

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẠC LIÊU

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 109/2024/DS-PT

Ngày 15 - 8 - 2024

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẠC LIÊU

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Bùi Anh Tuấn

Các Thẩm phán: Bà Huỳnh Thị Kiều Anh

Bà Giang Thị Cẩm Thúy

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hằng, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu tham gia phiên tòa:
Ông Trương Trung Tín - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 44/2024/TLPT-DS ngày 16/5/2024 về việc: “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 86/2023/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Hồng Dân, tỉnh Bạc Liêu có kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 70/2024/QĐ-PT ngày 01 tháng 7 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Thương E, sinh năm 1975, (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp N, xã N, huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Lê Ngọc N, sinh năm 1981; địa chỉ: Số A, đường H, "2" \o "Phường C, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu, (có mặt).**2. Bị đơn:** Ông Nguyễn Trung T, sinh năm 1960, (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp N, xã N, huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Bà Huỳnh Kim M là Luật sư, thuộc Văn phòng L1, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh B, (có mặt).

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

3.1. Cụ Ngô Thị P, sinh năm 1935, (chết ngày 29/3/2022)

Địa chỉ: ấp N, xã N, huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

3.2. Bà Trần Thị Diễm H, sinh năm 1981, (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp N, xã N, huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

3.3. Bà Ngô Thị H1, sinh năm 1961, (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp N, xã N, huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

3.4. Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh B

Địa chỉ: số G, đường L, Phường A, thành phố B

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Bình T1 – Chức vụ: Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Công Đ – Chức vụ: Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H, tỉnh Bạc Liêu, (theo văn bản ủy quyền lập ngày 16/8/2021), (vắng mặt).

3.5. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H

Địa chỉ: ấp N, thị trấn N, huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Công Đ – Chức vụ: Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H, tỉnh Bạc Liêu, (vắng mặt).

4. Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của cụ Ngô Thị P:

4.1. Ông Nguyễn Thương E, sinh năm 1975, (vắng mặt)

4.2. Ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1969, (vắng mặt)

4.3. Ông Nguyễn Thành H2, sinh năm 1980, (vắng mặt)

4.4. Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1971, (vắng mặt)

4.5. Bà Nguyễn Thị H3, sinh năm 1966, (vắng mặt)

4.6. Ông Nguyễn Văn T2, sinh năm 1973, (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: ấp N, xã N, huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

4.7. Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1959, (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp N, xã N, huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

4.8. Ông Nguyễn Văn Đ1, sinh năm 1962, (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp N, xã N, huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

4.9. Bà Nguyễn Thị T3, sinh năm 1954, (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp N, xã N, huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn, anh Nguyễn Thương E, sinh năm 1975.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện các ngày 11/01/2019, ngày 03/5/2019 và lời khai

trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Thương E và người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà chị Trần Thị Diễm H thống nhất trình bày: Phần đất tranh chấp có nguồn gốc của cụ Ngô Thị P mẹ ruột ông E được Nhà nước cấp diện tích khoảng 11 công tầm cây, cụ P sử dụng đến năm 1997 cho ông Nguyễn Trung T thuê toàn bộ phần đất diện tích 11 công tầm cây để trồng lúa, đến năm 2001 cụ P chuyển nhượng cho ông T 05 công tầm cây, còn lại 06 công tầm cây tiếp tục cho ông T thuê canh tác. Phần đất 05 công cụ P chuyển nhượng cho ông T cụ P đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, còn phần 06 công tiếp tục cho ông T thuê cụ P cũng được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc chuyển nhượng đất giữa cụ P với ông T thế nào ông E không biết, vì ông không chứng kiến, nay ông không tranh chấp phần đất 05 công do cụ P chuyển nhượng cho ông T mà ông E tranh chấp phần đất 06 công cụ P cho ông T tiếp tục thuê từ năm 2001 (sau khi chuyển nhượng 05 công), do cuối năm 2001 ông T không trả tiền thuê đất và cũng không trả đất lại cho cụ P, nên đến ngày 09/5/2018, cụ P làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng phần đất 06 công tầm cây cho ông T thuê năm 2001 cho ông E và bà Trần Thị Diễm H, phần đất cụ P cho ông E và bà H cụ P đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 26/7/2016, thửa 301 diện tích 3.054,7m² và thửa 317 diện tích 5.861,7m², sau khi được tặng cho ông E, bà H kê khai, đăng ký theo quy định và được ghi chú biến động vào trang 3 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do cụ P đứng tên. Nay ông Nguyễn Thương E khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Trung T giao trả phần đất qua đo đạc thực tế diện tích 8.851m², cụ thể tại thửa 317, diện tích 5.861,7m² và thửa 301 diện tích 2.989,3m² cùng tờ bản đồ số 08, tọa lạc tại ấp N, xã N, huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

Bị đơn đồng thời có đơn phản tố đề ngày 14/5/2021 ông Nguyễn Trung T và bà Ngô Thị H1 thống nhất trình bày: Phần đất tranh chấp có nguồn gốc của mẹ kế ông là cụ Ngô Thị P cho ông thuê từ năm 1997, đến năm 2000 bà phổ chuyển nhượng cho ông phần đất diện tích 06 công tầm cây với giá 03 chỉ vàng 24k/công, khi chuyển nhượng không làm giấy tờ, phần đất của cụ P còn lại sau khi chuyển nhượng 04 công hai góc ba, cụ P tiếp tục cho ông thuê canh tác đến năm 2001 thì cụ P tiếp tục chuyển nhượng cho ông hết diện tích bốn công hai góc ba với giá 3,5 chỉ vàng 24k/công tầm cây, do cụ P chuyển nhượng hết đất nên ông làm tờ giấy tay “Tờ nhượng đất” đề ngày 06/9/2001 cho cụ P và những người làm chứng ký tên, sau khi nhận chuyển nhượng toàn bộ 10 công hai góc ba đất của cụ P và cụ P giao toàn bộ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do cụ P đứng tên cho ông cất giữ và ông quản lý sử dụng đất, nên ông chưa kê khai, đăng ký sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, năm 2008 ông T chở cụ P đi làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho ông nhưng chưa làm được, đến năm 2014, ông E hỏi ông mượn lại giấy chứng nhận do cụ P đứng tên và nói để ông E tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do cụ P cho ông ở thửa đất khác, nên ông đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại cho ông E mượn nhưng sau đó ông E không trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông. Đến khi

tranh chấp ông mới biết ông E mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do cụ P đứng tên để làm thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ P và ông E đối với phần đất cụ P đã chuyển nhượng cho ông. Nay ông không đồng ý trả lại các phần đất tại các thửa 301, 317, tổng diện 8.851m², tọa lạc tại ấp N, xã N, huyện H, tỉnh Bạc Liêu theo yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thương E, đồng thời ông có yêu cầu phản tố huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông E và huỷ Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ P với ông E và bà H lập ngày 09/5/2018 đối với phần đất 8.851m², tại các thửa đất số 301, 317, cùng tờ bản đồ số 08 và yêu cầu công nhận “Tờ nhượng đất” ngày 06/9/2001 giữa cụ Ngô Thị P với ông.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đồng thời có đơn yêu cầu độc lập đề ngày 30/12/2021 cụ Ngô Thị P trình bày: Phần đất tranh chấp có nguồn gốc là do cụ P được Nhà nước cấp sau năm 1975, cụ P quản lý, sử dụng đến năm 1994 kê khai, đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 09/3/1994 diện tích 13.304m² tại các thửa 0375, 0599 và 0649, cụ P sử dụng phần đất nêu trên đến năm 2001 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Trung T 05 công tằm cây với giá 03 chỉ vàng 24k/công, cụ P đã nhận đủ vàng chuyển nhượng 05 công đất, khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông T có làm giấy tay chuyển nhượng và hai bên ký tên vào, không có ai khác trực tiếp chứng kiến, cụ còn lại 06 công tằm cây cho T tiếp tục thuê, ông T chỉ trả tiền thuê vài năm thì không trả nữa, năm 2016 cụ đăng ký cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 26/7/2016, thửa 301 diện tích 3054,7m² và thửa 317 diện tích 5861,7m², đến ngày 09/5/2018 cụ P lập Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho vợ chồng anh Nguyễn Thương E và chị Trần Thị Diễm H hai thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do cụ P được cấp ngày 26/7/2016. Trong quá trình tố tụng cụ P có đơn yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án huỷ một phần “Tờ nhượng đất” lập ngày 06/9/2001 đối với phần đất diện tích đo đạc thực tế là 8.851m², tại các thửa 301, 317, cùng tờ bản đồ số 08; buộc ông Nguyễn Trung T trả tiền thuê quyền sử dụng đất từ năm 2002 đến khi xét xử mỗi năm 18 gia lúa bằng tổng 342 gia lúa và yêu cầu công nhận Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 09/05/2018 giữa cụ Ngô Thị P với anh Nguyễn Thương E, chị Trần Thị Diễm H.

Ngày 29/3/2022 cụ Ngô Thị P đã chết, người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của cụ P gồm: Ông Nguyễn Thương E, ông Nguyễn Văn K, ông Nguyễn Thành H2, ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị B, ông Nguyễn Văn Đ1, bà Nguyễn Thị T3, bà Nguyễn Thị H3, ông Nguyễn Văn T2 giữ nguyên yêu cầu của cụ Ngô Thị P. Nếu Tòa án xét xử chấp nhận các yêu cầu độc lập của cụ Ngô Thị P thì các ông, bà giao cho ông Nguyễn Thương E hưởng tài sản của cụ P, các ông bà không yêu cầu chia thừa kế di sản mà cụ Ngô Thị P chết để lại.

Người đại diện theo ủy quyền của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B và người đại diện theo pháp luật của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H, ông Trần Công Đ trình bày: Qua kiểm tra hồ sơ ghi chủ biến động sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Ngô Thị P tại các thửa 301 và 317, tờ bản đồ số 8 tọa lạc tại ấp N, xã N, huyện H, tỉnh Bạc Liêu căn cứ vào Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 09/5/2018 là đúng trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật. Việc ông Nguyễn Trung T yêu cầu Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Thương E và chị Trần Thị Diễm H tại thửa 301 và 317, tờ bản đồ số 8, ông không có ý kiến mà yêu cầu giải quyết theo quy định pháp luật.

Từ nội dung trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 86/2023/DS-ST ngày 28/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Hồng Dân, tỉnh Bạc Liêu đã quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Thương E đòi ông Nguyễn Trung T trả lại phần đất qua đo đạc thực tế diện tích 8.851m², cụ thể thửa số 317 diện tích 5.861,7m² và thửa số 301 diện tích 2.989,3m², cùng tờ bản đồ số 08, cùng tọa lạc tại ấp N, xã N, huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Trung T:

- Công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Tờ nhượng đất” lập ngày 06/9/2001 giữa cụ Ngô Thị P với ông Nguyễn Trung T.

- Hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 09/05/2018 giữa cụ Ngô Thị P với ông Nguyễn Thương E, bà Trần Thị Diễm H;

- Hủy phần chính lý (trang 3) của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đai huyện H ngày 23/5/2018 tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 992983, diện tích 5861,7m² tại thửa 317 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 992982 diện tích 3054,7m², thửa 301, cùng tờ bản đồ số 08 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho cụ Ngô Thị P cùng ngày 26/7/2016.

- Ông Nguyễn Trung T và bà Ngô Thị H1 được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để đăng ký, kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng diện tích 5861,7m², thửa 317 và diện tích 3054,7m², thửa 301, cùng tờ bản đồ số 08, tọa lạc ấp N, xã N, huyện H, tỉnh Bạc Liêu theo quy định pháp luật.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của cụ Ngô Thị P đòi ông Nguyễn Trung T trả tiền thuê đất bằng 342 gia lúa, không chấp nhận yêu cầu hủy một phần “Tờ nhượng đất” ngày 06/9/2001 giữa cụ Ngô Thị P với ông Nguyễn Trung T đối với diện tích 8.851m², tại thửa đất số 301, 317 tờ bản đồ số 08 và không chấp nhận yêu cầu công nhận Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 09/05/2018 giữa cụ Ngô Thị P với ông Nguyễn Thương E, bà Trần Thị Diễm H.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên án phí, chi phí tố tụng, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định pháp luật.

Ngày 04/10/2023, nguyên đơn ông Nguyễn Thương E kháng cáo, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa toàn bộ Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Thương E giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Người đại diện theo ủy quyền của ông E phát biểu tranh luận: Phần đất tranh chấp có nguồn gốc của cụ P được Nhà nước cấp diện tích khoảng 11 công, đến năm 1994 cụ P kê khai, đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 13.304m², đến năm 1997 cụ P cho ông T thuê toàn bộ diện tích đất nêu trên, đến năm 2000 cụ P chuyển nhượng cho ông T 06 công, với giá mỗi công 03 chỉ vàng 24k, phần còn lại cụ P tiếp tục cho ông T thuê, đến năm 2001 ông T làm tờ nhượng đất đề ngày 06/9/2001 đưa cho cụ P ký tên, do cụ P lớn tuổi, không biết chữ nên có ghi tên vào giấy tay do ông T đưa, do cụ P chỉ chuyển nhượng cho ông T 06 công, phần còn lại là của cụ P cho thuê, nên năm 2016 cụ P cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất còn lại thửa 317 diện tích 5861,7m² và thửa 301 diện tích 3054,7m², đo đạc thực tế thửa 301 diện tích 2.989,3m², do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 26/7/2016, đến ngày 09/5/2018 cụ P lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thửa 301 và 317 cho vợ chồng ông E, bà H và ông E, bà H đã làm thủ tục để được ghi chú vào trang 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng cấp cho bà P. Theo tờ nhượng đất thể hiện lập ngày 06/9/2001 nhưng lại ghi “Ngày 24 tháng 4 năm 2001 T có chồng cho bà Ngô Thị P 1 cây vàng còn lại bao nhiêu đến ngày mừng 6 tôi trồng đủ”, trong khi ông T cho rằng ngày 06/9/2001 mới lập giấy tay “Tờ nhượng đất” nhưng lại ghi “Ngày 24 tháng 4 năm 2001 T có chồng cho bà Ngô Thị P 1 cây vàng còn lại bao nhiêu đến ngày mừng 6 tôi trồng đủ”, như vậy, theo “Tờ nhượng đất không chứng minh được cụ P chuyển nhượng phần đất còn lại 04 công hai góc ba đất cho ông T, mà số vàng 01 cây ghi trong tờ nhượng đất chỉ chứng minh được 01 cây vàng ông T trả cho cụ P khi nhận chuyển nhượng 06 công đất năm 2000.

Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông E, sửa toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Hồng Dân, theo hướng buộc ông T giao trả phần đất tranh chấp lại cho ông E, không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông T.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn phát biểu tranh luận: Phần đất tranh chấp có nguồn gốc của cụ P, năm 1997 cụ P cho ông T thuê, đến năm 2000 cụ P chuyển nhượng cho ông T 06 với giá 18 chỉ vàng 24k, ông T đã giao đủ vàng cho cụ P và cụ P cũng thừa nhận đã nhận đủ vàng của ông T, đến năm 2001 cụ P tiếp tục chuyển nhượng phần đất còn lại diện tích bốn công hai góc ba cho ông T với giá 1 công 3,5 chỉ vàng 24k, ông T đã trả đủ vàng cho bà P và nhận đất sử dụng ổn định, việc cụ P tặng cho ông E, bà H quyền sử dụng đất đang tranh chấp diện tích 8.851m² sau khi phần đất này cụ P đã chuyển nhượng cho ông T là không đúng quy định pháp luật. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử

không chấp nhận kháng cáo của ông E, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm của Toà án nhân dân huyện Hồng Dân, tỉnh Bạc Liêu.

Phát biểu tranh luận và đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa:

- Về thủ tục tố tụng: Thông qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm xét xử thấy rằng, Thẩm phán chủ tọa phiên tòa, các Thẩm phán, Thư ký phiên tòa và các đương sự đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, nên Kiểm sát viên không có ý kiến bổ sung thêm về thủ tục tố tụng.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Thương E, áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 86/2023/DS-ST ngày 28/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Hồng Dân, tỉnh Bạc Liêu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, sau khi thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Xét về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về sự có mặt của đương sự: Nguyên đơn, bị đơn vắng mặt nhưng có người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn và bị đơn, những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt, nên căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

[1.2] Hình thức, nội dung đơn kháng cáo và thời hạn kháng cáo của ông Nguyễn Thương E được thực hiện đúng theo quy định tại các Điều 272, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét theo trình tự, thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của ông Nguyễn Thương E yêu cầu sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông buộc ông T giao trả phần đất qua đo đạc thực tế diện tích 8.851m², trong đó diện tích 5.861,7m², thuộc thửa 317 và diện tích 2.989,3m², thuộc thửa số 301, cùng tờ bản đồ số 08. Hội đồng xét xử xét thấy;

[2.1] Phần đất tranh chấp các bên đương sự đều thừa nhận của cụ Ngô Thị P được Nhà nước cấp, cụ P quản lý, sử dụng kê khai, đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 09/3/1994 diện tích 13.304m² tại các thửa 0375, 0599 và 0649, cụ P tiếp tục quản lý, sử dụng đến năm 1997 cho ông T thuê toàn bộ diện tích đất trên để canh tác trồng lúa. Đồng thời, trong quá trình giải quyết vụ án ông E, cụ P thừa nhận cụ P có ký tên vào “Tờ nhượng đất” lập ngày 06/9/2001 nên Hội đồng xét xử có cơ sở xác định “Tờ nhượng

đất” ngày 06/9/2001 là có trên thực tế và đây là sự thật không cần phải chứng minh.

[2.2] Theo ông E và cụ P xác định, năm 2000 cụ P chỉ chuyển nhượng cho ông Thành phần đất diện tích 06 công tầm cây với giá 3 chỉ/1 công, tổng cộng 18 chỉ vàng 24k, ông T đã trả đủ vàng cho cụ P, phần diện tích còn lại, cụ P tiếp tục cho ông T thuê, đến cuối năm 2001 ông T không trả lúa thuê đất, nhưng cụ P vẫn không lấy lại đất, đến năm 2016 cụ P làm thủ tục cấp đổi lại giấy chứng nhận và được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 26/7/2016, đến ngày 09/5/2018 cụ P lập Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng phần đất còn lại của cụ P cho vợ chồng ông E.

[2.3] Xét giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ P và ông T, tại thời điểm chuyển nhượng năm 2000 phần đất chuyển nhượng cụ P đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 09/3/1994 với tổng diện tích 13.304m² tại các thửa 0375, 0599 và 0649, mặc dù việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ P và ông T không được lập thành văn bản có công chứng, chứng thực, nhưng ông T đã giao cho cụ P là có xảy ra trên thực tế và được cụ P thừa nhận có nhận vàng của ông T, đây là sự thật không cần phải chứng minh.

- Xét “Tờ nhượng đất” lập ngày 06/9/2001 có nội dung: *“Vào năm 1997 có mười sáu công đất đến năm 2000 chuyển nhượng cho T là mỗi công đất bằng 03 chỉ vàng 24k, sáu công bằng một cây tám vàng 24k. Tôi còn lại bốn công hai góc 3 đất trồng lúa...Nay tôi nhượng thêm là bốn công hai góc ba mỗi công bằng ba chỉ rưỡi vàng 24k. Ngày 24 tháng 4 năm 2001 T có chồng cho bà Ngô Thị P 1 cây vàng còn lại bao nhiêu đến ngày mừng sáu tôi trồng đủ.”.*

Hội đồng xét xử xét thấy, theo nội dung trong “Tờ nhượng đất” lập ngày 06/9/2001, có căn cứ xác định cụ P có chuyển nhượng đất cho ông T hai lần với tổng diện tích 10 công hai góc ba và ông T là người quản lý, sử dụng đất từ năm 2000 đến khi phát sinh tranh chấp năm 2019. Trong quá trình tố tụng, bà P thừa nhận có nhận đủ vàng của ông T đối với phần chuyển nhượng 06 công, còn phần chuyển nhượng bốn công hai góc ba, theo tờ nhượng đất ông T trả được 01 cây còn lại đến ngày mừng 6 trả đủ. Do đó, có căn cứ cụ P chuyển nhượng đất cho ông T 06 công đất tầm cây với giá 03 chỉ vàng 24k là 18 chỉ và chuyển nhượng phần 04 công hai góc ba, mỗi công là 3,5 chỉ vàng 24k bằng 16 chỉ vàng 24k, cụ P đã nhận tổng cộng 28 chỉ vàng 24k hơn 2/3 tổng số vàng chuyển nhượng đất và giao toàn bộ phần đất chuyển nhượng cho ông T quản lý, sử dụng liên tục trong thời gian dài không phát sinh tranh chấp.

- Xét thấy, giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ P và ông T là có thật, mặc dù việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được lập thành văn bản có công chứng, chứng thực, nhưng ông T đã giao cho cụ P hơn 2/3 số vàng chuyển nhượng đất và cụ P đã giao đất cho ông T sử dụng từ năm 2000 để trồng lúa ổn định, không có tranh chấp đến năm 2019 mới phát sinh

tranh chấp, việc cụ P chưa thực hiện thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng phần đất chuyển nhượng cho ông T là chưa thực hiện hết nghĩa vụ của người chuyển nhượng đất, nay phát sinh tranh chấp thì không coi vi phạm về hình thức của giao dịch để tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu do vi phạm về hình thức của giao dịch theo quy định tại các Điều 117 và 122 Bộ luật Dân sự năm 2015. Do đó, cấp sơ thẩm xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông E yêu cầu ông T giao trả phần đất do ông T nhận chuyển nhượng của cụ P diện tích đo đạc thực tế 8.851m² là có căn cứ, phù hợp quy định pháp luật.

[2.4] Xét việc cụ P cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Ngày 09/3/1994 cụ P được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng phần đất diện tích 13.303m² tại các thửa 375 diện tích 3.500m², thửa 649 diện tích 750m² và thửa 599 diện tích 9.054m², đến ngày 26/7/2016 cụ P cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 599 diện tích 9.054m² hiện đang tranh chấp, trong đó thửa 301 (1 phần thửa 599) diện tích 3.054,7m² và thửa 317 (một phần thửa 599) diện tích 5.861,7m². Qua đo đạc thực tế thửa 301 diện tích 2.989,3m². Tại Công văn số 2143/TTr-VPĐK ngày 14/7/2016 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B xác định diện tích giảm 137,6m² so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp, do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 09/3/1994 dựa trên bản đồ không ảnh, nay đo đạc thực tế để thành lập bản đồ địa chính chính quy năm 2009 nên có sự chênh lệch về diện tích. Hội đồng xét xử xét thấy, cụ P chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T và giao đất cho ông T quản lý, sử dụng nhưng không làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T là chưa thực hiện hết nghĩa vụ của người chuyển nhượng đất, nên khi Ủy ban nhân dân huyện H cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cụ P không có thông tin việc chuyển nhượng đất của cụ P với ông T. Do đó, Ủy ban nhân dân huyện H cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cụ P không đúng đối tượng sử dụng đất là chưa đúng quy định pháp luật. Tuy nhiên, đơn khởi kiện của ông E, đơn yêu cầu độc lập của cụ P và đơn phản tố của ông T không yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho cụ P ngày 26/7/2016, nên cấp sơ thẩm không xem xét hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 26/7/2016 cho cụ Ngô Thị P là phù hợp.

[2.5] Xét hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ Ngô Thị P và ông Nguyễn Thanh E1 lập ngày 09/5/2018, về hình thức và nội dung của hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được thực hiện đúng theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, tại thời điểm cụ P lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho ông E1, phần đất tặng cho cụ P đã chuyển nhượng cho ông T, nên cụ P không còn quyền sử dụng đối với phần đất tặng cho ông E1, bà H. Do đó, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ P và ông E1, bà H bị vô hiệu tại thời điểm xác lập giao dịch, không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của bên tặng cho và bên

được tặng cho, nên cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của ông T là có căn cứ, phù hợp pháp luật.

[2.6] Xét thủ tục ghi chú biến động đất đai sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại trang 3 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho cụ P do Văn phòng đăng ký đất đai huyện H thực hiện ngày 23/5/2018. Hội đồng xét xử xét thấy, nội dung ghi chú biến động đất đai sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Văn phòng đăng ký đất đai huyện H thực hiện dựa trên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ P với ông E1, bà H, nhưng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất bị vô hiệu tại thời điểm giao kết hợp đồng. Do đó, cần phải huỷ phần ghi chú tại trang 3 trên hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 26/7/2016 cho cụ P, để ông T thực hiện việc ghi chú biến động sau khi cụ P được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc đi kê khai, đăng ký quyền sử dụng phân đất nhận chuyển nhượng của cụ P theo quy định pháp luật, nên cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của ông T là có căn cứ, phù hợp pháp luật.

[3] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Thương E, cần giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 86/2023/DSST ngày 28/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Hồng Dân, tỉnh Bạc Liêu.

[4] Các phần quyết định khác của Bản án dân sự sơ thẩm nêu trên không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị nên cấp phúc thẩm không xem xét, giải quyết.

[5] Xét đề nghị của Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông E, áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Hồng Dân, tỉnh Bạc Liêu. Hội đồng xét xử xét thấy, đề nghị của Kiểm sát viên là có căn cứ, phù hợp pháp luật nên được chấp nhận.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Căn cứ Điều 12, Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, ông Nguyễn Thanh E1 là con liệt sĩ nên được miễn nộp.

Vì các lẽ nêu trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Thương E, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 86/2023/DSST ngày 28/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Hồng Dân, tỉnh Bạc Liêu.

Áp dụng khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158, khoản 1, 2 Điều 228,

khoản 1 Điều 244, Điều 271, khoản 1 Điều 273, Điều 294, Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 95, khoản 1 Điều 188, Điều 203 Luật đất đai năm 2013; các Điều 117, 122, 459, 500 Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thương E đòi ông Nguyễn Trung T giao trả phần đất đo đạc thực tế diện tích 8.851m², trong đó thửa số 317 diện tích 5.861,7m² và thửa số 301 diện tích 2.989,3m², cùng tờ bản đồ số 08, các phần đất tọa lạc tại: ấp N, xã N, huyện H, tỉnh Bạc Liêu, phần đất có vị trí, số đo các cạnh như sau:

- Cạnh hướng Đông Bắc giáp đất ông Nguyễn Trung T có số đo 112,1m;
- Cạnh hướng Tây Nam giáp đất ông Nguyễn Văn L và ông Trịnh Văn H4 có số đo 111,8m;
- Cạnh hướng Đông Nam giáp đất ông Ngô Văn K1 có số đo 78,8m;
- Cạnh hướng T giáp đất ông Nguyễn Văn T4 có số đo 81,6m.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Trung T. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ Ngô Thị P với ông Nguyễn Trung T, theo “Tờ nhượng đất” lập ngày 06/9/2001 đối với các phần theo đo đạc thực tế diện tích 8.581m², trong đó thửa 317 diện tích 5.861,7m² và thửa 301 diện tích 2.989,3m², cùng tờ bản đồ số 08, cùng tọa lạc tại ấp N, xã N, huyện H, tỉnh Bạc Liêu, phần đất có vị trí, số đo các cạnh được nêu tại mục 1 phần Quyết định.

3. Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 09/05/2018 giữa cụ Ngô Thị P với ông Nguyễn Thương E, bà Trần Thị Diễm H vô hiệu.

4. Hủy phần chỉnh lý (trang 3) do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đai huyện H ký xác nhận ngày 23/5/2018 trên các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 992983 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 992982 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 26/7/2016 cho bà Ngô Thị P đối với các phần đất diện tích 5861,7m², thửa 317 và phần đất diện tích 3054,7m² (đo đạc thực tế diện tích 2.989,3m²) thửa 301, cùng tờ bản đồ số 08.

5. Ông Nguyễn Trung T và bà Ngô Thị H1 được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để thực hiện việc ghi chú biến động trên các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện H cấp cho cụ Ngô Thị P ngày 26/7/2016 hoặc kê khai, đăng ký xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với các phần đất diện tích 5861,7m², thửa 317 và diện tích 2.989,3m², thửa 301, cùng tờ bản đồ số 08, tọa lạc ấp N, xã N, huyện H, tỉnh Bạc Liêu theo quy định pháp luật, phần đất có vị trí, số đo các cạnh cụ thể như sau:

- Cạnh hướng Đông Bắc giáp đất ông Nguyễn Trung T có số đo 112,1m;
- Cạnh hướng Tây Nam giáp đất ông Nguyễn Văn L và ông Trịnh Văn H4 có số đo 111,8m;
- Cạnh hướng Đông Nam giáp đất ông Ngô Văn K1 có số đo 78,8m;
- Cạnh hướng T giáp đất ông Nguyễn Văn T4 có số đo 81,6m.

6. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của cụ Ngô Thị P yêu cầu ông Nguyễn Trung T trả tiền thuê đất bằng 342 gia lúa; yêu cầu hủy một phần “Tờ nhượng đất” lập ngày 06/9/2001 giữa cụ Ngô Thị P với ông Nguyễn Trung T đối với phần đất diện tích 8.851m², tại các thửa đất số 301, 317 cùng tờ bản đồ số 08 và không chấp nhận yêu cầu công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 09/05/2018 giữa cụ Ngô Thị P và ông Nguyễn Thương E, bà Trần Thị Diễm H.

7. Án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm và chi phí tố tụng

7.1. Án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm ông Nguyễn Thương E được miễn nộp toàn bộ.

7.2. Chi phí tố tụng 1.000.000 đồng (Một triệu đồng) ông Nguyễn Thương E phải chịu toàn bộ, ông Nguyễn Thương E đã nộp xong.

8. 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 Điều 9 của Luật Thi hành án Dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án Dân sự.

Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TANDCC tại TP. HCM;
- VKSND tỉnh Bạc Liêu;
- TAND huyện Hồng Dân;
- CCTHADS huyện Hồng Dân;

(Đã ký)

HCTP.

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

- Các đương sự;- Lưu hồ sơ, Tờ

Bùi Anh Tuấn