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

Bản án số: 50/2025/DS-PT
Ngày: 17-01-2025
V/v "Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu huỷ giấy chứng nhận 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: Bà Nguyễn Thị Rẻn

Các Thẩm phán: Ông Bùi Quang Sơn

Ông Lê Minh Đạt

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thùy Dương - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Khắc Phiên - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 01 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 469/2024/TLPT-DS ngày 01 tháng 11 năm 2024 về tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 124/2024/DS-ST ngày 06 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 4875/2024/QĐ-PT ngày 03 tháng 12 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Hồng H, sinh năm 1971 (có mặt)

ĐKTT: Số D, Khu phố C, thị trấn G, huyện G, tỉnh Bến Tre.

Địa chỉ liên hệ: Số E, Khu phố A, thị trấn G, huyện G, tỉnh Bến Tre.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà Dương Thị T - Luật sư Văn phòng L1 thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H (có mặt).

Địa chỉ: Số B, đường H, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: Bà Bùi Ngọc N, sinh năm 1965

Địa chỉ: Khu phố A, thị trấn G, huyện G, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Phan Văn H1, sinh năm 1963 (có mặt)

Địa chỉ: Khu phố A, thị trấn G, huyện G, tỉnh Bến Tre.

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

3.1. Ông Phan Văn H1, sinh năm 1963 (có mặt)

Địa chỉ: Khu phố A, thị trấn G, huyện G, tỉnh Bến Tre.

3.2. Chị Bùi Nguyễn Yến N1, sinh năm 1995

Địa chỉ: Số E, Khu phố A, thị trấn G , huyện G, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo uỷ quyền của chị Bùi Nguyễn Yến N1: Bà Nguyễn Thị Hồng H, sinh năm 1971 (có mặt)

ĐKTT: Số D, Khu phố C, thị trấn G, huyện G, tỉnh Bến Tre.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của chị Bùi Nguyễn Yến N1: Bà Dương Thị T - Luật sư Văn phòng L1 thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H (có mặt).

Địa chỉ: Số B, đường H, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.3. Ủy ban nhân dân (UBND) huyện G, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của UBND huyện G: Ông Phạm Tuấn H2 - Phó Trưởng phòng Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện G (có yêu cầu xét xử vắng mặt).

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hồng H, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Bùi Nguyễn Yến N1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện và và trong quá trình tố tụng, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hồng H trình bày:

Nguồn gốc phần đất tranh chấp thửa 12 và thửa số 5, cùng tờ bản đồ 54, toạ lạc tại thị trấn G, huyện G, tỉnh Bến Tre là của ông Bùi Hữu S và bà Phan Thị Ngọc L. Bà và ông Bùi Hữu H3 chung sống với nhau từ năm 1995, đến năm 1996 có đăng ký kết hôn tại UBND thị trấn G, huyện G, tỉnh Bến Tre. Sau khi kết hôn thì bà và ông H3 sinh sống tại thửa đất số 12, tờ bản đồ số 54 cùng con gái là chị Bùi Nguyễn Yến N1 và mẹ chồng là bà Phan Thị Ngọc L. Thời điểm đó ông Bùi Hữu S là cha chồng của bà sinh sống tại xã B. Vào ngày 04/7/2002 thì hộ ông Bùi Hữu S được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu đối với thửa đất số 12 và thửa số 5, cùng tờ bản đồ 54. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất thì cha mẹ chồng bà đã làm hợp đồng chuyển nhượng 02 thửa đất trên cho vợ chồng bà. Đến ngày 12/8/2002 UBND huyện G đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Bùi Hữu H3, thời điểm đó trong hộ ông H3 gồm có: Bà Phan Thị Ngọc L, sinh năm 1934; ông Bùi Hữu H3, sinh năm 1968; bà Nguyễn Thị Hồng H, sinh năm 1971; chị Bùi Nguyễn Yến N1, sinh năm 1995. Đến năm 2014, ông H3 tự ý xin cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ hộ ông Bùi Hữu H3 sang cho cá nhân ông H3. Thời điểm đó, chị Yến N1 đi học đại học tại Thành phố Hồ Chí Minh và bà cũng lên đó đi làm để có tiền lo cho con ăn học nên việc ông H3 thực hiện thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà không được biết. Mặc dù đi làm tại thành phố nhưng bà vẫn thường xuyên về thăm nom nhà cửa và lo cho ông H3, còn chị Yến N1 thì hàng tháng đều về thăm ông H3. Sau khi ông H3 chết thì bà N vào chiếm giữ nhà và đất không cho bà và con bà vào ở, từ đó phát sinh tranh chấp.

Bà và ông H3 là người trực tiếp quản lý, sử dụng đất đến khi ông H3 chết (ông H3 chết năm 2020). Từ năm 2020 đến nay thì bà N là người sử dụng đất vì bà N cho rằng nhà đất là của bà N và không cho mẹ con bà vào. Thời điểm năm 2020 thì trên đất có căn nhà diện tích khoảng 78m^2, kết cấu: nhà xi măng + tường, cột gạch, mái ngói, cửa sắt kéo. Tài sản trong nhà gồm có: 01 giường đôi gỗ, 01 tủ thờ gỗ, 03 tủ áo gỗ, 01 bộ ván gỗ. Căn nhà và tài sản trong nhà là của ông S, bà L để lại và đã cho vợ chồng bà vào năm 1996 và vợ chồng bà đã quản lý, sử dụng đến năm 2020. Việc cho nhà và các tài sản nói trên bà L chỉ nói miệng.

Căn nhà chính trên thửa 12 là do ông Bùi Hữu H3 và mẹ chồng là Phan Thị Ngọc L xây dựng từ trước năm 1995, nhà kết cấu: vách tường, mái ngói. Đến năm 2005 ông Bùi Hữu H3 và bà sửa lại thành nhà mái tôn nền xi măng nâng cao hơn so với nền cũ 0,5m. Phần nhà sau kết cấu tường gạch mái tôn, cột cây, nền đất diện tích 40,8m^2 do vợ chồng bà xây dựng từ năm 1997. Toàn bộ công trình, kết cấu không thay đổi từ năm 2005 đến nay. Trước đây trên đất có hơn 10 cây dừa do gia đình bà trồng nhưng ông Phan Văn H1 đã đốn chặt hiện tại chỉ còn lại khoảng 02 cây trên thửa số 5, tờ bản đồ số 54. Trên thửa đất thổ mộ có 15 ngôi mộ của ông, bà dòng họ của ông Bùi Hữu H3. Sau khi ông Bùi Hữu H3 chết thì bà N quản lý thửa đất số 12, tờ bản đồ 54 và có trồng một số cây trồng như theo biên bản định giá ngày 12/7/2022.

Việc ông H3 tự ý xin cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất tranh chấp từ hộ Bùi Hữu H3 sang cá nhân ông H3 và ông H3 chuyển nhượng cho bà Bùi Ngọc N là không đúng theo quy định pháp luật, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà và chị Yến N1 vì thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông H3 có bà và chị Yến N1 trong hộ. Do đó, bà khởi kiện yêu cầu bà Bùi Ngọc N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông

Phan Văn H1 phải trả lại nhà đất tại thửa số 12, tờ bản đồ số 54 tọa lạc tại thị trấn G, huyện G, tỉnh Bến Tre cho bà quản lý sử dụng vì đây là nơi ở duy nhất của bà và con của ông Bùi Hữu H3 là Bùi Nguyễn Yến N1.

Đối với thửa số 5, tờ bản đồ 54 thì bà xin rút yêu cầu khởi kiện đối với thửa đất này vì thửa đất này hiện vẫn do ông Bùi Hữu H3 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Sau khi nhận các tài liệu, chứng cứ thì bà cho rằng: Đơn đề nghị cấp lại, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất vào ngày 12/5/2014 thì người viết đơn không phải là chữ ký và chữ viết họ tên của ông Bùi Hữu H3; đối với nội dung viết tay là "HĐCQ năm 2002 để bỏ hộ và CM ONT là mua 300m^2" là không đúng sự thật.

Chữ ký và chữ viết họ tên Bùi Hữu H3 tại hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 19/3/2015 cũng không phải chữ ký và chữ viết họ tên của ông Bùi Hữu H3.

Trong quá trình tố tụng, bị đơn bà Bùi Ngọc N và người đại diện theo uỷ quyền của bà N là ông Phan Văn H1 (đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan) trình bày:

Bà Bùi Ngọc N là chị ruột của ông Bùi Hữu H3. Bà Nguyễn Thị Hồng H là vợ của ông Bùi Hữu H3. Ông Hữu H3 là chủ sử dụng thửa đất số 12, tờ bản đồ 54, diện tích 1.293,9m^2, tọa lạc tại thị trấn G, huyện G, tỉnh Bến Tre. Năm 2015 ông Bùi Hữu H3 thực hiện thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất thửa đất nêu trên cho bà N. Việc tặng cho được thực hiện đúng theo quy định pháp luật và bà N đã được UBND huyện G cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên vào ngày 26/3/2015. Trên đất hiện có một căn nhà cấp 4 kiên cố được xây dựng vào năm 1994. Liền kề với thửa đất nêu trên là thửa đất số 5, tờ bản đồ số 54. Thửa đất này là thổ mộ của ông bà của ông Bùi Hữu H3 và bà Bùi Ngọc N qua nhiều đời hiện vẫn do ông Bùi Hữu H3 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trên thửa đất này hiện có 15 ngôi mộ trong đó có mộ Bùi Hữu H3. Phần đất này có xây hàng rào xung quanh tách biệt với thửa đất số 12, hiện bà N không quản lý phần đất này.

Cả hai thửa đất kể trên đều có nguồn gốc của cha bà N và ông H3 là ông Bùi Hữu S. Năm 2002, ông Bùi Hữu S cho con ruột là ông Bùi Hữu H3 hai thửa đất này, đến năm 2015 thì ông H3 tặng cho thửa đất số 12, tờ bản đồ số 54 cho bà N còn thửa 05, tờ bản đồ 54 ông H3 vẫn còn đang đứng tên quyền sử dụng đất.

Năm 1994 căn nhà bà L đang ở xuống cấp nên bà N bỏ tiền ra cho ông Bùi Hữu V (là anh của ông Bùi Hữu S) xây dựng cho bà L. Trong quá trình sử dụng có nâng cấp, sửa chữa nhiều lần. Đối với hàng rào và cổng rào của phần đất thổ mộ thì

do anh rể thứ 3 là ông Nguyễn Văn Đ và ông Bùi Hữu V xây dựng, xây dựng vào thời điểm nào thì bà N không rõ.

Đối với yêu cầu của bà H là yêu cầu bà N và ông trả lại cho bà H nhà đất thuộc thửa đất số 12, tờ bản đồ 54 thì ông và bà N không đồng ý vì thửa đất này bà N đã được ông Bùi Hữu H3 tặng cho đúng theo quy định của pháp luật.

Đối với thửa đất số 05, tờ bản đồ 54 thì ông và bà N không sử dụng nên không có trách nhiệm trả lại cho bà H.

Về giá thị trường của thửa đất tranh chấp thì do cơ quan có thẩm quyền xác định, ông không có ý kiến.

Trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Bùi Nguyễn Yến N1 và người đại diện theo uỷ quyền của chị Yến N1 là bà Nguyễn Thị Hồng H trình bày:

Chị Yến N1 là con ruột của ông Bùi Hữu H3 và bà Nguyễn Thị Hồng H. Sau khi ông Bùi Hữu H3 và bà H đăng ký kết hôn vào năm 1996 thì ngày 23/8/1996 chị N1 về chung sống cùng bà nội là bà L và nhập hộ khẩu về số nhà D, Khu phố C, thị trấn G, huyện G, tỉnh Bến Tre. Tháng 7/2002 ông nội của chị N1 là ông Bùi Hữu S xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình trong đó có thửa đất số 05 và thửa đất số 12, tờ bản đồ số 54, tọa lạc tại thị trấn G, huyện G, tỉnh Bến Tre nơi mà bà nội, cha mẹ chị N1 và chị N1 đang sinh sống.

Ngày 31/7/2002 ông S và bà L đã chuyển nhượng toàn bộ căn nhà và thửa đất số 05 và thửa số 12 nêu trên cho cha mẹ chị N1. Ngày 12/8/2002 UBND huyện G đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V718564 cho hộ ông Bùi Hữu H3, chị N1 vẫn là thành viên của hộ ông Bùi Hữu Hiền T1 năm 1996 khi mẹ chị N1 đưa chị N1 về sinh sống với ông H3 và bà L.

Năm 2014, chị N1 học đại học tại Thành phố Hồ Chí Minh và mẹ chị N1 phải lên thành phố giúp việc để có tiền cho chị N1 ăn học. Nay chị N1 được biết, ngày 27/5/2014 ông Bùi Hữu H3 đã tự ý đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ Bùi Hữu H3 năm 2002 thành Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho cá nhân ông Bùi Hữu H3. Việc đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này làm ảnh hưởng đến quyền lợi của chị N1 nên chị N1 có yêu cầu:

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện G, tỉnh Bến Tre cấp cho ông Bùi Hữu H3, sinh năm 1968, địa chỉ thường trú: Khu phố C, thị trấn G, huyện G, tỉnh Bến Tre đối với thửa đất số 12, tờ bản đồ số 54, diện tích 1.296,4m^2 tọa lạc tại thị trấn G, huyện G, tỉnh Bến Tre cấp ngày 27/5/2014 số vào sổ cấp GCN: CH001294.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện G,

tỉnh Bến Tre cấp cho ông Bùi Hữu H3, sinh năm 1968, địa chỉ thường trú: Khu phố C, thị trấn G, huyện G, tỉnh Bến Tre đối với thửa đất số 5, tờ bản đồ số 54, diện tích 57,1m^2 tọa lạc tại thị trấn G, huyện G, tỉnh Bến Tre cấp ngày 27/5/2014 số vào sổ cấp GCN: CH001295.

- Giữ nguyên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện G, tỉnh Bến Tre cấp cho hộ Bùi Hữu H3 ngày 12/8/2002 số vào sổ cấp GCN: 1553 QSDĐ/1635/QĐ – UB.

Đồng thời, yêu cầu bà Bùi Ngọc N và ông Phan Văn H1 trả lại phần đất thuộc thửa đất số 12, tờ bản đồ số 54, diện tích 1.293,9m^2 và căn nhà trên đất vì chị N1 và mẹ chị N1 là người thừa kế của ông Bùi Hữu H3.

Tại Công văn số: 5380/UBND-NC ngày 23/11/2021 của Ủy ban nhân dân huyện G có nội dung trình bày:

Ngày 22 tháng 7 năm 2002, ông Bùi Hữu S và bà Phan Thị Ngọc L làm hợp đồng chuyển nhượng (tặng cho) quyền sử dụng đất cho con ruột là ông Bùi Hữu H3 phần đất có diện tích 1.374m² thuộc thửa số 05 và thửa 12, cùng tờ bản đồ số 54, tọa lạc tại thị trấn G được Ủy ban nhân dân thị trấn C vào ngày 31 tháng 7 năm 2002. Ngày 12 tháng 8 năm 2002, hộ ông Bùi Hữu H3 được Ủy ban nhân dân huyện C giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần đất trên.

Ngày 12 tháng 5 năm 2014, ông Bùi Hữu H3 làm đơn đề nghị cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gửi đến Ủy ban nhân dân thị trấn xác nhận theo hợp đồng chuyển nhượng (tặng cho) quyền sử dụng đất ngày 22 tháng 7 năm 2002 là chuyển nhượng cho cá nhân ông Bùi Hữu H3. Ông Bùi Hữu H3 được Ủy ban nhân dân huyện C lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 27 tháng 5 năm 2014.

Việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH001294 và số CH001295 cấp ngày 27 tháng 5 năm 2014 cho ông Bùi Hữu H3 là không có cơ sở bởi vì năm 2002 ông Bùi Hữu S và bà Phan Thị Ngọc L làm hợp đồng chuyển nhượng (tặng cho) quyền sử dụng đất cho con ruột là ông Bùi Hữu H3 phần đất có diện tích 1.374m² thuộc thửa số 05, 12, tờ bản đồ số 54, tọa lạc tại thị trấn G cho cá nhân ông Bùi Hữu H3.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị Hồng H và chị Bùi Nguyễn Yến N1 trình bày:

Đối với yêu cầu của bà H: Theo hồ sơ và lời trình bày tại phiên toà thể hiện bà Hòa kết H4 với ông Bùi Hữu H3 vào năm 1995 và có 01 con chung là Bùi Nguyễn Yến N1 sinh ngày 18/12/1995, Yến N1 được chính cha ruột khai sinh. Yến Nhi được nhập vào hộ khẩu bà L vào tháng 8/1996 và năm 1996 bà H cũng đã sinh

sống trên thửa đất 12, tờ bản đồ 54, gồm có 300m^2 đất thổ cư còn lại là đất cây lâu năm. Bà H kinh doanh ở chợ để lo kinh tế gia đình sau đó có đầu tư 500m^2 đất thuộc thửa đất tranh chấp để làm sân bóng đá và trồng cây lâu năm xung quanh đất như dừa, mít, ổi, xoài… Phần đất có 07m chiều ngang làm phần đường đi vào sân bóng nhưng ông Phan Văn H1 cản trở nên kinh tế gia đình khó khăn. Thời gian bà L ốm đau thì bà H là người chăm sóc đến cuối đời. Hộ ông S được cấp GCNQSDĐ thì bà H đã ở trên đất cùng cải tạo đất.

Bà H chuyển hộ khẩu về năm 2004 nhưng năm 2002 bà H là nhân khẩu sống trên đất. Bà H lên thành phố làm nuôi con ăn học nhưng vẫn về tới lui trên nhà đất này. Sau khi ông Bùi Hữu H3 chết thì bà H mới biết bà N đứng tên giấy chứng nhận nên phát sinh tranh chấp. Thời điểm ông H3 cấp đổi giấy chứng nhận cho cá nhân ông H3 sau đó sang nhượng cho bà N thì bà H không biết.

Căn cứ bà H khởi kiện là bà H là nhân khẩu trong gia đình theo điều 16 hộ gia đình đại diện cho hộ trong giao dịch dân sự. Từ hộ ông S tháng 7/2002 đến tháng 8/2002 ông S sang lại cho con là Bùi Hữu H3 nên bà H có quyền lợi trong nhà đất này. Yến Nhi có hộ khẩu trong gia đình, dù còn nhỏ nhưng pháp luật bảo vệ cho công dân nên Yến N1 cũng có quyền lợi trên nhà đất.

Ông H3 đổi giấy chứng nhận từ hộ sang cá nhân thì căn cứ Nghị định 181 và Quyết định 24 của Bộ T3 thì khi chuyển sổ hộ sang cá nhân phải có tất cả các thành viên trong hộ đồng ý, nên việc cấp đổi của ông H3 là trái với quy định tại khoản 2 khoản 3 Quyết định 24 của Bộ T3 và khoản 2 Điều 41 Nghị định 181. Ngoài ra theo đơn yêu cầu cấp đổi giấy chứng nhận có nội dung đổi sổ hộ sang cá nhân và mua 300m^2 đất thổ cư nhưng hồ sơ không thể hiện việc chuyển nhượng đất ở. Như vậy việc cấp đổi là không đúng sự thật. Do đó, việc chị N1 yêu cầu huỷ Giấy chứng nhận số 1294 và 1295 cấp cho ông Bùi Hữu H3 là có cơ sở.

Đối với yêu cầu đòi nhà đất thì đây là tài sản hợp pháp của bà H và Yến N1. Đối với Kết luận giám định thì chữ ký của ông H3 chưa thu thập đủ để đối chiếu nên Kết luận giám định chưa chính xác, bà H không chấp nhận.

Do đó, việc huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N dựa trên cơ sở Hợp đồng tặng cho do việc ký hợp đồng là giả tạo nên việc cấp GCN là không có giá trị.

Ý kiến của UBND huyện G và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện G là không đúng. Hợp đồng chuyển nhượng từ ông S và bà L cho con nhưng không thể hiện là cho con ruột nên con ruột và con dâu đều có quyền lợi như nhau.

Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H và yêu cầu độc lập của chị Yến N1 là buộc bà N và ông Phan Văn H1 trả lại nhà đất thuộc thửa 12, tờ bản đồ 54. Đồng thời chấp nhận yêu cầu huỷ các giấy chứng nhận

cấp cho ông Bùi Hữu H3. Giữ nguyên giấy chứng nhận cấp cho hộ Bùi Hữu H3 ngày 12/8/2002.

Do hòa giải không thành, Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm đưa vụ án ra xét xử. Tại quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số: 124/2024/DS-ST ngày 06 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Hồng H về việc yêu cầu bà Bùi Ngọc N, ông Phan Văn H1 phải trả lại cho bà nhà đất thuộc thửa đất số 12, tờ bản đồ số 54, diện tích 1.293,9m^2 (ODT+CLN), tọa lạc tại thị trấn G, huyện G, tỉnh Bến Tre.

2. Đình chỉ yêu cầu của bà H đối với yêu cầu bà N và ông H1 trả lại thửa đất số 5, tờ bản đồ 54, diện tích 57,1m^2, tọa lạc tại thị trấn G, huyện G, tỉnh Bến Tre.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của chị N1 về việc yêu cầu bà Bùi Ngọc N, ông Phan Văn H1 phải trả lại cho chị nhà đất thuộc thửa đất số 12, tờ bản đồ số 54, diện tích 1.293,9m^2 (ODT+CLN), tọa lạc tại thị trấn G, huyện G, tỉnh Bến Tre.

4. Đình chỉ yêu cầu độc lập của chị Bùi Nguyễn Yến N1 về việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện G, tỉnh Bến Tre cấp cho ông Bùi Hữu H3, đối với thửa đất số 12, tờ bản đồ số 54, diện tích 1.296,4m^2, tọa lạc tại thị trấn G, huyện G, tỉnh Bến Tre; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện G, tỉnh Bến Tre cấp cho ông Bùi Hữu H3 đối với thửa đất số 5, tờ bản đồ 54, diện tích 57,1m^2, tọa lạc tại thị trấn G, huyện G, tỉnh Bến Tre.

5. Đình chỉ yêu cầu của bà H và chị N1 đối với yêu cầu ông H3 và bà N trả lại thửa đất số 5, tờ bản đồ số 54, diện tích 57,1m^2 tọa lạc tại thị trấn G, huyện G, tỉnh Bến Tre.

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

Ngày 18/9/2024, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hồng H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Bùi Nguyễn Yến N1 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Nội dung kháng cáo: Bà Hòa, chị N1 yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hồng Hòa đồng T2 là người đại diện theo uỷ quyền của chị Bùi Nguyễn Yến N1 xác định bà H, chị Yến N1 giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu độc lập cũng như yêu cầu kháng cáo. Bị đơn không đồng ý với các yêu cầu của bà H, chị Yến N1. Các đương sự không thoả thuận được nội dung giải quyết vụ án.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà H, chị Yến N1 là bà Dương Thị T trình bày khẳng định lại các căn cứ bảo vệ quan điểm của bà H, chị Yến N1 như đã nêu ra tại giai đoạn sơ thẩm, trên cơ sở đó yêu cầu Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của của bà H, chị Yến N1.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng đã tuân theo đúng các quy định của pháp luật tố tụng, những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật tố tụng.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Hồng H, chị Bùi Nguyễn Yến N1, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 124/2024/DS-ST ngày 06 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên, xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị Hồng H, chị Bùi Nguyễn Yến N1; Hội đồng xét xử nhận định:

Về tố tụng

Người đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện G là ông Phạm Tuấn H2 có yêu cầu xét xử vắng mặt. Do đó, căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt ông H2.

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hồng H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Bùi Nguyễn Yến N1 rút yêu cầu đối với thửa đất số 5, tờ bản đồ số 54, diện tích 57,1m^2, tọa lạc tại thị trấn G, huyện G, tỉnh Bến Tre nên cấp sơ thẩm đình chỉ các yêu cầu này là phù hợp.

Về nội dung:

Các bên tranh chấp đối với thửa đất số 12, tờ bản đồ số 54, diện tích 1.293,9m^2 (ODT+CLN), tọa lạc tại thị trấn G, huyện G, tỉnh Bến Tre. Thửa đất trên hiện do bà Bùi Ngọc N đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đang quản lý, sử dụng.

[1] Về nguồn gốc và quá trình biến động của thửa đất tranh chấp:

[1.1] Các đương sự thống nhất phần đất tranh chấp có nguồn gốc của ông Bùi Hữu S và bà Phan Thị Ngọc L, được Ủy ban nhân dân huyện G cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Bùi Hữu S ngày 04/7/2022. Ngày 22/7/2002,

ông S và bà L lập hợp đồng chuyển nhượng (tặng cho) thửa đất trên cho cá nhân ông Bùi Hữu H3, ngày 12/8/2022 Ủy ban nhân dân huyện G cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 12, tờ bản đồ số 54 cho hộ ông Bùi Hữu H3. Ngày 12/5/2014, ông Bùi Hữu H3 làm đơn đề nghị cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ hộ ông Bùi Hữu H3 sang cá nhân ông Bùi Hữu H3 và được Ủy ban nhân dân huyện G cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 27/5/2014.

[1.2] Bà H cho rằng bà H và chị Yến N1 đã về sống trên đất từ năm 1996, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ gia đình ông Bùi Hữu H3 nên đây là tài sản chung của hộ gia đình. Xét thấy, việc bà H và chị N1 ở trên đất không dựa trên cơ sở được tặng cho hay nhận chuyển nhượng từ ông S, bà L. Mặt khác, tại Công văn số 5380/UBND-NC ngày 23/11/2021 của Ủy ban nhân dân huyện G xác định năm 2002 ông S và bà L tặng cho phần đất trên cho cá nhân ông H3 nên bà H và chị N1 không có quyền sử dụng đất đối với thửa 12, tờ bản đồ số 54. Việc chị N1 có tên trong sổ hộ khẩu của hộ bà L từ năm 1996 không đồng nghĩa với việc chị N1 có chung quyền sử dụng đất với hộ gia đình. Hơn nữa, bà H thừa nhận cả bà H và chị N1 đều không có công sức tạo lập hay đóng góp gì đối với thửa đất số 12, tờ bản đồ số 54.

Vì vậy, có căn cứ xác định thửa đất tranh chấp không phải là tài sản chung của hộ gia đình mà thuộc quyền sử dụng của cá nhân ông Bùi Hữu H3. Do đó, ông Bùi Hữu H3 làm thủ tục cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ hộ ông Bùi Hữu H3 sang cá nhân ông Bùi Hữu H3 là phù hợp.

[2] Xét yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Bùi Hữu H3, thấy rằng:

Ngày 12/5/2014, ông Bùi Hữu H3 làm đơn đề nghị cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 12, tờ bản đồ số 54, diện tích 1.296,4m^2 và thửa đất số 5, tờ bản đồ 54, diện tích 57,1m^2, tọa lạc tại thị trấn G, huyện G, tỉnh Bến Tre và được Ủy ban nhân dân huyện G cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các thửa đất nói trên cho ông Bùi Hữu H3 vào ngày 27/5/2014. Việc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H3 là thủ tục hành chính thông thường, việc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 02 thửa đất nói trên cho cá nhân ông H3 là đúng đối tượng, tuân thủ trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận theo thủ tục chung mà pháp luật quy định. Vì vậy, không có căn cứ huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Bùi Hữu H3 theo yêu cầu của bà H, chị Yến N1.

[3] Ngày 19/3/2015, ông H3 lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thửa 12, tờ bản đồ số 54 cho bà Bùi Ngọc N có chứng thực của Ủy ban nhân dân thị trấn G. Bà H, chị N1 cho rằng chữ ký trong hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Bùi Hữu H3 với bà Bùi Ngọc N không phải của ông H3. Tuy nhiên, theo Kết

luận giám định số 448/KL-KTHS ngày 27/3/2024 của Phân viện Khoa học hình sự Bộ C1 tại Thành phố Hồ Chí Minh đã xác định:

"*1. Chữ ký, chữ viết họ tên "Bùi Hữu H3" trên tài liệu cần giám định ký hiệu A1 và chữ viết họ tên "Bùi Hữu H3" trên tài liệu cần giám định ký hiệu A2 so với chữ ký, chữ viết họ tên "Bùi Hữu H3" dùng làm mẫu so sánh trên tài liệu ký hiệu M6 là do cùng một người ký và viết ra.*

2. Chữ ký đứng tên Bùi Hữu H3 dưới mục "Người viết đơn" trên tài liệu cần giám định ký hiệu A2 so với chữ ký đứng tên Bùi Hữu H3 dùng làm mẫu so sánh trên các tài liệu ký hiệu từ M1 đến M5 là do cùng một người ký và viết ra.

3. Chữ viết họ tên tên "Bùi Hữu H3" dưới mục "Bên A" và"Người viết đơn" trên tài liệu cần giám định ký hiệu A1, A2 so với chữ viết họ tên "Bùi Hữu H3" dùng làm mẫu so sánh trên các tài liệu ký hiệu từ M1 đến M5 là không phải do cùng một người viết ra.

4. Không đủ cơ sở kết luận chữ ký đứng tên Bùi Hữu H3 dưới mục "Bên A" trên tài liệu cần giám định ký hiệu A1 so với chữ ký đứng tên Bùi Hữu H3 dùng làm mẫu so sánh trên các tài liệu ký hiệu từ M1 đến M5 có phải hay không phải do cùng một người ký ra".

Căn cứ vào kết luận giám định trên có cơ sở xác định ông H3 có ký tên vào hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Bùi Hữu H3 với bà Bùi Ngọc N đối với phần đất diện tích 1.293,9m^2 (ONT+CLN) thuộc thửa đất số 12, tờ bản đồ số 54, tọa lạc tại thị trấn G, huyện G, tỉnh Bến Tre được Ủy ban nhân dân thị trấn G chứng thực ngày 19/3/2015. Ngày 26/3/2015, bà N được Ủy ban nhân dân huyện G cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là phù hợp quy định pháp luật nên bà H, chị N1 yêu cầu bà Bùi Ngọc N, ông Phan Văn H1 phải trả lại phần đất thuộc thửa đất số 12, tờ bản đồ số 54 là không có cơ sở.

[4] Xét yêu cầu của bà H, chị N1 về việc yêu cầu bà N, ông H1 trả nhà:

Bà H cho rằng căn nhà chính trên đất tranh chấp là do ông Bùi Hữu H3 và mẹ chồng là Phan Thị Ngọc L xây dựng từ trước năm 1995, nhà kết cấu: vách tường, mái ngói. Đến năm 2005 ông Bùi Hữu H3 và bà sửa lại thành nhà mái tôn nền xi măng nâng cao hơn so với nền cũ 0,5m. Phần nhà sau kết cấu tường gạch mái tole, cột cây, nền đất diện tích 40,8m^2 do vợ chồng bà xây dựng từ năm 1997. Toàn bộ công trình, kết cấu không thay đổi từ năm 2005 đến nay. Tài sản trong nhà gồm có: 01 giường đôi gỗ, 01 tủ thờ gỗ, 03 tủ áo gỗ, 01 bộ ván gỗ. Căn nhà và tài sản trong nhà là của ông S, bà L để lại và đã cho vợ chồng bà vào năm 1996 và vợ chồng bà đã quản lý, sử dụng đến năm 2020. Việc cho nhà và tài sản trong nhà nói trên bà L chỉ nói miệng. Trong quá trình giải quyết vụ án, bà H không cung cấp được chứng cứ, chứng minh cho lời trình bày của mình. Mặt khác, qua xác minh

đối với ông Bùi Hữu V (là anh của ông Bùi Hữu H3) thì ông cho biết: Đối với căn nhà trên thửa đất tranh chấp là do bà L bỏ tiền ra xây dựng. Có thời điểm bà H, ông H3 sống chung với bà L nhưng không có đóng góp gì trong việc sửa chữa nhà. Phần nhà sau là do bà N bỏ tiền ra xây dựng. Như vậy, việc bà H yêu cầu bà N, ông H3 trả lại phần căn nhà trên thửa 12, tờ bản đồ số 54, toạ lạc tại thị trấn G, huyện G, tỉnh Bến Tre là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[5] Trình bày của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà H, chị Yến N1 là không có căn cứ, không phù hợp với các chứng cứ có trong hồ sơ nên không được chấp nhận.

Từ những nhận định trên, xét thấy kháng cáo của bà H và chị Yến N1 là không có căn cứ nên không được chấp nhận. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 124/2024/DS-ST ngày 06 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm.

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

[7] Án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà H, chị Yến N1 phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hồng H.

Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Bùi Nguyễn Yến N1.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 124/2024/DS-ST ngày 06 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm.

Căn cứ vào khoản 3 Điều 296, 147, 148 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 131, 705, 707 Bộ luật Dân sự năm 1995; khoản 2 Điều 3, 30, 31 của Luật Đất đai năm 1993; các Điều 465, 467, 689 của Bộ luật Dân sự năm 2005 các Điều 457, 458, 459 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 188 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Hồng H về việc yêu cầu bà Bùi Ngọc N, ông Phan Văn H1 phải trả lại cho bà nhà đất thuộc thửa

đất số 12, tờ bản đồ số 54, diện tích 1.293,9m^2 (ODT+CLN), tọa lạc tại thị trấn G, huyện G, tỉnh Bến Tre.

2. Đình chỉ yêu cầu của bà Nguyễn Thị Hồng H đối với yêu cầu bà Bùi Ngọc N và ông Phan Văn H1 trả lại thửa đất số 5, tờ bản đồ 54, diện tích 57,1m^2, tọa lạc tại thị trấn G, huyện G, tỉnh Bến Tre.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của chị Bùi Nguyễn Yến N1 về việc yêu cầu bà Bùi Ngọc N, ông Phan Văn H1 phải trả lại cho chị nhà đất thuộc thửa đất số 12, tờ bản đồ số 54, diện tích 1.293,9m^2 (ODT+CLN), tọa lạc tại thị trấn G, huyện G, tỉnh Bến Tre.

4. Đình chỉ yêu cầu độc lập của chị Bùi Nguyễn Yến N1 về việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện G, tỉnh Bến Tre cấp cho ông Bùi Hữu H3, đối với thửa đất số 12, tờ bản đồ số 54, diện tích 1.296,4m^2, tọa lạc tại thị trấn G, huyện G, tỉnh Bến Tre; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện G, tỉnh Bến Tre cấp cho ông Bùi Hữu H3 đối với thửa đất số 5, tờ bản đồ 54, diện tích 57,1m^2, tọa lạc tại thị trấn G, huyện G, tỉnh Bến Tre.

5. Đình chỉ yêu cầu của chị Bùi Nguyễn Yến N1 đối với yêu cầu ông Phan Văn H1 và bà Bùi Ngọc N trả lại thửa đất số 5, tờ bản đồ số 54, diện tích 57,1m^2, tọa lạc tại thị trấn G, huyện G, tỉnh Bến Tre.

6. Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị Hồng H phải chịu tổng cộng là 7.685.000 (bảy triệu sáu trăm tám mươi lăm nghìn) đồng và đã nộp xong.

7. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị Hồng H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số 0006865 ngày 23/02/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Giồng Trôm, bà H đã nộp đủ án phí.

Chị Bùi Nguyễn Yến N1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số 0008275 ngày 12/7/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Giồng Trôm; chị N1 đã nộp đủ án phí.

H5 lại cho chị Bùi Nguyễn Yến N1 số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số 0001961 ngày 04/10/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Giồng Trôm.

8. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Nguyễn Thị Hồng H và chị Bùi Nguyễn Yến N1 mỗi người phải chịu án phí là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số 0001733, 0001734 cùng ngày 18/9/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Giồng Trôm.

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 bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b 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:
- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND huyện Giồng Trôm;
- Chi cục THADS huyện Giồng Trôm;
- Phòng KTNV&THA TAND tỉnh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, văn phòng.

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

Nguyễn Thị Rẻn