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

Bản án số: 73/2018/DS – PT
Ngày: 01/02/2018
V/v "Tranh chấp 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: Ông Phạm Kim Của
Các thẩm phán: Ông Phạm Văn Ngọt
Ông Phạm Văn Tỉnh

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Phan Thị Thủy Tiên– Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre*:** Bà Nguyễn Thị Minh Phượng– Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 31 tháng 01 năm 2018 và ngày 01 tháng 02 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 288/2017/TLPT- DS ngày 09 tháng 11 năm 2017 về việc *"Tranh chấp quyền sử dụng đất"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 125/2017/DS – ST ngày 15 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân thành phố B bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 301/2017/QĐ – PT ngày 04 tháng 12 năm 2017 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1947;

Địa chỉ: số 394 ấp P, xã H, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện hợp pháp của bà V:

1. Bà Nguyễn Thị S, sinh năm: 1956; là người đại diện theo ủy quyền. (được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 23 tháng 10 năm 2014); (có mặt)

Địa chỉ: số 506C ấp P, xã H, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

2. Bà Nguyễn Thị Trúc L, sinh năm: 1966; là người đại diện theo ủy quyền. (được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 10 tháng 02 năm 2017); (có mặt)

Địa chỉ: số 301 ấp P, xã H, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

- *Bị đơn*: Bà Ngô Thị R, sinh năm 1961;

Địa chỉ: ấp 4, xã T, huyện G, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện hợp pháp của bà R: ông Nguyễn Hoàng Q, sinh năm: 1950; là người đại diện theo ủy quyền. (được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 23 tháng 10 năm 2014); (có mặt)

Địa chỉ: số 504, ấp P, xã H, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:*

1. Ủy ban nhân dân thành phố B, tỉnh Bến Tre

Người đại diện hợp pháp: Ông Cao Thành H. Chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố B là người đại diện theo pháp luật.

Người đại diện hợp pháp của ông Cao Thành H: ông Nguyễn Quốc K. Chức vụ: Phó trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường; là người đại diện theo ủy quyền.

2. Ông Nguyễn Ngọc S1, sinh năm: 1971;

Địa chỉ: số 236A2, khu phố 4, phường A, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

3. Bà Nguyễn Ngọc Anh T, sinh năm: 1976;

Địa chỉ: số 51, đường N, phường C, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

4. Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1970;

5. Bà Nguyễn Thị Kim C, sinh năm: 1979;

6. Anh Nguyễn Minh N, sinh năm: 1994;

Cùng địa chỉ: số 20/17, đường H, phường A, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

7. Bà Nguyễn Thị B, sinh năm: 1950;

8. Anh Bùi Văn L, sinh năm: 1980;

9. Chị Nguyễn Ngọc H1, sinh năm: 1983;

Cùng địa chỉ: sô 720C, ấp P, xã H, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

(Bà B, ông L, chị H1 có đơn từ chối tham gia tố tụng ngày 26/7/2017).

10. Ông Lê Văn T1, sinh năm: 1950;

Địa chỉ: số 565, ấp P, xã H, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

- *Người kháng cáo*: nguyên đơn bà Nguyễn Thị V.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung, bản tự khai, biên bản hòa giải cũng như tại phiên Tòa sơ thẩm người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị S và bà Nguyễn Thị Trúc L trình bày:

Nguồn gốc phần đất tranh chấp thuộc bằng khoán số 486, diện tích 12.000m^2 do cụ Nguyễn Thị T (bà nội của bà V) đứng tên. Năm 1930, cụ Tính chết. Cụ T có 05 người con: Nguyễn Văn C (chết khi nào bà V không biết), Nguyễn Thị T (chết khi nào bà V không biết), Nguyễn Văn P (chết năm 1960), Nguyễn Văn V (chết năm 1947), Nguyễn Thị N (mất tích, hiện nay ở đâu bà V cũng không biết). Cụ T chết không để lại di chúc. Sau khi cụ T chết, phần đất này do ông P (cha ruột bà V) trực tiếp quản lý canh tác, chứng cứ chứng minh ông P quản lý phần đất này là ông P có ký ranh tranh chấp với bà Nguyễn Thị C

trong bằng khoán 486 vào năm 1938. Đến năm 1960, ông P chết không để lại di chúc. Ông P có 03 người con: Nguyễn Thị M, Nguyễn Thị V, Nguyễn Thị V.

Sau khi ông P chết, bà V quản lý, sử dụng phần đất này. Năm 1967, do phần đất thuộc bằng khoán 486 có đóng bồn bốt nên bà V có làm đơn thỉnh nguyện xin sao lục bằng khoán để được bồi thường chiến tranh, điều này được thể hiện trong bằng khoán 486.

Đến năm 1975, bà V chia cho bà M phần đất diện tích khoảng 1.500m^2 đất màu, chia cho bà V phần đất diện tích khoảng 1.500m^2 đất màu, chia cho bà N (con bà Đ) diện tích khoảng 500m^2, phần còn lại khoảng 2.900m^2 do bà V quản lý sử dụng. Khi bà V chia đất cho bà M, bà V và bà N thì bà V chỉ nói miệng không có làm giấy tờ.

Bà V đóng thuế nông nghiệp phần đất này từ năm 1975 đến năm 1996, bà V đã nộp các biên lai thuế từ năm 1992 đến năm 1996 cho Tòa án, còn việc đóng thuế trước đó bà V đã nộp giấy xác nhận của Đội thuế xã H.

Năm 1993, bà V đi kê khai đất và được cấp sổ nông nghiệp ghi diện tích 2.000m^2 đất lúa và 1.500m^2 đất màu. Đến năm 1994, theo chủ trương của Nhà nước đi kê khai đất để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà V đã kê khai 2.000m^2 đất lúa, 1.900m^2 đất màu và 100m^2 đất thổ cư. Ngày 08/9/1994, bà V được cấp Giấy xác nhận quyền sử dụng ruộng đất với diện tích 2.000m^2 đất lúa và 1.500m^2 đất màu. Năm 1994, bà V có tranh chấp quyền sử dụng đất với bà Đ. Lúc này, bà V đã khiếu nại tại Ủy ban nhân dân xã H nhưng không được giải quyết.

Đến năm 1995, bà Nguyễn Thị Đ (mẹ bà R) được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa 2685, tờ bản đồ số 02, diện tích 790m^2. Ngoài ra, bà Đ còn được cấp đất thuộc thửa 3023, 2686, 2709 tờ bản đồ số 02. Bà V không biết vì sao bà Đ lại được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong khi bà V là người đang quản lý, sử dụng phần đất thuộc thửa 2685. Đến năm 1996, bà Rê (con bà Đặng, chị bà R) vào chặt phá hoa màu trên phần đất bà V đang quản lý thì lúc này bà V mới biết bà Đ đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đến năm 1997, bà V khiếu nại tại UBND xã H. UBND xã H có mời bà Đ lên làm việc nhưng bà Đ không đến, sau đó bà Đ chết vào năm 1997. Năm 1998, Nhà nước có tiến hành đo đạc, do có tranh chấp nên Nhà nước đo bao, trên bản đồ thể hiện phần đất tranh chấp thuộc thửa 55, tờ bản đồ số 44 có tranh chấp, không ai đứng tên.

Năm 2003, UBND xã H xác nhận cho gia đình ông Ngô Văn M (chồng bà Nguyễn Thị Đ) tương phân các phần đất do bà Đ đứng tên quyền sử dụng đất trong đó có thửa 2685. Trong tờ tương phân ngày 08/7/2003, bà R được thừa hưởng thửa đất số 3023 nhưng thực tế bà R lại quản lý sử dụng là thửa 2685. Sau khi tương phân, bà R được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc

thửa 147, tờ bản đồ số 44 diện tích khoảng 367,1m^2. Trong thời gian từ năm 1997 đến năm 2003, bà V tiếp tục khiếu nại nhưng UBND xã H không nhận đơn vì cho rằng bà Đ có sổ đỏ hợp pháp. UBND xã H có trả lời bằng văn bản số 05 ngày 26/9/2005 với nội dung không chấp nhận khiếu nại của bà V.

Đến năm 2005, bà R chuyển nhượng cho ông S phần đất diện tích 111.9m^2 nay là thửa 164, tờ bản đồ số 44. Năm 2006, ông S chuyển nhượng phần đất này cho bà Nguyễn Thị T. Cũng trong năm 2005, bà R chuyển nhượng tiếp cho bà Nguyễn Ngọc Anh T phần đất còn lại diện tích 241,1m^2 của thửa 147, tờ bản đồ số 44. Ngoài ra, bà R chuyển nhượng cho bà Quỳnh M 15m^2 đất để làm lối đi. Phần lối đi này bà V không tranh chấp. Trong quá trình bà R chuyển nhượng, bà V có nộp đơn tranh chấp với bà R nhưng cũng không hiểu sao bà R lại chuyển nhượng được. Bà V khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

- Yêu cầu bà R giao trả cho bà V diện tích 382,2m^2 thửa 147 (257,6m^2) và thửa 164 (124,6m^2) tờ bản đồ số 44 (thửa cũ là một phần của thửa 2685 tờ bản đồ số 2) tọa lạc tại xã H, thành phố B, tỉnh Bến Tre. Do bà R chuyển nhượng cho ông S, bà T và bà T1 trong lúc bà V đang tranh chấp với bà R nên bà V không phải chịu trách nhiệm về việc bồi thường những giá trị tài sản trên đất của bà T và và T1.

- Ngoài ra, bà V yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Ngô Thị R vào năm 2003; yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà R với bà Nguyễn Ngọc Anh T, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà R với ông Nguyễn Ngọc S, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Sáng với bà Nguyễn Thị T1. Vì phần đất đang tranh chấp chưa được cơ quan có thẩm quyền giải quyết, việc Ủy ban cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà R là sai. Theo tờ tương phân ngày 08/7/2003, bà R thừa hưởng thửa 3023 nhưng thực tế bà R lại hưởng và sử dụng một phần thửa 2685. Việc đất đang tranh chấp mà các bên ký hợp đồng chuyển nhượng là sai. Khi chuyển nhượng cho người khác bà R lại chuyển nhượng thửa 2685 chứ không phải thửa 3023.

Bà V đồng ý với kết quả đo đạc ngày 25/9/2009 và kết quả định giá ngày 30/9/2016. Ngoài ra, bà V không yêu cầu gì khác.

Theo bản tự khai, biên bản hòa giải cũng như tại phiên Tòa sơ thẩm người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Ngô Thị R là ông Ngô Hoàng Q trình bày:

Nguồn gốc phần đất tranh chấp thuộc bằng khoán 486 diện tích 12.000m^2 do cụ Nguyễn Thị T (bà cố của bà R đứng tên). Năm 1930 cụ T chết, cụ T có 05 người con như lời trình bày của nguyên đơn là đúng. Khi cụ T chết không để lại di chúc. Sau khi cụ T chết, các con cụ T phân chia đất của cụ T để lại gồm phần đất thuộc bằng khoán 446 và bằng khoán số 486, cụ thể như sau: ông C thừa

hưởng 4.500m^2 thuộc 446 và 486; bà T thừa hưởng 3.500m^2 thuộc 446; ông P thừa hưởng 5.300m^2 thuộc 486; ông V thừa hưởng 5.300m^2 thuộc 486. Việc phân chia này chỉ nói miệng không có làm giấy tờ, các con cụ T từ đó tiếp tục quản lý canh tác. Đến năm 1947, ông V chết không có để lại di chúc, ông V có 2 người con là Nguyễn Văn X (chết, liệt sĩ), Nguyễn Thị Đ (chết năm 1997). Sau khi ông V chết, bà Đ là người trực tiếp quản lý canh tác phần đất này từ năm 1959 cho đến ngày giải phóng. Sau năm 1975, bà Đ về quê ở Nhơn Thạnh nên giao lại phần đất này cho bà N (con bà Đ) quản lý canh tác phần đất này. Năm 1993, bà Đ có cho bà N, bà R một phần đất nhưng không biết diện tích bao nhiêu. Lúc này bà R đã cất nhà trên phần đất mà bà Đ cho. Năm 1994, Nhà nước có tiến hành đo đạc đất để cấp sổ đỏ, bà Đ, bà R, bà M và bà N có ra chỉ ranh đất. Năm 1994, khi bà Đ đăng ký kê khai bà V không có tranh chấp đất với bà Đ như bà S và bà L trình bày. Do đó, năm 1995 bà Đ được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 7.543m^2 gồm thửa 2709 diện tích khoảng 4.000m^2 (đất lúa), 2686 diện tích khoảng 700m^2 (đất nền mộ) và 2685 diện tích khoảng 790m^2 (đất ao hồ), 3023 diện tích khoảng 1.100m^2 (đất ao hồ). Thực tế, bà Đ có quản lý 1.100m^2 đất ao hồ nhưng không phải là thửa 3023 mà là một thửa khác. Thửa 3023 ghi trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Đ thực tế do bà Nguyễn Thị B quản lý, canh tác. Việc sai sót này là do địa chính cập nhật sai nhưng sau đó đã được giải quyết bằng việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thửa 3023 được cấp lại cho bà Nguyễn Thị B. Năm 2007, khi bà V khởi kiện vụ án hành chính thì gia đình bà R mới phát hiện việc này, việc nhầm lần thửa 3023 của chính quyền địa phương được được giải quyết bằng một vụ kiện khác. Bà V cho rằng, vào năm 1996 bà Rê (chị bà R) chặt phá hoa màu của bà V là không đúng. Vào năm 1997, bà S trình bày bà V có tranh chấp với bà Đ là không có, chỉ có bà M tranh chấp ranh đất với bà Đ. Năm 1997, 1998 Nhà nước có tiến hành đo đạc lại đất. Do có tranh chấp giữa bà M và bà Đ nên nhà nước đo bao phần đất của bà M và bà Đ, ký hiệu là thửa 55 tờ bản đồ số 44 diện tích 6.953m^2, không để ai đứng tên quyền sử dụng đất. Ngày 15/11/2002, bà M làm giấy thỏa thuận với bà R với nội dung bà M không tranh chấp đất với bà Đ nữa. Ngày 18/12/2002, bà M được Phòng địa chính đo tách thửa 55, tờ bản đồ số 44 cho bà M, bà M được cấp quyền sử dụng đất thuộc thửa 137 tờ bản đồ số 44 diện tích 1.580m^2, phần đất còn lại thuộc thửa 55 tờ bản đồ số 44 của bà Đ diện tích là 5.372m^2. Trong biên bản xác nhận ranh giới mốc giới thể hiện phần đất này là của bà Đ. Trên thực tế từ năm 1997 gia đình bà V có tranh chấp nhưng với nhiều thửa đất khác, riêng thửa 2685 thì không có tranh chấp vào thời điểm trước và sau khi bà Đ đăng ký kê khai và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Năm 2003, gia đình ông M (chồng bà Đ) tiến hành tương phân đất cho các người con của bà Đ. Trong tờ tương phân ngày 08/7/2003, bà R được hưởng phần đất có diện tích là 360m^2 (đất giồng) thuộc một phần thửa 2685. Cũng năm 2003, bà R được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa mới là thửa 147 tờ bản đồ số 44 diện tích 367,1m^2. Đến năm 2005, 2006 bà R san lấp mặt bằng chuyển nhượng toàn bộ phần đất này cho ông S, bà T và bà Quỳnh M.

Bà V yêu cầu bà R trả lại phần đất thuộc thửa 2685 và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà R thì bà R không đồng ý vì phần đất này được cấp hợp pháp cho bà R và bà R đã canh tác ổn định trên đất.

Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà R với ông S, bà T và bà M đều được lập thành hợp đồng, các hợp đồng này đều được công chứng, chứng thực hợp pháp nên bà R không đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo yêu cầu bà V.

Phía bà T và bà T1 yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và bà R, giữa ông S và bà T1 thì bà R không có ý kiến gì. Vì việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là hoàn toàn hợp pháp. Trong trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bà R đồng ý giải quyết việc bồi thường cho bà T và bà T1 theo quy định của Nhà nước.

Phần đất tranh chấp trước đây là đất ao, bà R đã sang lấp và bơm cát trước khi chuyển nhượng cho ông S và bà T. Tuy nhiên, do thời gian đã lâu bà R không còn lưu giữ giấy tờ các khoản tiền đầu tư vào đất nên bà R không yêu cầu bà V phải hoàn lại số tiền trên nếu yêu cầu khởi kiện của bà V được chấp nhận.

Bà R đồng ý với kết quả đo đạc 25/9/2009 và kết quả định giá vào 30/9/2016.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình bày:

Theo các công văn của UBND thành phố B: Phần đất tranh chấp về quy trình có sai sót do địa chính cập nhật sai thông tin vị trí thửa đất và vấn đề này đã được giải quyết từng thửa cụ thể theo đơn khởi kiện của các nguyên đơn. Do đó, UBND không có ý kiến, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Theo đơn yêu cầu độc lập ngày 04/11/2016, tại các lần hòa giải và các bản tự khai bà Nguyễn Ngọc Anh T trình bày:

Vào năm 2005, bà có nhận chuyển nhượng phần đất do bà Ngô Thị R đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, phần đất có diện tích 257,6m^2 thuộc thửa 147 tờ bản đồ số 44 tọa lạc tại xã H, thành phố B. Thời điểm bà T nhận chuyển nhượng là không có ai tranh chấp, bà R là người đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do đó việc chuyển nhượng của bà là hoàn toàn đúng theo quy định. Việc bà V với bà R tranh chấp với nhau về nguồn gốc đất như thế nào bà không biết, cũng không có ý kiến nhưng việc bà nhận chuyển nhượng phần đất trên là đúng theo quy định của pháp luật nên bà yêu cầu được pháp luật bảo vệ quyền lợi. Hiện nay, phần đất này bà đã xây cất một nhà kho trên đất và cho ông Lê Văn T2 thuê phần đất này. Bà T yêu cầu được tiếp tục quản lý sử dụng phần đất theo diện tích đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bà đồng ý nhận giá trị bồi hoàn với giá theo quy định của nhà nước.

Bà Thy đồng ý với kết quả đo đạc 25/9/2009 và kết quả định giá ngày 30/9/2016.

Theo đơn yêu cầu độc lập ngày 04/11/2016, tại các lần hòa giải và các bản tự khai bà Nguyễn Thị T1 trình bày:

Bà nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Nguyễn Ngọc S, theo bà biết thì phần đất này ông S nhận chuyển nhượng từ bà Ngô Thị R vào năm 2005, phần đất có diện tích 111,9m^2 thuộc thửa 164 tờ bản đồ 44, tọa lạc tại xã H, thành phố B. Phần đất này bà nhận chuyển nhượng hợp pháp từ ông S và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2006.

Bà V tranh chấp quyền sử dụng đất với bà R và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà với ông S, của ông S với bà R là ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của bà. Bà không có ý kiến về việc tranh chấp của bà V và bà R nhưng việc chuyển nhượng phần đất trên của bà là hoàn toàn hợp pháp và đúng theo quy định của pháp luật. Phần đất hiện tại đã được bà xây nhà và tường rào, trán xi măng phần sân phía trước. Bà không đồng ý yêu cầu của bà V và yêu cầu được công nhận quyền sử dụng đất vì bà đã sử dụng đất ổn định từ khi nhận chuyển nhượng cho đến nay. Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bà đồng ý nhận giá trị và bồi hoàn với giá theo quy định của Nhà nước.

Bà T1 đồng ý với kết quả đo đạc ngày 25/9/2009 và kết quả định giá ngày 30/9/2016.

Sau khi hòa giải không thành Tòa án nhân dân thành phố B đưa vụ án ra xét xử với quyết định:

Căn cứ Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 688, 689, 455, 456 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 105, 107, khoản 2 Điều 136 Luật Đất đai năm 2003; Điều 11 Nghị định 70- CP ngày 12/6/1997 của Chính phủ về án phí, lệ phí Tòa án.

Cụ thể tuyên:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị V về việc yêu cầu bà Ngô Thị R phải trả cho bà V phần đất có diện tích 382,2m^2 gồm 2 thửa: thửa 147 và thửa 164 tờ bản đồ số 44, tọa lạc tại xã H, thành phố B, tỉnh Bến Tre và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Ngô Thị R cấp năm 2003, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Ngô Thị R với ông Nguyễn Ngọc S, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Ngọc S với bà Nguyễn Thị T1.

2. Chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Ngọc Anh T và bà Nguyễn Thị T1 về việc công nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T và bà T1 được cấp theo đúng quy định.

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

Ngày 27/9/2017 nguyên đơn bà Nguyễn Thị V kháng cáo.

Theo đơn kháng cáo của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị V và lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị S và bà Nguyễn Thị Trúc L tại phiên Tòa phúc thẩm: Bà V không đồng ý với bản án sơ thẩm. Yêu cầu Tòa cấp phúc thẩm chấp kháng cáo của bà, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày: các đương sự đều thừa nhận nguồn gốc đất là của cụ T để lại. Cụ Tính có 05 người con là ông C, bà T, ông P, ông V, bà N. Diện tích đất tranh chấp 382,2m^2 là một phần của thửa 2685, tờ bản đồ số 02 hiện thuộc thửa 147 diện tích 257,6m^2 và thửa 164 diện tích 124,6m^2 tờ bản đồ số 44 có căn cứ là của cụ T để lại cho cụ P, sau khi cụ P chết để lại cho con là bà V quản lý sử dụng cho đến năm 1994 xảy ra tranh chấp thì phía bị đơn quản lý sử dụng. Theo các công văn của UBND xã H thì thửa đất trên do bà V đăng ký, đóng thuế, có giấy xác nhận quyền sử dụng đất tạm thời. Phía bị đơn cho rằng sau khi cụ Tính chết phần đất trên để lại cho ông V, ông V để lại cho các con trong đó có bà Đ nhưng không có chứng cứ chứng minh, không kê khai nộp thuế, không trực tiếp quản lý sử dụng nên đề nghị chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đồng thời hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà R và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà T, bà T1 vì diện tích đất đang tranh chấp mà chuyển nhượng quyền sử dụng đất là trái pháp luật.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Ngô Thị R là ông Ngô Hoàng Q trình bày: yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Quan điểm của kiểm sát viên:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật.

Về nội dung: Bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn là không có căn cứ. Bởi lẽ, phần đất tranh chấp các đương sự đều thống nhất là của cụ T để lại. Theo nguyên đơn, khi cụ T chết ông P đứng ra quản lý, sử dụng phần đất. Khi ông P chết bà V1 tiếp tục quản lý sử dụng. Việc sử dụng được thể hiện qua đơn thỉnh nguyện ngày 18/12/1967. Sau năm 1975 bà V1 đứng ra chia đất cho các em và các cháu. Bà V1, bà Đ, bà V đều có kê khai đăng ký trong sổ ruộng đất năm 1994. Bị đơn cho rằng sau khi cụ T chết các con cụ T tự phân chia trong đó ông V được thừa hưởng 5.300m^2 đất. Năm 1947 ông V chết bà Đ là người tiếp tục quản lý sử dụng đến năm 1997 bà Đ chết. Năm 2003 ông M chồng bà Đ làm tờ tương phân cho các con, trong đó bà R được hưởng khoản 360m^2. Tuy nhiên qua xác minh bà Đ chỉ đăng ký kê khai, không

có trực tiếp quản lý sử dụng đất mà phần đất này do bà V quản lý sử dụng. Thấy rằng yêu cầu đòi lại đất của bà Nguyễn Thị V là có cơ sở. Tuy nhiên hiện này phần đất tranh chấp bà R đã chuyển nhượng cho bà Nguyễn Ngọc Anh T và ông Nguyễn Ngọc S. Ông S đã chuyển nhượng lại cho bà Nguyễn Thị T1; bà T và bà T1 đã cất nhà trên đất. Do đó, đề nghị hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của bà Nguyễn Thị V sửa một phần bản án sơ thẩm số 125/2017/DS-ST ngày 15/9/2017 của Tòa án nhân dân thành phố B theo hướng chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nhưng tính bằng giá trị tương đương với diện tích mà bà V yêu cầu, theo giá hội đồng định giá ngày 30/9/2016 số tiền 382,2m^2 x 900.000đồng = 343.980.000đồng.

Qua nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự, căn cứ vào kết quả tranh luận. Xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị V và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Phần đất tranh chấp có diện tích 382,2m^2 trong đó có 257,6m^2 thuộc thửa 147 và 124,6m^2 thuộc thửa 164 cùng thuộc tờ bản đồ số 44 (thửa cũ là một phần thửa 2685, tờ bản đồ số 02) tọa lạc tại xã H, thành phố B. Nguồn gốc phần đất tranh chấp các bên đương sự thống nhất là của cụ Nguyễn Thị T đứng tên trong bằng khoán số 486. Nhưng bên nguyên đơn cho rằng cụ T chết để lại phần đất này cho cha của bà là ông Nguyễn Văn P. Năm 1960 ông P chết các con của ông tiếp tục quản lý, sử dụng. Trong đó có một phần thửa 2685 (thửa cũ) bà V đã sử dụng ổn định cho đến khi các con của bà Đ vào chiếm đất năm 1996. Phía bị đơn thì cho rằng cụ T chết để lại phần đất này cho ông Nguyễn Văn V. Ông V chết để lại cho bà Nguyễn Thị Đ. Khi bà Đ có chồng giao cho bà N quản lý phần đất này. Các con ông V đã thay nhau quản lý đất từ khi ông V chết đến khi bà Đ được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1995. Tuy nhiên, cả hai bên đều không có giấy tờ chứng minh cụ T để lại phần đất tranh chấp cho ông P hay ông V. Căn cứ vào biên bản xác minh ngày 03/5/2017, Công văn số 525/UBND-TP ngày 03/8/2017, Công văn số 485/UBND-ĐC ngày 22/8/3017 của Ủy ban nhân dân xã H kèm theo số mục kê và sổ đăng ký ruộng đất được lập năm 1994 của UBND xã H thì thửa đất số 2685 diện tích 790m^2 (trong đó có phần diện tích 382,2m^2 mà các bên đang tranh chấp), loại đất ao do bà Nguyễn Thị Đ đăng ký vào sổ mục kê ở địa phương. Cùng thời điểm đó bà V cũng có đăng ký vào sổ mục kê thửa đất 2714 tờ bản đồ 2 diện tích 1950m^2 loại đất lúa nhưng không có đăng ký phần đất tranh chấp.Vì vậy có cơ sở xác định bà Nguyễn Thị Đ đã thực hiện quyền và nghĩa vụ của người quản lý, sử dụng đất là đi đăng ký kê khai theo đúng quy định của pháp luật.

[2] Phía nguyên đơn cho rằng cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Đ là không đúng qui định và cho rằng UBND thành phố B cũng đã có nhiều công văn trả lời việc cấp giấy này là sai. Tuy nhiên, sai sót này là do cập nhật sai thửa đất số 2685, 2587 và thửa 3023 của cơ quan quản lý đất đai và cũng đã được giải quyết ở vụ án khác. Bà V cũng cho rằng bà có khai vào tờ khai thuế và có đăng ký vào sổ thuế nông nghiệp ở địa phương năm 1993, có giấy tờ đóng thuế từ năm 1975 đến năm 1996. Tuy nhiên tại Công văn số 63/UBND ngày 22/01/2013, Công văn số 254/UBND và Công văn số 255/UBND cùng ngày 20/5/2014 của UBND xã H thì vào thời điểm đó cán bộ thuế chỉ cho đăng ký nộp thuế nhà đất, không xác định được vị trí đất phải nộp thuế. Người sử dụng đất tự kê khai diện tích nộp thuế và cán bộ thu tiền thuế dựa trên kê khai để thu thuế. Trong đó bà V kê khai 2000m^2 đất lúa và 1500m^2 đất màu, bà Đ có kê khai 5000m^2 đất lúa. Như vậy thửa đất cũ 2685 có diện tích 790m^2 là đất ao thì phía bà V cũng không có đăng ký kê khai. Trong khi đó, vào năm 2003 thì đội thuế xã có truy thu thuế sử dụng đất nông nghiệp đối với bà R là con bà Đ là đất ao diện tích 964,9m^2 nhưng cũng không xác định được vị trí số thửa, số bản đồ. Vì vậy, Tòa cấp sơ thẩm xác định không có căn cứ chứng minh bà V đã nộp thuế sử dụng đất cho phần đất đang tranh chấp là có căn cứ. Mặt khác, bà V cho rằng ngày 08/9/1994, UBND xã H đã xác nhận quyền sử dụng ruộng đất hai thửa 2587 và 2685 cho bà. Tuy nhiên, công văn số 988/TNMT-VPĐK ngày 27/5/2014 của Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố B thể hiện việc xác nhận này là căn cứ trên số liệu do hộ gia đình, cá nhân tự kê khai và nội dung giấy xác nhận này cũng không có ghi số thửa đất, không nêu rõ vị trí thửa đất. Trong khi đó công văn 485/UBND ngày 22/8/2017 của UBND xã H, kèm theo sổ mục kê, sổ kê khai ruộng đất lập năm 1994, bà V cũng không có kê khai thửa 2685 mà thửa 2685 là do bà Đặng kê khai vào sổ nên Tòa cấp sơ thẩm nhận định không có cơ sở để xác định thửa đất đang tranh chấp thuộc quyền sử dụng của bà V là có căn cứ.

[3] Xét quá trình sử dụng đất phía nguyên đơn bà V cho rằng bà trực tiếp sử dụng từ sau năm 1960 đến năm 1975 và từ sau năm 1975 đến năm 1996 thì phía con bà Đ vào chặt phá hoa màu, xảy ra tranh chấp. Từ đó, phía bà Đ và các con bà Đ quản lý sử dụng, chứng cứ để chứng minh cho quá trình quản lý sử dụng đất của mình là đơn thỉnh nguyện bồi thường diện tích đất do lấy làm đồn bót trong bằng khoán 486, những người làm chứng như ông Trương Văn B, ông Lê Hữu H, ông Trần Văn S xác nhận là có biết bà quản lý sử dụng. Phía bị đơn cũng cho rằng diện tích đất tranh chấp là do phía bị đơn trực tiếp sử dụng từ năm 1947 đến năm 1975 và từ sau năm 1975 đến nay. Chứng cứ để chứng minh là việc trước đây từ đất trồng màu phía bà Đ bán đất để trở thành đất ao. Xét thấy,

về chứng cứ của nguyên đơn cung cấp cũng chưa đủ căn cứ để chứng minh cho quá trình sử dụng đất như nguyên đơn trình bày bởi lẽ: tờ đơn thỉnh nguyện bồi thường diện tích đất do lấy làm đồn bót trong bằng khoán 486 thì cũng không xác định thửa 2685 vì thực tế chế độ cũ đóng đồn bót ở thửa đất khác, thửa đất này chỉ trồng màu không có đóng đồn bót. Hơn nữa, ngoài thửa đất này bà V, bà V1 chị bà V còn quản lý sử dụng nhiều thửa đất khác. Việc ba người làm chứng ông B, ông H, ông S xác nhận thấy bà V trực tiếp quản lý, sử dụng, trồng hoa màu trên đất trong khi đất tranh chấp là đất ao hồ do vậy cũng chưa đủ căn cứ để xác định việc các ông thấy bà V sử dụng đất là thửa đất đang tranh chấp vì như đã lập luận bà V, bà V1 còn nhiều thửa đất khác. Chứng cứ phía bị đơn chứng minh quá trình sử dụng đất của mình cũng chưa đủ cơ sở. Tuy nhiên, việc nguồn gốc đất là đất trồng màu chuyển thành đất ao bị đơn cho rằng bà Đ bán đất để từ đất màu thành đất ao vào năm 1982, còn phía nguyên đơn cho rằng mình đang quản lý sử dụng mà không xác định được đất từ đất màu chuyển sang đất ao năm nào. Hơn nữa, phía nguyên đơn cho rằng phía bị đơn chỉ vào quản lý sử dụng năm 1996 nhưng thực tế năm 1994 bà Đ đã đăng ký kê khai thửa đất còn phía nguyên đơn không có đăng ký kê khai. Vì vậy có cơ sở để xác định phía bị đơn đã trực tiếp quản lý sử dụng thửa đất 2685 từ trước khi các nguyên đơn có tranh chấp với bị đơn.

[4] Bà V yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Ngô Thị R năm 2003 do bà R được phân chia ở thửa 3023 nhưng được sử dụng thửa 2685 là không đúng, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà R với bà Nguyễn Ngọc Anh T, giữa bà R với ông Nguyễn Ngọc S và giữa ông S với bà Nguyễn Thị T1 do phần đất này đang tranh chấp mà UBND cho phép các bên chuyển nhượng. Tuy nhiên ngoài lời khai của bà V là bắt đầu tranh chấp với bà Đặng từ năm 1996 đến năm 1997 bà Đặng mất việc tranh chấp dừng lại và đến năm 2008 bà V khởi kiện ra Tòa thì bà V không cung cấp được chứng cứ nào khác nên không có có cơ sở để xác định thời điểm ông M lập tờ thuận phân năm 2003 và thời điểm bà R chuyển nhượng phần đất cho ông S, bà T năm 2005, năm 2006 là đất đang có tranh chấp. Mặt khác quy trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà R và thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà R với bà Nguyễn Ngọc Anh T, giữa bà R với ông Nguyễn Ngọc S và giữa ông S với bà Nguyễn Thị T1 là đúng theo quy định của pháp luật nên cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà V là có căn cứ. Bà V kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ gì có tính thuyết phục để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình nên không được chấp nhận, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[5] Yêu cầu khởi kiện của bà V không được chấp nhận, bà Nguyễn Ngọc Anh T và bà Nguyễn Thị T1 nhận chuyển nhượng đất hợp pháp, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng trình tự, thủ tục và đang quản lý, sử dụng đất nên không cần thiết phải công nhận quyền sử dụng đất cho bà Anh Thy và bà Tuyết.

[6] Yêu cầu khởi kiện của bà V không được chấp nhận nên bà V phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Theo quy định tại Điều 27 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 thì bà V phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch. Bà V sinh năm 1947 là người cao tuổi nên được miễn án phí. Vì vậy, điều chỉnh án phí dân sự sơ thẩm cho phù hợp.

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

[8] Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà Nguyễn Thị V phải chịu án phí phúc thẩm. Tuy nhiên, bà V là người cao tuổi nên được miễn án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị V.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 125/2017/DS – ST ngày 15 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân thành phố B, điều chỉnh phần án phí dân sự sơ thẩm.

Cụ thể tuyên:

Căn cứ Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 688, 689, 455, 456 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 105, 107, khoản 2 Điều 136 Luật Đất đai năm 2003; Điều 11 Nghị định 70- CP ngày 12/6/1997 của Chính phủ về án phí, lệ phí Tòa án. 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.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị V về việc yêu cầu bà Ngô Thị R phải trả cho bà V phần đất có diện tích 382,2m^2 gồm 2 thửa: thửa 147 và thửa 164 tờ bản đồ số 44, tọa lạc tại xã H, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị V về việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Ngô Thị R năm 2003, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Ngô Thị R với ông Nguyễn Ngọc S, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Ngọc S với bà Nguyễn Thị T.

2. Về chi phí tố tụng:

Bà Nguyễn Thị V phải chịu chi phí thu tập chứng cứ số tiền 2.045.000đồng (hai triệu không trăm bốn mươi lăm ngàn đồng). Bà V đã nộp số tiền 1.745.000đồng (một triệu bảy trăm bốn mươi lăm ngàn đồng), bà Nguyễn Ngọc Anh T và bà Nguyễn Thị T1 đã nộp 300.000đồng (ba trăm ngàn đồng) nên bà V có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Nguyễn Thị T1 và bà Nguyễn Ngọc Anh T mỗi người 150.000đồng (một trăm năm mươi ngàn đồng).

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Nguyễn Thị V được miễn. Hoàn lại cho bà V tạm ứng án phí đã nộp số tiền 1.800.000đồng (một triệu tám trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 008057 ngày 21/10/2008 và số tiền 111.000đồng (một trăm mười một ngàn đồng) theo biên lai thu số 0000494 ngày 02/10/2013 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B.

- Hoàn lại cho bà Nguyễn Ngọc Anh T tạm ứng án phí đã nộp số tiền 200.000đồng (hai trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0000283 ngày 04/11/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B.

- Hoàn lại cho bà Nguyễn Thị Tuyết tạm ứng án phí đã nộp số tiền 200.000đồng (hai trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0000284 ngày 04/11/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B.

5. Án phí dân sự phúc thẩm:

- Bà Nguyễn Thị V được miễn. Hoàn lại cho bà V tạm ứng án phí đã nộp số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0011401 ngày 27/9/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự Thành phố B.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND thành phố B;
- Chi cục THADS thành phố B;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, văn phòng.

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

Phạm Kim Của