

Bản án số: 706/2024/DS-PT

Ngày: 04-9-2024

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

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: Bà Nguyễn Thị Cúc

Các thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Thụy Vũ

Bà Nguyễn Thị Thúy Hòa

- **Thư ký phiên tòa:** ông Nguyễn Hữu Trung – Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** ông Phạm Ba Duy – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 26 tháng 8 và 04 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 413/2024/TLPT- DS ngày 25 tháng 5 năm 2024 về việc “tranh chấp quyền sử dụng đất”; do Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2024/DS-ST ngày 06 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa án ra xét xử số 2594/2024/QĐ-PT ngày 02 tháng 8 năm 2024 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:**

1. Ông Phạm Văn T, sinh năm 1955;

2. Bà Lê Thị Q, sinh năm 1955 (có mặt);

Cùng địa chỉ: ấp C, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: ông Phạm Văn T1, sinh năm 1984; địa chỉ: ấp C, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh (có mặt).

- **Bị đơn:**

1. Ông Đỗ Văn N, sinh năm 1954;

2. Bà Nguyễn Thị N1, sinh năm 1954;

Cùng địa chỉ: ấp C, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: ông Nguyễn Tuấn N2, sinh năm 1978; địa chỉ: 2 N, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Phạm Văn T1, sinh năm 1984 (có mặt);
 2. Ông Phạm Văn Q1, sinh năm 1990 (có đơn xin xét xử vắng mặt);
 3. Ông Phạm Thanh T2, sinh năm 1993 (có đơn xin xét xử vắng mặt);
 4. Ông Đỗ Văn A, sinh năm 1980 (vắng mặt);
 5. Ông Đỗ Văn C, sinh năm 1982 (vắng mặt);
 6. Ông Đỗ Văn N3, sinh năm 1987 (vắng mặt);
 7. Ông Phan Hữu L, sinh năm 1952 (có đơn xin xét xử vắng mặt);
 8. Bà Phạm Thị C1, sinh năm 1952 (có đơn xin xét xử vắng mặt);
 9. Ông Phan Văn T3, sinh năm 1952 (có đơn xin xét xử vắng mặt);
 10. Bà Phan Thị Hồng T4, sinh năm 1987 (có đơn xin xét xử vắng mặt);
- Cùng địa chỉ: ấp C, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh.
11. Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Trà Vinh.

Người đại diện hợp pháp: bà Thạch Thị Sa T5 – Chủ tịch (có đơn xin xét xử vắng mặt).

- Người kháng cáo: nguyên đơn ông Phạm Văn T, bà Lê Thị Q2.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ông Phạm Văn T và bà Lê Thị Q là nguyên đơn trình bày như sau:

Vào năm 1990 bà Phạm Thị T6 là mẹ của ông T có cho ông T 4 công đất ruộng tọa lạc tại ấp C, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh. Năm 1995, vợ chồng ông T, bà Q có chuyển nhượng cho vợ chồng chị ruột ông T là bà Phạm Thị C1 và chồng bà C1 là ông Phan Hữu L 02 công nên còn lại 02 công. Năm 1995, ông bà được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là thửa 734 diện tích 2.110m². Phần đất ông bà chuyển nhượng cho ông Lê S đó ông Lê chuyển nhượng đất cho ông Đỗ Văn N và bà Nguyễn Thị N1 và ông Lê luôn 02 công đất của ông chuyển nhượng cho ông N. Đến năm 2013, ông Nguyễn Văn Đ - cán bộ địa chính mượn giấy đất thửa 734 diện tích 2.110m² của ông bà xem nhưng sau đó ông Đ giao giấy đất cho ông N, gia đình ông yêu cầu trả lại nhưng ông N không trả.

Nay ông Phạm Văn T và bà Lê Thị Q khởi kiện yêu cầu ông Đỗ Văn N và bà Nguyễn Thị N1 trả lại diện tích 2.100m²; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại tiền mất thu nhập từ việc bán lá dừa nước trên diện tích 2.110m² từ năm 2013 đến nay bằng 80.000.000 đồng .

Theo lời khai của ông Đỗ Văn N và bà Nguyễn Thị N1 trình bày như sau:

Vào năm 2005, ông bà có nhận chuyển nhượng của ông Phan Hữu L và bà Phạm Thị C1 diện tích đất 11.600m²; trong này có thửa đất số 734, diện tích 2.110m² mà hiện nay ông T và bà Q tranh chấp. Khi chuyển nhượng hai bên chỉ làm giấy tay, bên ông L có giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 610 diện tích 11.600m². Đến năm 2008, ông Đ cán bộ địa chính nói giấy chứng nhận đất của ông Lê g cho ông không đúng vị trí nên lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giao cho ai khác ông không rõ. Khi nhận chuyển nhượng 11.600m² đất của ông L đã lên líp trồng mía, ông chuyển nhượng xong trồng mía được vài năm thì nghỉ do thua lỗ và cải tạo lại đất để nuôi trồng thủy sản. Nay ông T, bà Q còn đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên khởi kiện tranh chấp đòi lại đất. Ông N, bà N1 không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T, bà Q. Ông N, bà N1 yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 734, diện tích 2.110m² do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho hộ ông Phạm Văn T; công nhận diện tích 2.110m² cho ông Đỗ Văn N và bà Nguyễn Thị N1.

Theo lời khai của ông Phan Hữu L trình bày:

Ông Phạm Văn T là em vợ của ông, nhà ông T cập ranh đất với nhà ông. Thửa 734, diện tích 2.110m² đang tranh chấp giữa ông T và ông N có nguồn gốc của bà Phạm Thị T6 là mẹ ông T nhận chuyển nhượng năm nào ông không nhớ. Bà T6 có cho con trai là Phạm Văn T 03 công, cho con gái là Phạm Thị Đ1 01 công. Phần đất cho bà Đ1 nhưng ông T canh tác; bà Đ1 chết thì ông T bán cho ông Nguyễn Văn N4 (hiện nay đã chết); ông N4 bán cho ông T7, và ông T7 bán lại cho ông Phạm Văn Đ2 hiện nay đang sử dụng. Phần đất của ông T cũng chuyển nhượng cho ông, do anh em với nhau nên không có làm giấy tờ. Ngoài ra, ông có nhận chuyển nhượng của ông O, ông T8 và nhận chuyển nhượng của ông T nữa nên ông có tổng cộng là 12 công đất. Ông lên líp trồng mía được vài năm thì chuyển nhượng lại cho ông Đỗ Văn N. Thửa 734, diện tích 2.110m² ông T đã chuyển nhượng cho ông và ông đã chuyển nhượng cho ông N.

Ông L có thửa đất 610, diện tích 11.600m², ông cho con là Phan Văn L1; khi chuyển nhượng đất cho ông N mới đưa giấy đất này cho ông N nhưng sau này phát hiện không đúng giấy của thửa đất chuyển nhượng cho ông N; nên mới lấy giấy thửa 739, diện tích 9.560m² giao cho ông N; diện tích còn lại 2.110m² thuộc thửa 734 Ủy ban nhân dân cấp cho ông Phạm Văn T. Sau khi công ty T9 đến địa phương mua đất, bên ông T đem giấy đất ra nói là ông lấy đất của ông T chuyển nhượng cho ông N là không đúng vì diện tích đất này ông T đã chuyển nhượng cho ông từ năm 1993-1994.

- Theo văn bản số 600/UBND-KT ngày 23/02/2023 của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện C trình bày: ngày 26/12/1995, Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 734, tờ bản đồ số 01, diện tích 2.110m² cho hộ ông Phạm Văn T trên cơ sở xét cấp của Hội đồng đăng ký đất xã. Hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông T không có giấy tờ thể hiện việc thay đổi chủ thể đăng ký từ năm 1983 đến năm 1992 và cũng không có giấy tờ thể hiện thành viên hộ gia đình trong hộ ông Phạm Văn T.

Thửa đất 734 (theo tài liệu năm 2006), thuộc thửa 65, tờ bản đồ số 31, diện tích 2.385,5m² do hộ ông Đỗ Văn N đăng ký kê khai theo hiện trạng sử dụng tại thời điểm đo đạc dã ngoại.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2024/DS-ST ngày 06 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận đơn khởi kiện của ông Phạm Văn T và bà Lê Thị Q về việc yêu cầu ông Đỗ Văn N và bà Nguyễn Thị N1 trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và diện tích 2.110m² thuộc thửa 734, tọa lạc tại ấp C, xã H, huyện C và tiền mất thu nhập từ lá dừa nước bằng 80.000.000 đồng.

2. Hủy giấy nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho hộ ông Phạm Văn T thửa số 734, tờ bản đồ số 01, diện tích 2.110m², loại đất LUK, tọa lạc tại ấp C, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

3. Ông Đỗ Văn N và bà Nguyễn Thị N1 được tiếp tục sử dụng thửa 734, diện tích 2.110m² (thực đo bằng 2.251m²) loại đất LUK, tọa lạc tại ấp C, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh. Ông N, bà N1 có nghĩa vụ đến cơ quan nhà nước làm thủ tục đăng ký biến động đất đai và chịu các khoản thuế phí chuyển nhượng theo quy định của pháp luật.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 19/3/2004, ông Phạm Văn T và bà Lê Thị Q kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T, bà Q và bác yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Phạm Văn T1 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo, sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ông Nguyễn Tuấn N2 đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày: đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Hội đồng xét xử, Thư ký tại phiên tòa cũng như việc chấp hành pháp luật của các bên đương sự đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: thửa đất 734, diện tích 2.110m² ông L đã chuyển nhượng cho anh rể là Phan Hữu L từ năm 1993, trước khi ông T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi nhận chuyển nhượng đất, ông L đã cải tạo đất lên líp trồng mía. Đến năm 2005, ông L chuyển n lại cho ông N và ông N sử dụng ổn định đến nay. Phía ông T, bà Q biết nhưng không ngăn cản, không khiếu nại nên Hội đồng xét xử sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn và công nhận diện tích đất tranh chấp cho ông N và bà Nghĩa 11 có căn cứ. Tại phiên tòa, ông T, bà Q kháng cáo nhưng

không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo nên không có căn cứ chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận và sau khi nghe ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: tại phiên tòa phúc thẩm, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn Q1, ông Phạm Thanh T2, ông Phan Hữu L, ông Phạm Thị C1, ông Phan Văn T3, bà Phan Thị Hồng T4 có đơn xin xét xử vắng mặt; ông Đỗ Văn A, ông Đỗ Văn C và ông Đỗ Văn N3 vắng mặt không làm ảnh hưởng đến việc xét kháng cáo của nguyên đơn nên căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên là có căn cứ.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn:

[2.1] Thửa đất 734, diện tích 2.110m² có nguồn gốc của bà Phạm Thị T6 (là mẹ của ông T) nhận chuyển nhượng; năm 1990 tặng cho lại cho ông T. Theo ông T trình bày thì bà T6 cho ông 4 công đất; đến khoảng năm 1993, ông mới chuyển nhượng lại cho ông Phan Hữu L 02 công của ông, còn lại 02 công đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông L chuyển nhượng đất cho ông N phần đất này của ông.

[2.2] Ông Phan Hữu L trình bày: ông T đã chuyển toàn bộ ba công đất mà bà T6 cho ông L (trong đó có phần đất mà hiện nay ông T, bà Q tranh chấp) nên ông T nói ông lấy đất của ông T bán cho ông N là không đúng và ông đã chuyển nhượng lại toàn bộ phần đất này cho bị đơn.

[2.3] Ông N trình bày phần đất ông T, bà Q tranh chấp là do ông nhận chuyển nhượng lại của ông L.

[2.4] Như vậy, có căn cứ xác định việc ông T chuyển nhượng đất cho ông L; sau khi nhận chuyển nhượng, ông L là người trực tiếp canh tác trên diện tích các đương sự đang tranh chấp và đến năm 2005, ông L chuyển nhượng lại cho ông N và ông N sử dụng ổn định cho tới nay. Năm 2021, ông T và bà Q mới tranh chấp.

[2.5] Theo kết quả thẩm định tại chỗ ngày 15/7/2022 thể hiện, diện tích tranh chấp là 3.350m², trong đó diện tích 392m² thuộc thửa 918 và diện tích 707m² thuộc thửa 739, còn lại 2.251m² thuộc thửa 734. Bên nguyên đơn không xác định được ranh giới còn lại của diện tích 02 công đất của mình mà chỉ ranh lấn sang thửa đất của hai bên; đồng thời cũng không chứng minh được chỉ chuyển nhượng 2 công đất cho ông L.

[2.6] Như vậy, mặc dù hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông L và ông T, bà Q và ông L với ông N, bà N1 chưa thực hiện theo đúng quy định của pháp luật

nhưng sau khi chuyển nhượng, các bên đã giao đất và người nhận chuyển nhượng đã sử dụng đất công khai, người chuyển nhượng đất không khiếu nại hay tranh chấp.

[2.7] Theo hướng dẫn tại mục b3, điểm b, mục 2.3, khoản 2 phần I của Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình quy định *“Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vi phạm điều kiện công chứng, chứng thực, nếu sau khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng đã trồng cây lâu năm, đã làm nhà kiên cố... và bên chuyển nhượng không phản đối và cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo các quy định của Nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai, thì Tòa án công nhận hợp đồng”*.

[2.8] Căn cứ theo quy định trên thì Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm đã công nhận các hợp đồng chuyển nhượng đất trên; không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, đồng thời công nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn là có căn cứ, đúng pháp luật.

[2.9] Tại phiên tòa, ông T, bà Q có kháng cáo nhưng không chứng minh được yêu cầu kháng cáo của mình là có căn cứ nên không được chấp nhận; cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa đề nghị giữ nguyên các quyết định của bản án sơ thẩm là có căn cứ nên chấp nhận.

[4] Đối với việc chuyển nhượng đất giữa nguyên đơn và ông Phan Hữu L, Hội đồng xét xử xét thấy, do các đương sự không có chứng cứ chứng minh được diện tích chuyển nhượng giữa ông T với ông Lê 12 bao nhiêu và không tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng đất trong vụ án này nên Hội đồng xét xử không xem xét; nếu ông T, bà Q thấy bị thiệt hại thì có quyền tranh chấp việc chuyển nhượng đất với ông L bằng một vụ án khác theo quy định của pháp luật.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Phạm Văn T, bà Lê Thị Q phải chịu án phí nhưng được miễn do thuộc trường hợp người cao tuổi.

Vì những lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTV QH14, 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. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Phạm Văn T, bà Lê Thị Q; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2024/DS-ST ngày 06 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: ông Phạm Văn T, bà Lê Thị Q được miễn.

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

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
CÁC THÀNH VIÊN **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Thị Thụy Vũ Nguyễn Thị Thúy Hòa

Nguyễn Thị Cúc