

Bản án số 117/2017/DS-PT

Ngày 22 - 11 - 2017

V/v “T/c quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đoàn Ngọc Thiện

Các thẩm phán: Ông Trương Văn Tâm

Ông Huỳnh Ngọc Thiện

- Thư ký phiên tòa: Ông Khuất Cao Hoàng, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu tham gia phiên tòa: Ông Lê Văn Thiên, Kiểm sát viên.

Trong các ngày 18 tháng 9, 17 tháng 10 và 22 tháng 11 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 78/2017/TLPT-DS ngày 12/6/2017 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất” và “Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 13/2017/DSST ngày 07/4/2017 của Tòa án nhân dân huyện M bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 97/2017/QĐPT- DS ngày 04/8/2017; Quyết định hoãn phiên tòa số 93/2017/QĐPT- DS ngày 16/8/2017; Quyết định thay đổi người tiến hành tố tụng số 58/QĐPT-DS ngày 18/9/2017; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 74/2017/QĐPT- DS ngày 18/9/2017; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 120/2017/QĐPT- DS ngày 17/10/2017; Thông báo mở lại phiên tòa số 110/2017/TB- DS ngày 03/11/2017; Quyết định thay đổi người tiến hành tố tụng số 78/2017/QĐ-DS ngày 15/11/2017, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Huỳnh Thị T, sinh năm 1932.

Địa chỉ: Ấp N, xã M, huyện X, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (Vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trương Văn T, theo văn bản ủy quyền ngày 03/10/2013.

Địa chỉ: Ấp N, xã M, huyện X, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (Có mặt).

- Bị đơn:

1. Ông Lâm Quang D, sinh năm 1966.

Địa chỉ: Ấp N, xã M, huyện X, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (có mặt).

2. Ông Thái Tăng L, sinh năm 1969.

Địa chỉ: Ấp N, xã M, huyện X, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Lê Thị Hồng H, sinh năm 1967.

Địa chỉ: Khu phố Lộc, thị trấn P, huyện M, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (xin vắng mặt).

2. Bà Huỳnh Thị A, sinh năm 1949.

Địa chỉ: Ấp N, xã M, huyện X, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (xin vắng mặt).

3. Bà Trương Thị L, sinh năm 1969.

Địa chỉ: Ấp N, xã M, huyện X, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (xin vắng mặt).

4. Bà Trương Thị H, sinh năm 1970.

Địa chỉ: Ấp N, xã M, huyện X, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (xin vắng mặt).

5. UBND huyện M, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đặng Thanh M- Chủ tịch (xin vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Huỳnh Thị T và người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Nguồn gốc đất hiện nay có sự tranh chấp là năm 1975 ông Trương Văn N khai hoang được khoảng 17.505m², đất tại xã X và để lại cho vợ chồng bà T, ông L sử dụng. Sau khi ông Trương Văn L chết thì để lại toàn bộ đất này cho bà T quản lý, sử dụng.

Năm 1995, bà T cho bà Huỳnh Thị A khoảng 1,2 mẫu (Khoảng 12.000m²) đất và nhờ ông Thái Tăng L cán bộ địa chính xã X làm thủ tục đo đạc, tách thửa và xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T và bà A. Khi đo đạc, bà T chỉ cho ông L phần đất bà cho bà A thuộc thửa 95, tờ bản đồ số 09 xã X ngang qua thửa 129 đến giáp đường đá xô bờ, diện tích khoảng 12.000m², còn lại là đất của bà T diện tích khoảng 5.505m². Nhưng sau đó ông L lại nhầm đất của bà T sang đất bà A và đất bà A sang đất bà T. Năm 1996, ông L làm xong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông L chỉ đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà A mà đến nay gần 20 năm vẫn không đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T. Cuối năm 1997 bà A chuyển nhượng phần đất của bà A cho ông Lâm Quang D với diện tích 8.376m² và chuyển nhượng cho bà L, bà H thửa đất 40,10,15,16,17 diện tích khoảng 3.600m². Sau đó nhiều lần bà T đến UBND xã X hỏi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Bà thì được trả lời là không có. Năm 2005 bà T đi thăm ruộng thì

vô tình phát hiện ông L cũng đi kiểm tra ruộng. Ông L có nói là làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sót của Bà một dây ruộng nên kêu Bà ra UBND xã X ký tên để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Bà. Do tin tưởng ông L nên Bà đã ký vào tất cả các giấy tờ mà ông L đưa ra mà không xem đó là giấy gì. Sau này Bà mới biết đó là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 5.505 m² đất của bà T cho vợ chồng ông D nhưng lúc đó không có mặt vợ chồng ông D.

Nay yêu cầu ông D và ông L trả lại cho bà T 5.505m² đất tại các thửa: 39, 43, 59, 67, 70, 89, 95, 121, 122, 123, 132, 134, 135, 136, 137, 157, 544 tờ bản đồ số 09 xã X và huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông D và bà H. Đồng thời yêu cầu ông Thái Tăng L trả lại cho bà T Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp năm 1996 đứng tên bà T trong đó có phần đất đang tranh chấp.

Ông T, bà T thừa nhận chữ ký trong hợp đồng chuyển nhượng đất từ bà T sang cho vợ chồng ông D, bà H là chữ ký của bà T. Phần diện tích đất bà H và bà L đang sử dụng và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà T không có ý kiến, yêu cầu gì. Phần diện tích đất thực tế bị thiếu 26,6m² so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì không có ý kiến, yêu cầu gì. Nguyên đơn đồng ý với kết quả đo vẽ và định giá tài sản tranh chấp của TAND huyện X.

- Bị đơn:

1- Ông Lâm Quang D trình bày:

Vào năm 1997 Ông có nhận chuyển nhượng của bà Huỳnh Thị A diện tích gần 15.000m² đất từ thửa 157 giáp quốc lộ 55 đến thửa 39 và kéo ra đến thửa 42 giáp đường đất ngược ra lại quốc lộ 55. Khi chuyển nhượng, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà A đang thế chấp ở Ngân hàng nên Ông không xem được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi bà A lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về, Ông nhờ ông L là cán bộ địa chính xã X làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất giúp Ông với sự chỉ ranh của bà T, bà A. Sau đó phát hiện ra trong phần đất của bà A chuyển nhượng cho Ông có một phần đăng ký nhầm, nên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì đất của bà T mang tên bà A, còn đất của bà A lại mang tên bà T. Cụ thể phần đất của bà A nhưng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà T gồm các thửa: 39, 43, 59, 67, 70, 89, 95, 121, 122, 123, 132, 134, 135, 136, 137, 157, 544 tờ bản đồ số 09 xã X. Đất của bà T nhưng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà A gồm các thửa: 17, 40, 10, 16, 15 tờ bản đồ số 09 xã X. Khi làm thủ tục chuyển nhượng thì trừ lại không làm thủ tục chuyển nhượng cho Ông gồm các thửa đất 17, 40, 10, 16, 15 tờ bản đồ số 09. Sau đó Ông có nói với bà A và bà T là đất của bà A nhưng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà T mà Ông nhận chuyển nhượng của bà A, thì bà T sang tên cho Ông. Còn đất của bà T nhưng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà A thì bà A phải trả lại cho bà T. Ông đã nhờ ông L liên hệ với bà T để điều chỉnh phần diện tích đất mang tên bà T. Ông L đã làm việc với bà T thì xác định được

phần đất của Bà còn lại sau khi cho bà A chưa làm thủ tục đăng ký, kê khai đề nghị cấp giấy chứng nhận đất. Tháng 12 năm 2005, bà T đã làm thủ tục đăng ký, kê khai đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi nhận chuyển nhượng đất của bà A và nhận chuyển nhượng đất của bà T (Do phần diện tích đăng ký nhầm của bà Huỳnh Thị A) thì gia đình Ông đã sử dụng canh tác liên tục, ổn định cũng như làm nghĩa vụ cho Nhà nước đến năm 2012 khi Ông thuê người cày đất để trồng tràm và do đã cày nhầm sang thửa đất số 17 và 40 của bà T, nên xảy ra tranh chấp. Ông xác định việc cày nhầm đất thửa số 17 và 40 của bà T ở phần cuối đất của Ông đã nhận chuyển nhượng của bà A là có thật và đã trả lại phần này cho bà T tại thời điểm đó. Tuy nhiên, bà T khởi kiện yêu cầu trả lại 5.505m² đất tại các thửa 39, 43, 59, 67, 70, 89, 95, 121, 122, 123, 132, 134, 135, 136, 137, 157, 544 tờ bản đồ số 09 xã X là không đúng với bản chất của sự việc cũng như việc sử dụng ổn định đất của gia đình Ông từ năm 1997 đến nay, nên không đồng ý.

Ông, đồng ý với kết quả đo vẽ và định giá tài sản tranh chấp của TAND huyện X để giải quyết vụ án.

2- Ông Thái Tăng L trình bày:

Bà Huỳnh Thị T và bà Huỳnh Thị A được UBND huyện X cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào đầu năm 1996. Năm 1997 bà A chuyển nhượng đất cho ông Lâm Quang D, lúc đó Ông là cán bộ địa chính xã X đã đến tận đất để kiểm tra thực tế theo yêu cầu của bà A, ông D với sự chứng kiến của bà T. Tại buổi kiểm tra thực tế thấy có một số nhầm lẫn do trước đây bà A và bà T đi kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Cụ thể thửa đất số 08 và 15 tờ bản đồ số 09 xã X bà T sử dụng nhưng nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà A, còn các thửa 39, 43, 59, 67, 70, 89, 95, 121, 122, 123, 132, 134, 135, 136, 137, 157, 544 tờ bản đồ số 09 xã X nằm kề bên, thực tế bà A sử dụng nhưng được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T. Các thửa đất 519, 520, 118, 119, 71, 72, 60, 44, 57, 37, 38 tờ bản đồ số 09 mà bà T sử dụng nhưng bà T chưa kê khai để xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trước sự nhầm lẫn của bà A và bà T, Ông đã hướng dẫn cho ông D, thứ nhất: Chuyển nhượng quyền sử dụng đất nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà A sang cho ông D. Thứ hai: Chuyển phần diện tích đất của bà A nhưng đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T cho ông D và thực tế ngày 26/10/2005 họ đã lập hồ sơ chuyển nhượng cho nhau với lý do “Phần diện tích đăng ký nhầm của bà A”. Còn phần diện tích đất của bà T chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì Ông đã hướng dẫn bà T làm đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ngày 13/12/2005 bà T đã lập hồ sơ xin cấp GCNQSD đất và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 03/3/2006.

Ông không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn về việc Ông phải có nghĩa vụ cùng với ông D trả lại 5.505m² đất tại các thửa 39, 43, 59, 67, 70, 89,

95, 121, 122, 123, 132, 134, 135, 136, 137, 157, 544, tờ bản đồ số 09 xã X cho bà T vì Ông không phải là người sử dụng đất.

Đối với yêu cầu trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Ông cho rằng: UBND xã X đã thực hiện việc giao nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 974973 ngày 16/01/1996 do bà T đứng tên đăng ký sử dụng cho bà T. Cụ thể là bà T đã thực hiện nhiều lần chuyển nhượng, tặng cho đất cũng như thế chấp cho Ngân hàng kể từ năm 2003 cho đến nay.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Lê Thị Hồng H trình bày: Bà là vợ của ông Lâm Quang D, năm 1997, ông D nhận chuyển nhượng đất của bà A Bà có biết. Tuy nhiên do mọi giao dịch và thủ tục chuyển nhượng đều do ông D thực hiện nên Bà không nhớ rõ diện tích chuyển nhượng là bao nhiêu, gồm những thửa đất nào. Hiện nay diện tích đất trên đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Dũng và Bà, nên đây là tài sản chung của vợ chồng và không đồng ý trả lại 5.505m² đất tại các thửa 39, 43, 59, 67, 70, 89, 95, 121, 122, 123, 132, 134, 135, 136, 137, 157, 544, tờ bản đồ số 09 xã X theo yêu cầu của bà T.

2. Bà Huỳnh Thị A trình bày: Bà là vợ bé, còn bà T là vợ lớn của ông Trương Văn L. Còn ông D, ông L chỉ là người cùng xóm với Bà chứ không có quan hệ bà con, họ hàng gì.

Nguồn gốc đất mà Bà chuyển nhượng cho ông D là đất bà T chia cho Bà. Diện tích đất bà T chia cho Bà là khoảng 1,2 mẫu, lúc giao đất thì có chỉ ranh giới trên thực tế chứ không đo đạc gì. Sau khi được chia đến năm nào Bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Bà cũng không nhớ, trước khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì không tiến hành đo đạc. Bà cũng không nhớ năm nào thì chuyển nhượng đất cho ông D. Khi đo đạc để làm thủ tục chuyển nhượng thì có mặt Bà, bà T, ông L và ông D. Sau khi chuyển nhượng thì Bà không nghe ông L, ông D nói gì về việc cấp nhậm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Diện tích Bà chuyển nhượng cho ông D là 8.376m², sau khi chuyển nhượng ai là người sử dụng đất thì không biết. Bà không nhận biết được phần diện tích đất Bà đã chuyển nhượng cho ông D trên bản vẽ, nhưng phần diện tích đất đã chuyển nhượng cho ông D có một phần ruộng giáp với mặt đường quốc lộ 55 từ X đi B. Việc tranh chấp giữa bà T và ông D về bà T và ông D tự giải quyết với nhau, Bà không có ý kiến hay yêu cầu gì.

3. Bà Trương Thị L trình bày: Bà T là vợ lớn, bà A mẹ của Bà là vợ nhỏ của ông L. Còn ông D, ông L chỉ là người cùng xóm chứ không có quan hệ anh em, họ hàng gì với Bà.

Nguồn gốc đất mà Bà đang sử dụng cũng như đang xảy ra tranh chấp giữa bà T với ông D là do bà T chia cho bà A. Phần diện tích đất bà T chia cho bà A gồm hai phần là đất ruộng và đất khô. Đất ruộng nằm sát đường quốc lộ 55 hướng từ X đi B. Hiện nay bà A đã chuyển nhượng cho ông D, đó là phần viền bằng mực đỏ trên bản vẽ. Còn phần diện tích đất mà Bà đang sử dụng cũng

là phần đất mà bà T chia cho bà A, sau khi bà A chuyển nhượng cho ông D còn lại mới cho Bà và bà H em ruột của Bà sử dụng.

Phần diện tích đất Bà đang sử dụng nằm tách biệt với phần đất đang xảy ra tranh chấp giữa bà T với ông D. Vì vậy, việc tranh chấp đất giữa các bên đề bà T và ông D tự giải quyết với nhau, Bà không có ý kiến hay yêu cầu gì.

4. UBND huyện M có ý kiến cho rằng:

Ngày 16/01/1996, UBND huyện M cấp GCNQSD đất cho bà Huỳnh Thị T diện tích 61.022m² tọa lạc tại xã X. Ngày 24/10/2005 bà T ký HĐCNQSD đất cho ông Lâm Quang D và bà Lê Thị Hồng H với diện tích 5.505m² đất thuộc các thửa số 39, 43, 59, 67, 70, 89, 95, 121, 122, 123, 132, 134, 135, 136, 137, 157 và 544, tờ bản đồ số 09 xã X (HĐCNQSD đất được UBND xã X chứng thực ngày 19/12/2005). Đến ngày 06/01/2006, ông D, bà H được UBND huyện cấp GCNQSD đất đối với diện tích 5.505m² thuộc các thửa đất nêu trên. Như vậy, việc UBND huyện M cấp GCNQSD đất cho ông D và bà H diện tích 5.505m² đất thuộc các thửa nêu trên là dựa trên cơ sở HĐCNQSD đất giữa bà T và ông D, bà H có xác nhận của UBND xã. Trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được thực hiện đúng theo quy định của pháp luật. Do đó UBND huyện M không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn là yêu cầu Tòa án hủy GCNQSD đất đã cấp cho ông D, bà H số AD 928535 ngày 06/01/2006.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2017/DSST ngày 07/4/2017 của Tòa án nhân dân huyện M đã quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị T đối với vợ chồng ông Lâm Quang D, bà Lê Thị Hồng H và ông Thái Tăng L.

Ông Lâm Quang D và bà Lê Thị Hồng H được quyền sử dụng 5.505m² đất ở các thửa 39, 43, 59, 67, 70, 89, 95, 121, 122, 123, 132, 134, 135, 136, 137, 157, 544, tờ bản đồ số 09 xã X.

(Theo sơ đồ bản vẽ ngày 20/05/2016 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên chi phí đo đạc, định giá, tiền án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 18/4/2017, bà Huỳnh Thị T có đơn kháng cáo Bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại với những nội dung sau:

Sửa phần nội dung Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2017/DS-ST ngày 07/4/2017 của Tòa án nhân dân huyện M, đề nghị điều tra lại diện tích đất Bà đã cho bà Huỳnh Thị A là bao nhiêu? Còn lại bà A đứng tên là bao nhiêu? và số đất mà bà A đã bán cho ông D là bao nhiêu? lý do ông Thái Tăng L không giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 16/01/1996 cho Bà. Đề nghị Tòa án buộc ông Lâm Quang D và ông Thái Tăng L trả lại diện tích đất đã lấy của Bà.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu kiểm sát việc tuân theo pháp luật trong tố tụng dân sự phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

- Về tố tụng của vụ án:

+ Trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm, Thẩm phán, Thư ký phiên tòa và các đương sự đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Nguyên đơn khởi kiện “Tranh chấp quyền sử dụng đất”, cấp sơ thẩm xác định ông Lâm Quang D tham gia tố tụng với tư cách bị đơn là đúng. Đối với ông Thái Tăng L là cán bộ địa chính xã lúc bấy giờ làm hồ sơ cấp GCNQSD đất cho bà A, bà T. Nguyên đơn cho rằng ông L có hành vi làm sai hồ sơ cấp GCNQSD đất nên yêu cầu ông L có trách nhiệm trả lại đất cho bà T cũng như có trách nhiệm giao trả GCNQSD đất cho bà T. Cấp sơ thẩm xác định ông L là đồng bị đơn là không đúng. Thực tế hiện nay GCNQSD đất mà UBND huyện M cấp cho bà T, bà T đã nhận mà không phải do ông L đang giữ. Vì vậy cần phải xác định lại tư cách tham gia tố tụng đối với ông Thái Tăng L không phải là bị đơn mà là người làm chứng trong vụ án.

- Về nội dung tranh chấp và kháng cáo của nguyên đơn:

Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

Áp dụng khoản 2, Điều 308BLTTDS sửa án sơ thẩm, chấp nhận đơn khởi kiện của bà T: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 19/12/2005 giữa bà Huỳnh Thị T với ông Lâm Quang D và bà Lê Thị Hồng H đã được UBND xã M chứng thực. Buộc ông Lâm Quang D và bà Lê Thị Hồng H phải trả lại diện tích đất 5.505m² gồm các thửa 39, 43, 59, 67, 70, 89, 95, 121, 122, 123, 132, 134, 135, 136, 137, 157, 544, tờ bản đồ số 09 xã M (Theo sơ đồ bản vẽ ngày 20/05/2016 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu) cho bà Huỳnh Thị T. Buộc bà T phải thanh toán toàn bộ giá trị tài sản trên đất cho ông D, bà H theo kết quả định giá.

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện X cấp cho ông Lâm Quang D và bà Lê Thị Hồng H số AD 928535 ngày 06/01/2006 với diện tích 5.505m² gồm các thửa 39, 43, 59, 67, 70, 89, 95, 121, 122, 123, 132, 134, 135, 136, 137, 157, 544, tờ bản đồ số 09 xã M, huyện X.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không cung cấp được tài liệu chứng cứ gì mới, không yêu cầu triệu tập thêm người làm chứng hay người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan khác.

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo và đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, buộc bị đơn trả lại diện tích đất 5.505m² cho bà T. Bị đơn ông D đề nghị giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm. Ông L yêu cầu Tòa án đình chỉ giải quyết vụ án đối với cá nhân Ông vì Ông không phải là người sử dụng đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T thì UBND

xã M đã giao cho bà T sau khi được cấp GCNQSD đất đứng tên bà T năm 1996.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Qua nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn được lập đúng thủ tục và còn trong thời hạn quy định, nên được chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

Nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại diện tích đất đang sử dụng, nên xác định quan hệ tranh chấp cần được giải quyết là “Tranh chấp quyền sử dụng đất”. Đất tranh chấp tọa lạc tại huyện X, các đương sự đều cư trú tại huyện X, nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết sơ thẩm của Toà án nhân dân huyện M.

[1.3] Đương sự trong vụ án được xác định:

+ Nguyên đơn, bà Huỳnh Thị T; bị đơn: Ông Lâm Quang D; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Lê Thị Hồng H, bà Huỳnh Thị A, bà Trương Thị L, bà Trương Thị H và UBND huyện X.

+ Đối với Ngân hàng Thương mại cổ phần Quốc tế Việt Nam - Chi nhánh B hiện nay đang nhận thế chấp Quyền sử dụng đất đã được UBND huyện X cấp ngày 16/01/1996 cho bà Huỳnh Thị T đứng tên đăng ký sử dụng, nhưng Ngân hàng không nhận thế chấp đối với các thửa đất mà bà T đã chuyển nhượng và tách thửa cho vợ chồng ông D, bà H từ năm 2005, nên Hội đồng xét xử xác định Ngân hàng Thương mại cổ phần Quốc tế Việt Nam - Chi nhánh B phải là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

+ Đất tranh chấp do vợ chồng ông D, bà H nhận chuyển nhượng của bà T và sử dụng từ năm 1997 đến nay, bị đơn ông Thái Tăng L không phải là người đang sử dụng đất để thực hiện nghĩa vụ giao trả đất theo yêu cầu của bà T. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 974973 ngày 16/01/1996 do bà T đứng tên đăng ký sử dụng đã được UBND xã M giao cho bà T sau khi được cấp giấy mà không phải do ông L đang giữ như bà T trình bày để có nghĩa vụ giao trả lại cho bà T theo yêu cầu khởi kiện. Vì vậy, HĐXX xác định ông L không phải là bị đơn trong vụ án mà ông L chỉ tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách là người làm chứng.

[1.4] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: Bà H, bà H, bà L, bà A và UBND huyện X có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, nên tiến hành xét xử vắng mặt họ theo quy định tại Điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung tranh chấp và yêu cầu kháng cáo, nhận thấy:

Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt: GCNQSD đất) số G 974973 ngày 16/01/1996 đã cấp cho bà T thì diện tích đất bà T được cấp là 61.022 m² (không phải 17.505m² như nguyên đơn trình bày).

- Ngày 19/11/2003, bà T đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn T 3.568m² (diện tích còn lại 57.454m²).

- Tháng 11 năm 2005, đất được thực hiện sổ liệu bản đồ số hóa nên diện tích tăng lên là 61.022m².

- Ngày 22/11/2005, bà T chuyển nhượng cho ông Dương Quang S 2.976m² (diện tích còn lại 54.459m²).

- Ngày 21/12/2005, bà T chuyển nhượng cho ông Lâm Quang D diện tích đất 5.505m² gồm các thửa đất số 39, 43, 59, 67, 70, 89, 95, 121, 122, 123, 132, 134, 135, 136, 137, 157, 544, tờ bản đồ số 09 xã M (diện tích còn lại 48.954m²).

- Ngày 15/11/2006, bà T chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn H 17.740m² (diện tích còn lại 31.214m²).

- Ngày 18/12/2006, bà T chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hoàng L 21.149m² (diện tích còn lại 10.065m²).

- Ngày 28/12/2007, bà T đăng ký bổ sung thêm thửa 5546 tờ bản đồ 07 diện tích 320m² sử dụng lộ giới (nên tổng diện tích còn lại là 10.385m²).

- Ngày 04/3/2009, bà T điều chỉnh lại diện tích đất (nên tổng diện tích là 10.412m²).

- Ngày 17/4/2013, UBND huyện X có quyết định thu hồi 105,9m² để làm đường B - Đ - P (diện tích còn lại 10.306,1m²).

- Ngày 23/01/2014, bà T điều chỉnh lại diện tích đất theo hồ sơ địa chính lập năm 2009 theo quyết định số 524/QĐ-UBND ngày 22/01/2014 của UBND huyện X nên diện tích tăng là 10.649,3m².

- Ngày 12/6/2014, bà T tách thửa 36 thành thửa 03 thửa mới là thửa 243 (134,9m²), thửa 244 (137,1m²) và thửa 36 (4.156,3m²).

- Ngày 18/7/2014, bà T lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất 134,9m² cho bà Trương Thị L thuộc thửa 243 tờ bản đồ 16. Lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất 137,1m² cho bà Nguyễn Thị Ánh T thuộc thửa 244 tờ bản đồ 16 (diện tích đất còn lại 10.157,3m²).

- Ngày 12/01/2015, bà T lập hợp đồng tặng cho ông Trương Văn L toàn bộ diện tích đất còn lại 10.157,3m².

Trong quá trình sử dụng đất, thể hiện:

- Ngày 08/01/2008, bà T thế chấp toàn bộ quyền sử dụng đất còn lại thuộc quyền sử dụng của mình cho Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển Nông thôn - Chi nhánh huyện X để vay tiền (Ngày 04/3/2009 xóa thế chấp).

- Ngày 04/03/2009, bà T thế chấp toàn bộ quyền sử dụng đất còn lại thuộc quyền sử dụng của mình cho Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển Nông thôn - Chi nhánh huyện X để vay tiền (Ngày 07/4/2010 xóa thế chấp).

- Ngày 07/04/2010, bà T thế chấp toàn bộ quyền sử dụng đất còn lại thuộc quyền sử dụng của mình cho Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển Nông thôn- Chi nhánh huyện X để vay tiền (Ngày 28/5/2014 xóa thế chấp).

- Ngày 12/01/2015, ông Trương Văn L được bà T tặng cho toàn bộ diện tích đất còn lại 10.157,3m²;

- Ngày 03/02/2015, ông L thế chấp toàn bộ quyền sử dụng đất đã nhận tặng cho tại Ngân hàng Thương mại cổ phần Quốc Tế Việt Nam - Chi nhánh Vũng Tàu - Phòng giao dịch tại B để vay tiền (Hiện nay chưa xóa thế chấp).

Như vậy, kể từ năm 1996 đến nay bà T đã 05 lần thực hiện việc CNQSD đất, 03 lần thực hiện việc tặng cho quyền sử dụng đất, 03 lần UBND huyện thực hiện việc điều chỉnh diện tích đất do bản đồ số hóa, thu hồi đất để mở rộng đường và 04 lần thực hiện việc thế chấp quyền sử dụng đất cho Ngân Hàng. Việc bà T cho rằng năm 1996 sau khi được cấp GCNQSD đất đứng tên Bà với diện tích 17.505m² (trong đó có 5.505m² đang tranh chấp trong vụ án) thì ông Thái Tăng L giữ GCNQSD đất luôn mà không giao cho Bà là không có căn cứ để chấp nhận. Cấp sơ thẩm căn cứ vào nội dung đơn khởi kiện và xác định ông L là bị đơn là không đúng, cần sửa án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết đối với bị đơn ông Thái Tăng L.

Qua tài liệu, chứng cứ các bên cung cấp và Tòa án thu thập được, thể hiện: Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và ông D vào ngày 21/12/2005 đối với diện tích 5.505m² gồm các thửa đất số 39, 43, 59, 67, 70, 89, 95, 121, 122, 123, 132, 134, 135, 136, 137, 157, 544, tờ bản đồ số 09 xã M là có thật. Bà T biết việc chuyển nhượng và hoàn toàn chủ động ký kết mà không hề có sự lừa dối hay ép buộc nào. Việc bà T cho rằng ông L và ông D lừa để tự ý sang diện tích đất trên cho ông D cũng như việc bà có ký vào hồ sơ do ông L đưa nhưng không biết đó là chuyển nhượng đất cho ông D mà tưởng là ký để làm GCNQSD đất cho Bà là không đúng sự thật và không có căn cứ để chấp nhận. Điều này càng thể hiện rõ hơn là trước khi chuyển nhượng đất cho ông D thì đất của bà T là 54.459m² chứ không phải 17.505m² như bà T trình bày. Sau khi chuyển nhượng đất cho ông D thì diện tích đất còn lại là 48.954m². Ngày 15/11/2006, bà T tiếp tục chuyển nhượng cho ông H diện tích 17.740m². Ngày 18/12/2006, bà T tiếp tục chuyển nhượng cho ông L diện tích đất 21.149m² (diện tích còn lại 10.065m²) và tiếp tục đăng ký biến động, thay đổi diện tích, đền bù giải tỏa mở đường cũng như thế chấp đất và tặng cho đất mà không hề có sự khiếu nại hay tranh chấp nào với ông D, bà H và cơ quan có thẩm quyền. Qua mỗi lần chuyển nhượng, tặng cho hoặc thế chấp đất đều được Công chứng, chứng thực và xác nhận của VPĐKQSD đất đối với diện tích còn lại trong GCNQSD đất do bà T quản lý thì điều đương nhiên bà T phải biết mình đang sử dụng diện tích còn lại là bao nhiêu? và sử dụng những thửa đất nào? đất tọa lạc ở đâu?. Trong khi đó gia đình ông D đã nhận đất, tách thửa đất

đứng tên sử dụng bằng GCNQSD đất riêng ngay sau khi thực hiện việc chuyển nhượng và thực tế thì sử dụng ổn định phần đất này như trồng lúa ở phần đất thấp, trồng bắp, trồng mỳ ở phần đất cao từ năm 1997 cho đến năm 2011 khi ông D thuê người cày đất để trồng tràm và có cày nhầm sang 02 thửa đất của bà T, bà T yêu cầu trả lại và ông D cũng thừa nhận là có sự cày nhầm do người làm thuê không xác định được ranh giới đất và đã trả lại phần đất cày nhầm cho bà T, phần còn lại vẫn trồng tràm cho đến nay. Gia đình bà T, bà A và các con, cháu chỉ ở cách phần đất bà A đã chuyển nhượng cho ông khoảng chừng 500m, phần ruộng còn lại của bà T lại nằm sát ranh đất của ông D được cắm mốc bằng cọc sắt, cọc bê tông và rào bằng giây kẽm gai mấy chục năm nay mà cũng không hề có một sự phản đối nào. Mặc dù bà T cho rằng Bà không chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông D, bà H nhưng thừa nhận có ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bà T cũng thừa nhận là: “ Ông L đo đạc nhầm đất của tôi qua đất bà A và đất của bà A nhầm qua đất của tôi ” (Bút lục số 33, 36). Thực tế thì vợ chồng ông D sử dụng phần diện tích đất 5.505m² này từ năm 1997 cho đến nay. Lời trình bày của bà T hoàn toàn phù hợp với lời trình bày của ông L, ông D là: Có sự nhầm lẫn do trước đây bà A và bà T đi kê khai xin cấp GCNQSD đất (Bút lục số 26, 27, 32, 33, 35). Các tài liệu về việc CNQSD đất từ bà T sang cho vợ chồng ông D, bà H cũng có ghi rõ: “Phần diện tích đăng ký nhầm của bà Huỳnh Thị A ” (Bút lục số 06). Ngoài ra theo lời trình bày của bà A thì phần diện tích đất bà A chuyển nhượng cho ông D có một phần ruộng giáp với mặt đường quốc lộ 55 từ X đi B. Khi đo đạc để làm thủ tục chuyển nhượng thì có mặt bà A, bà T, ông L và ông D (BL 125). Theo lời trình bày của bà L thì: “Nguồn gốc đất đang xảy ra tranh chấp giữa bà T với ông D là do bà T chia cho bà A. Phần diện tích đất bà T chia cho bà A gồm hai phần là đất ruộng và đất khô. Đất ruộng nằm sát đường quốc lộ 55 hướng từ X đi B. Hiện nay bà A đã chuyển nhượng cho ông D, đó là phần viền bằng mực đỏ trên bản vẽ ” (BL 124).

Đối chiếu lời trình bày của các bên cùng các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã có đủ căn cứ khẳng định: Đất ở các thửa 39, 43, 59, 67, 70, 89, 95, 121, 122, 123, 132, 134, 135, 136, 137, 157, 544, tờ bản đồ số 09 xã M là đất của bà T cho bà A, nhưng GCNQSD đất mang tên bà T do nhầm lẫn trong quá trình cấp GCNQSD đất. Bà T có biết việc nhầm lẫn trong quá trình cấp GCNQSD đất và đồng ý việc bà A chuyển nhượng phần đất của bà A nhưng mang tên bà T trong GCNQSD đất cho ông D, bà H. Việc bà T ký vào HĐCNQSD đất cho vợ chồng ông D, bà H thực chất là CNQSD đất của Bà đã cho bà A cho vợ chồng ông D, nhưng GCNQSD đất mang tên bà T.

Đáng lẽ ra khi phát hiện có sự nhầm lẫn các bên phải đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh lại GCNQSD đất từ bà T sang cho bà A rồi mới tiến hành chuyển nhượng từ bà A sang cho vợ chồng ông D mới đúng quy định, nhưng các bên không làm thủ tục điều chỉnh lại tên người đăng ký trong GCNQSD đất mà làm thủ tục chuyển nhượng từ bà T sang cho vợ chồng ông D, bà H với nội dung “Phần diện tích đăng ký nhầm của bà Huỳnh Thị A ” là chưa đúng. Tuy nhiên, việc CNQSD đất này được bà T và bà A đồng ý, việc

chuyển nhượng không làm thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của bất cứ ai. HĐCNQSD đất đã hoàn tất, ông D, bà H đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền tách thửa và cấp GCNQSD đất riêng, họ đã sử dụng đất và làm nghĩa vụ thuế cho Nhà nước ổn định từ năm 1997 cho đến năm 2011 (14 năm) nhưng phía bà T không có ý kiến gì.

Như vậy, bà T kháng cáo cho rằng không có việc chuyển nhượng cho vợ chồng ông D, bà H các thửa đất số 39, 43, 59, 67, 70, 89, 95, 121, 122, 123, 132, 134, 135, 136, 137, 157, 544, tờ bản đồ số 09 xã M và yêu cầu ông D, bà H và ông L trả cho Bà các thửa đất này là không có cơ sở để chấp nhận.

Việc bà T yêu cầu ông D trả lại cho Bà phần diện tích đất nằm ngoài phần đất chuyển nhượng của bà A. Bà T yêu cầu nhưng không chỉ rõ phần diện tích này nằm ở thửa đất nào? tờ bản đồ số mấy? khi tiến hành đo vẽ thì không thể hiện phần diện tích đất dư nào. Do đó không có căn cứ để xem xét.

Phần diện tích đất bà H và bà L đang sử dụng và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà T không tranh chấp, không có ý kiến, yêu cầu gì nên không xem xét.

[2.3] Về chi phí đo vẽ, định giá: Cấp sơ thẩm đã giải quyết đúng quy định, nên không xem xét lại.

[2.4] Án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm:

Căn cứ Điểm đ Khoản 1 Điều 12, Điều 48 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, miễn toàn bộ án phí cho nguyên đơn.

Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không phải chịu án phí sơ thẩm và phúc thẩm.

Các nội dung quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên cấp phúc thẩm không xem xét.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự,

Sửa bản án sơ thẩm số 13/2017/DSST ngày 07/4/2017 của Tòa án nhân dân huyện X.

Đình chỉ giải quyết đối với bị đơn ông Thái Tăng L - Sinh năm 1969. Địa chỉ: Ấp N, xã M, huyện X, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu vì ông L không phải là bị đơn trong vụ án.

- Căn cứ Khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự,

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 13/2017/DSST ngày 07/4/2017 của Tòa án nhân dân huyện X về tranh

chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Áp dụng khoản 1, điểm b khoản 2 điều 227, khoản 1 điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự. Điều 697, điều 702 Bộ luật dân sự 2005. Khoản 1 điều 10, khoản 4 điều 49, điều 105, điều 136 Luật đất đai năm 2003.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị T đối với ông Lâm Quang D, bà Lê Thị Hồng H và ông Thái Tăng L.

Diện tích đất 5.505m² thuộc các thửa 39, 43, 59, 67, 70, 89, 95, 121, 122, 123, 132, 134, 135, 136, 137, 157 và 544, tờ bản đồ số 09 xã M, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu thuộc quyền sử dụng của ông Lâm Quang D, bà Lê Thị Hồng H theo GCNQSD đất số AD 928535 ngày 06/01/2006 (Vị trí và diện tích đất theo sơ đồ bản vẽ ngày 20/05/2016 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu kèm theo bản án).

2. Về án phí:

- Căn cứ Khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự,

Sửa bản án sơ thẩm số 13/2017/DSST ngày 07/4/2017 của Tòa án nhân dân huyện M về phần án phí.

+ Miễn số tiền án phí dân sự sơ thẩm phải nộp 26.827.000đ (Hai mươi sáu triệu, tám trăm hai mươi bảy ngàn) đồng cho bà Huỳnh Thị T. Hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí 5.000.000đ (Năm triệu) đồng cho bà T theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số: 017618 ngày 17/10/2013 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện X.

+ Miễn số tiền án phí dân sự phúc thẩm phải nộp 300.000đ (Ba trăm ngàn) đồng cho bà Huỳnh Thị T. Hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí 300.000đ (Ba trăm ngàn) đồng cho bà T theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số: 0006348 ngày 19/4/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện X.

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 có hiệu lực kể từ ngày tuyên án (Ngày 22/11/2017)).

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh BR-VT
- TAND H. Xuyên Mộc;
- CCTHA DS H. Xuyên Mộc;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

Đoàn Ngọc Thiện