ng đến giao dịch và có nói mua đất cho ông Văn, thói quen của ông Văn là giao người làm công đi giao dịch thương lượng có từ thời ông làm vườn kiểng từ những năm 1990 thể hiện quan lời khai của bà Nguyễn Thị Ba (Cà Lem) và các chủ đất cũ là ông Nguyễn Văn Son, ông Lê Văn f và bà Dương Thị d. Sau khi mua xong ông Văn là người đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.Việc bà Ng quản lý và xây các công trình trên đất là do ông Văn thực hiện dự án khu du lịch sinh thái bà Ng là người làm công, ông Văn giao bà Ng tiền để thuê nhân công, xây dựng và quản lý khu du lịch. Phía bà Ng khởi kiện nhưng không có chứng cứ gì chứng minh nhờ ông Văn đứng tên giùm, do vậy đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa án sơ thẩm, bác toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

*Phía nguyên đơn trình bày: Những người chủ đất đã xác nhận bà Ng là người trực tiếp giao dịch và thanh toán tiền chuyển nhượng, sau đó quản lý và sử dụng khu đất đến nay. Bản án sơ thẩm đánh giá đầy đủ các chứng cứ và đúng

các quy định của pháp luật, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

*Đại diện Viện kiểm sát trình bày quan điểm:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm tuân thủ quy định pháp luật tố tụng.

Về nội dung kháng cáo: Hồ sơ vụ án thể hiện bà Ng ly hôn năm 1995 cấp sơ thẩm chưa thu thập bản án ly hôn để xem xét tài sản của bà Ng sau khi ly hôn, bà Ng khai có các công trình đầu từ xây dựng trên phần đất tranh chấp nhưng cấp sơ thẩm chưa thu thập, do đó không đủ các chứng cứ để giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử hủy án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Trên cơ sở nội dung vụ án, căn cứ vào các tài liệu trong hồ sơ vụ án đã được tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng:

Đơn kháng cáo của bị đơn trong hạn luật định và hợp lệ nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Đối với việc rút kháng cáo và rút yêu cầu phản tố của bị đơn đối với phần tranh chấp 100,8m2 thuộc thửa 318 do bà Ng đứng tên và yêu cầu bồi thường do không sử dụng đất từ 2017, xét thấy việc rút kháng cáo và rút yêu cầu phản tố là tự nguyện, do đó Hội đồng xét xử đình chỉ giải quyết kháng cáo và hủy phần giải quyết này của án sơ thẩm.

[2] Về nội dung tranh chấp:

Phía bị đơn kháng cáo đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, nội dung tranh chấp: Các thửa đất số 291, 296 và 217 đứng tên cụ Đặng Thành V, phía nguyên đơn cho rằng đây là đất của nguyên đơn chuyển nhượng, do mâu thuẫn với chồng nên nhờ cụ V đứng tên, phía bị đơn cho rằng đất do cụ V nhờ nguyên đơn giao dịch, thương lượng việc chuyển nhượng, đưa tiền cho nguyên đơn thanh toán sau đó làm thủ tục sang tên cho cụ V. Khi chuyển nhượng xong giao cho nguyên đơn quản lý, thực hiện dự án khu sinh thái.

Nguyên đơn - bà Bùi Thị Ng, bị đơn - ông Đặng Thành Tr thống nhất giữ nguyên biên bản định giá tài sản ngày 10/10/2018 (BL 431 - 434) của Hội đồng định giá đã xác định giá trị tài sản trên thửa đất 261, 296 và 317 tọa lạc tại khóm Thành Nhân và khóm Thành Công, thị trấn Tân Quới, huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long. Cụ thể:

Cây trồng trên thửa đất 296 có tổng giá trị là 830.000đ; cây trồng trên thửa đất 261 có tổng giá trị là 36.240.000đ; cây trồng trên thửa 317 có tổng giá trị là 580.000đ; hàng rào trên thửa 317, trụ bê tông cốt thép có xây móng bên dưới để xây dựng căn tin trên thửa 261, hàng rào trên thửa 261 có tổng giá trị là 37.312.000đ; phần nhà sau nhà thể dục thẩm mỹ dưỡng sinh nằm trong thửa 318 đang tranh chấp giữa ông Trí, bà Ng là 117.046.800đ.

Ngoài ra, trên các thửa đất 261, 296 và 317 còn có hàng rào trên thửa 296; khung nhà ở lớn trên thửa 317; khung nhà ở nhỏ trên thửa 317; sân khấu trên thửa 317; nhà vệ sinh trên thửa 317 và sân xi măng, mái che tàng dù, bồn bông xây gạch, 118 trụ bê tông cốt thép chôn chân trên thửa 261 không còn giá trị sử dụng hoặc giá trị nhỏ hoặc có thể di dời. Các đương sự thống nhất không định giá.

Về giá đất: Nguyên đơn - bà Bùi Thị Ng, bị đơn - ông Đặng Thành Tr thống nhất xác định giá đất thị trường chuyển nhượng thực tế tại địa phương đối với thửa đất 261, 296, 317 tọa lạc tại khóm Thành Công và khóm Thành Nhân, thị trấn Tân Quới, huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long để làm cơ sở giải quyết vụ án, cụ thể giá đất ở là 1.800.000đ/m^2; giá đất trồng cây lâu năm là 216.000đ/m^2; giá đất trồng lúa là 150.000đ/m^2.

Về giá trị phần cát san lấp: Nguyên đơn - bà Bùi Thị Ng, bị đơn - ông Đặng Thành Tr thống nhất thỏa thuận giá trị phần cát san lấp trên một phần thửa 261 là 92.000.000đ.

Theo Trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 10/01/2019 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long thì phần đất tranh chấp thửa 317 có diện tích là 936,7m^2 loại đất ở nông thôn và trồng cây lâu năm; thửa 296 có diện tích là 296,7m^2 loại đất ở nông thôn và trồng cây lâu năm; thửa 261 có diện tích là 18.024,4m^2 loại đất trồng lúa; và 100,8m^2 là phần đất tranh chấp giữa thửa 318 và thửa 261. Cùng tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp Thành Công và ấp Thành Nhân, xã Thành Lợi, huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long. Nay là khóm Thành Công và khóm Thành Nhân, thị trấn Tân Quới, huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long.

[3] Xét kháng cáo của bị đơn:

Bà Bùi Thị Ng, ông Đặng Thành Tr đều thừa nhận: Các thửa đất 261, 296, 317 đều có nguồn gốc là đất của hộ ông Nguyễn Văn Phước, ông Lê Văn f, bà Phạm Thị l, ông Nguyễn Văn c và bà Dương Thị d; cụ Đặng Thành V là người đứng tên trong các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Căn cứ vào khoản 2 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Tòa xác định đây là tình tiết, sự kiện không cần phải chứng minh.

Bà Bùi Thị Ng cho rằng do bà Ng đã ly hôn với chồng cũ, không muốn chồng cũ biết chuyện làm ăn của bà nên khi mua đất bà Ng đã thỏa thuận nhờ cụ Đặng Thành V đứng tên trong các hợp đồng chuyển nhượng đất, việc thỏa thuận

không lập thành văn bản; bị đơn ông Đặng Thành Tr cho rằng do có nhu cầu mở trang trại nên đã hùn tiền với gia đình để mua đất, thời điểm đó bà Ng là người làm công của gia đình nên được giao nhiệm vụ đi tìm đất, thỏa thuận giá và báo cho cụ V, sau khi mua đất thành công thì bà Ng được hưởng huê hồng. Hội đồng xét xử nhận thấy:

Lời khai của các nhân chứng:

Bà Dương Thị d trình bày tại (bút lục 567) về chuyển nhượng thửa 261: Bà Ng khoe ông Ba Cần (ông Văn) mua khu đất và giao cho bà Ng quản lý, nghe ông Lê Văn f " nói đất của ổng, giấy tờ đứng tên ổng (ông Văn), bà Ng lừa tôi ký chứng gian…, sau đó tại biên bản lấy lời khai ngày 4/11/2021 (bút lục 706) bà Do khai lại không có chi tiết bà Ng lừa bà ký làm chứng.

Đối với lời khai của ông Lê Văn f – bán thửa 261 (bút lục 562, 400) xác định ông Đặng Thành V là người giao dịch thực sự trong chuyển nhượng đất, bà Ng chỉ là người làm công của ông Văn được ông Văn sai biểu đi thương lượng trả tiền giùm, xin rút lại nội dung làm chứng trước đây cho bà Ng.

Ông Nguyễn Văn Son xác định gia đình ông bán đất cho ông Văn, bà Ng chỉ là người đại diện thực hiện giao dịch (bút lục 568).

Văn bản trình bày ý kiến ngày 30/6/2020 ông Nguyễn Văn b và bà Nguyễn Thị Ba xác định ông Ba Cần là người mua đất… sau đó, tại biên bản lấy lời khai ngày 04/11/2021 khai lại "… thấy ông Ba Cần mua đất của nhiều người nên nghĩ ông là người mua. Giao dịch thỏa thuận giữa các bên thế nào chúng tôi không biết".

Bà Phạm Thị l xác định chỉ giao dịch bán đất cho bà Ng thửa 535, 465 (nay là thửa 261)

Lời khai của các nhân chứng là người bán đất trước sau có sự thay đổi qua lại do đó không đủ độ tin cậy và khách quan để dùng làm chứng cứ chứng minh trong vụ án.

Bà Ng trình bày do mâu thuẫn với chồng và do trước đó có mua đất nhưng bị tranh chấp nên đã nhờ ông Văn đứng tên giùm, tuy nhiên Hội đồng xét xử xét thấy tại thời điểm mua đất bà Ng và chồng đã ly hôn đã lâu, không còn liên quan, bà Ng còn có con và họ hàng nhưng không nhờ đứng tên, trong khi tại thời điểm ông Văn đứng tên giấy tờ ông Văn đã ngoài 70 tuổi, việc nhờ đứng tên không có giấy tờ, chứng cứ chứng minh, do đó lời trình bày của bà Ng không phù hợp thực tế khách quan, không có cơ sở xem xét.

Đối với việc bà Ng quản lý xây dựng trên dựng trên đất:

Phiá ông Trí trình bày do bà Ng là người làm công và ở tại nhà ông Văn do đó ông Văn đưa tiền cho bà Ng thuê người xây hành rào, nhà, bơm cát, Hội đồng xét xử xét thấy:

Nhân chứng cũng như bản thân bà Ng thừa nhận là người làm công, ở nhờ tại nhà ông Văn, do đó việc bà quản lý sử dụng trên phần đất là hợp lý, không thể lấy việc bà Ng quản lý sử dụng đất để cho rằng bà là người chuyển nhượng đất.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy ông Văn đứng tên trên các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và được nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng quy định của pháp luật, bà Ng không có chứng cứ để chứng minh việc bà là người chuyển nhượng đất nhưng nhờ ông Văn đứng tên, do đó chấp nhận kháng cáo của ông Đặng Thành Tr về nội dung này.

Đối với nội dung ông Trí trình bày ông Văn giao tiền cho bà Ng thuê thợ và làm các công trình trên đất nhưng không có chứng cứ chứng minh, Hội đồng xét xử xét thấy để giải quyết toàn diện, triệt để vụ án khi chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trí cần buộc ông Trí có nghĩa vụ hoàn trả lại giá trị các công trình trên đất và công sức giữ gìn bồi bổ cải tạo đất, cụ thể:

Theo biên bản thẩm định giá:

Cây trồng trên thửa đất 296 có tổng giá trị là 830.000đ; cây trồng trên thửa đất 261 có tổng giá trị là 36.240.000đ; cây trồng trên thửa 317 có tổng giá trị là 580.000đ; hàng rào trên thửa 317, trụ bê tông cốt thép có xây móng bên dưới để xây dựng căn tin trên thửa 261, hàng rào trên thửa 261 có tổng giá trị là 37.312.000đ; phần nhà sau nhà thể dục thẩm mỹ dưỡng sinh nằm trong thửa 318 đang tranh chấp giữa ông Trí, bà Ng là 117.046.800đ.

Công bơm cát: Theo thỏa thuận của các bên là 92.000.000đ.

Tổng cộng: 192.008.800 đ + 92.000.000 đ = 284.008.800đ (I).

Công sức của nguyên đơn – bà Nguyễn Thị Ng trong việc chuyển nhượng quản lý giữ gìn đất là 1.000.000.000đ (II).

Tổng cộng hai khoản là 1.284.008.800đ.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn: xét thấy, cụ V được nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do đó cụ V toàn quyền định đoạt đối với các thửa đất trên, ngày 04/01/2017 cụ V lập hợp đồng tặng cho ông Trí, ông Trí đã được Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, việc bà Ng cầm cố quyền sử dụng đất thửa 261 cho ông Nguyễn Văn c, bà Phạm Thị Tư là xâm phạm quyền lợi của ông, do đó Hội đồng xét xử xét chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trí về việc yêu cầu vô hiệu hợp

đồng cầm cố đất nói trên, buộc ông Cà, bà Tư giao lại quyến sử dụng đất cho ông Trí.

Đối với lời khai của những người làm chứng do ông Trí cung cấp như: ông Dương Bá Thiện, ông Võ Văn Sắc, ông Nguyễn Văn Son, ông Lưu Vinh Long, bà Nguyễn Thị Ba (Cà Lem) làm chứng cụ V là chủ mua đất thật sự, còn bà Ng chỉ là người được cụ V giao đi thỏa thuận, tiến hành các giao dịch mua bán đất chỉ có giá trị tham khảo vì những người này không phải là chủ thể trực tiếp tham gia các giao dịch, việc họ xác nhận cụ V là chủ mua đất là ý kiến chủ quan, chỉ nghe người khác nói lại.

Từ nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông Đặng Thành Tr, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Bùi Thị Ng, chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Đặng Thành Tr về việc yêu cầu vô hiệu hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất thửa đất 261 giữa bà Bùi Thị Ng và ông Nguyễn Văn c, bà Phạm Thị Tư. Buộc ông Cà, bà Tư trả lại cho ông Trí phần đất diện tích 8.156,8m^2 thuộc chiết thửa 261.

[4] Bà Ng phải chịu án phí dân sự sơ thẩm tuy nhiên do bà Ng là người cao tuổi nên được miễn án phí sơ thẩm.

Ông Trí phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên nghĩa vụ phải thanh toán cho bà Ng số tiền 1.284.080.800đ, là 50.522.400đ.

Ngoài ra, ông Trí còn phải chịu án phí sơ thẩm phần rút yêu cầu phản tố về yêu cầu bà Bùi Thị Ng trả lại cho ông Trí phần đất lấn chiếm 100,8m^2, là 300.000đ và yêu cầu bà Bùi Thị Ng bồi thường thiệt hại do không sử dụng đất số tiền là 630.000.000đ, là 29.200.000đ.

Tổng cộng ông Trí phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 80.022.400đ. (Tám mươi triệu không trăm hai hai ngàn bốn trăm đồng).

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: do sửa án nên ông Trí không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, hoàn trả lại cho ông 300.000đ tiền tạm ứng án phí kháng cáo đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015;

Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Đặng Thành Tr. Sửa bản án sơ thẩm số 04/2022/DS-ST ngày 21 tháng 4 năm 2022 của Toà án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

Căn cứ vào các Điều 26, Điều 34, Điều 37, khoản 1 Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 228 và Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; khoản 1, 2 Điều 26 và khoản 2 Điều 27 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.

Áp dụng vào các Điều 123, 131, 166, 407 của Bộ luật dân sự năm 2015; điểm d khoản 1 Điều 99, Điều 166 và Điều 167 Luật đất đai năm 2013.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Bùi Thị Ng về việc:

1.1. Công nhận cho bà Bùi Thị Ng được quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất 317 diện tích đo đạc thực tế là 936,7m^2 loại đất ONT + CLN (trong đó có 300m^2 loại đất ONT và 636,9m^2 loại đất CLN); thửa đất 296 diện tích đo đạc thực tế là 296,7m^2 loại đất ONT + CLN (trong đó có 100m^2 loại đất ONT và 196,7m^2 loại đất CLN) và thửa đất 261 diện tích đo đạc thực tế là 18.024,4m^2 loại đất LUC t tọa lạc tại ấp Thành Công và ấp Thành Nhân, xã Thành Lợi, huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long nay là khóm Thành Công và khóm Thành Nhân, thị trấn Tân Quới, huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long.

1.2. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BG 698344, thửa đất số 261, tờ bản đồ số 11, diện tích 18.031,8m^2 loại đất trồng lúa nước do UBND huyện Bình Tân ký cấp cho ông Đặng Thành V ngày 18/10/2011.

1.3. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BE 117155, thửa đất 296, tờ bản đồ số 11, diện tích 296,7m^2, loại đất ở và trồng cây lâu năm do UBND huyện Bình Tân ký cấp cho ông Đặng Thành V ngày 01/8/2011.

1.4. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BE 356286, thửa đất 317, tờ bản đồ số 11, diện tích 898,lm^2, loại đất ở và trồng cây lâu năm do UBND huyện Bình Tân ký cấp cho ông Đặng Thành V ngày 07/10/2011.

1.5. Vô hiệu Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 04/01/2017 giữa cụ Đặng Thành V và ông Đặng Thành Tr đối với thửa đất 317, tờ bản đồ số 11, diện tích 898,1m^2, tọa lạc tại ấp Thành Công, xã Thành Lợi, huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long; thửa 296, tờ bản đồ số 11, diện tích 296,7m^2 và thửa 261, tờ bản đồ số 11, diện tích 18.031,8m^2, cùng tọa lạc tại ấp Thành Nhân, xã Thành Lợi, huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long.

1.6. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CB 282385, thửa đất 261, tờ bản đồ số

11, diện tích 18.031,8m^2, loại đất trồng lúa nước do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long ký cấp cho ông Đặng Thành Tr ngày 12/01/2017.

1.7. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CB 282386, thửa đất 296, tờ bản đồ số 11, diện tích 296,7m^2, loại đất ở và trồng cây lâu năm do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long ký cấp cho ông Đặng Thành Tr ngày 12/01/2017.

1.8. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CB 282387, thửa đất 317, tờ bản đồ số 11, diện tích 898,1m^2, loại đất ở và trồng cây lâu năm do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long ký cấp cho ông Đặng Thành Tr ngày 12/01/2017.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Đặng Thành Tr, về việc yêu cầu vô hiệu hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất thửa đất 261 giữa bà Bùi Thị Ng và ông Nguyễn Văn c, bà Phạm Thị Tư. Buộc ông Cà, bà Tư trả lại cho ông Trí phần đất diện tích 8.156,8m^2 thuộc chiết thửa 261;

Hủy, đình chỉ 1 phần án sơ thẩm, đình chỉ giải quyết kháng cáo của bị đơn đối với nội dung: Không chấp nhận yêu cầu bà Bùi Thị Ng trả lại cho ông Trí phần đất lấn chiếm 100,8m^2; yêu cầu bà Bùi Thị Ng bồi thường thiệt hại do không sử dụng đất từ ngày 12/01/2017 là 630.000.000đ.

Ông Trí phải thanh toán cho bà Ng giá trị xây dựng, công bồi bổ quản lý đất tổng cộng các khoản là 1.284.080.800đ (Một tỷ hai trăm tám mươi bốn triệu không trăm tám mươi ngàn tám trăm đồng)

3. Về chi phí đo đạc, định giá và xem xét thẩm định tại chổ:

Tổng cộng là 11.700.000đ. Buộc bà Bùi Thị Ng phải chịu toàn bộ chi phí đo đạc, định giá và xem xét thẩm định tại chổ là 11.700.000đ, được khấu trừ vào số tiền 7.700.000đ (bảy triệu bảy trăm ngàn đồng) bà Ng đã nộp. Bà Ng phải nộp tiếp 4.000.000đ (Bốn triệu đồng) để trả cho ông Trí.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

4.1. Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Bùi Thị Ng. Hoàn trả cho bà Bùi Thị Ng số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp là 39.000.000đ (ba mươi chín triệu đồng) theo biên lai thu số 0000621 ngày 31/5/2017 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long.

4.2. Ông Đặng Thành Tr phải nộp 80.022.400đ (Tám mươi triệu không trăm hai hai ngàn bốn trăm đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm; được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp là 9.300.000đ theo các biên lai thu số 0000712 ngày 29/8/2017 và số 0002600 ngày 12/02/2020 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long. Ông Đặng Thành Tr còn phải nộp tiếp 70.722.400đ (Bảy mươi triệu bảy trăm hai hai nghìn bốn trăm đồng).

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Đặng Thành Tr không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, hoàn trả lại cho ông 300.000đ tiền tạm ứng án phí kháng cáo đã nộp theo Biên lai thu số 0000133 ngày 04/5/2022 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014 thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án; quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Các quyết định khác của 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 kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- TAND tối cao;
- VKSND cấp cao tại TpHCM;
- TAND tỉnh Vĩnh Long;
- Cục THADS tỉnh Vĩnh Long;
- Các đương sự;
- Lưu: HS,VT,(HKN).

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

Dương Tuấn Vinh