TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH TRÀ VINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 05/2020/DS-PT
Ngày: 17-01-2020
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TRÀ VINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Huỳnh Văn Hoàng Vân.

Các Thẩm phán: Ông Tống Văn Viên.

Ông Lê Thành Trung.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Thơ - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh tham gia phiên tòa: Bà Trần Hương Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 01 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 116/2019/TLPT-DS, ngày 22 tháng 10 năm 2019 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 12/2019/DS-ST ngày 29 tháng 8 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện C bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 04/2020/QĐ-PT ngày 01 tháng 01 năm 2020, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Lâm Thị X, sinh năm 1960 (có mặt).

Địa chỉ: ấp T, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn bà Lâm Thị X*: Luật sư Võ Hùng H, Văn phòng luật sư H thuộc Đoàn luật sư tỉnh Trà Vinh (có mặt).

- *Bị đơn:* 1. Ông Lý Hứa V, sinh năm 1973 (có mặt).

2. Bà Lâm Thị C, sinh năm 1928 (vắng mặt).

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

- *Người đại diện hợp pháp của bà Lâm Thị C:* Ông Lý Hứa V, sinh năm 1973 theo văn bản ủy quyền ngày 13/11/2017 (có mặt).

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

1. Ông Trần Văn Đ, sinh năm 1958 (có mặt).

2. Bà Hồ Thị Bích V, sinh năm 1979 (có mặt).

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

- *Người đại diện hợp pháp của bà Hồ Thị Bích V:* Ông Lý Hứa V, sinh năm 1973 theo văn bản ủy quyền ngày 13/11/2017 (có mặt).

3. Ông Lâm Quang S, sinh năm 1951 (xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: số 137/80/4 đường P, khu A, phường B, quận B, Thành phố H.

4. Ủy ban nhân dân huyện C, có trụ sở tại: khóm Minh Thuận A, thị trấn C, huyện C, tỉnh Trà Vinh. Người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân huyện C: Ông Tô Ngọc B - Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện C (xin xét xử vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Bà Lâm Thị X là nguyên đơn; Ông Lý Hứa V là bị đơn; Bà Hồ Thị Bích V là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

- *Viện kiểm sát kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 27 tháng 7 năm 2016 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên toà hôm nay nguyên đơn bà Lâm Thị X trình bày: Ngày 30/10/2014 bà có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Lâm Quang S thửa đất số 1730, tờ bản đồ số 6, diện tích 5.830m^2, loại đất cây lâu năm, tọa lạc tại ấp B, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh, đến ngày 11/12/2014 bà được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông S, thì bà không có đến xem đất, ông S cũng không có chỉ ranh đất cho bà, hai bên chỉ thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông S. Sau khi chuyển nhượng đất của ông S, bà còn nợ lại ông S số tiền 100.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận khi nào ông S xác định ranh đất xong thì bà sẽ trả đủ số tiền 100.000.000 đồng cho ông S. Khi chuyển nhượng đất của ông S, thì bà biết ông Lý Hứa V đang quản lý đất, đã san lắp mặt bằng và trồng cỏ, nhưng bà cho rằng ông V và bà C chỉ cầm đất. Đến năm 2015, bà yêu cầu cơ quan có thẩm quyền đến xác định ranh đất thì ông V ngăn cản. Nay bà yêu cầu bà Lâm Thị C, ông Lý Hứa V, bà Hồ Thị Bích V phải di dời 02 huyệt mộ (kim tĩnh) và nhổ cỏ ra khỏi diện tích đất 2.143m^2, để trả diện tích 2.143m^2 nằm trong tổng diện tích đất 5.830m^2, thuộc một phần của thửa số 1730, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp B, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh cho bà. Đối với số tiền 100.000.000 đồng bà còn thiếu của ông S, thì bà với ông S đã thỏa thuận là bà không phải trả số tiền 100.000.000 đồng cho ông S.

Theo đơn phản tố ngày 11 tháng 11 năm 2017 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên toà hôm nay bị đơn ông Lý Hứa V trình bày: Năm 2005 mẹ ông là bà Lâm Thị C có chuyển nhượng một phần đất tọa lạc tại ấp B, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh của bà Lâm Thị Cẩm T là chị của ông Lâm Quang S với giá 12.000.000 đồng, việc chuyển nhượng hai bên có làm giấy tay đề ngày 15/8/2005, giấy sang nhượng do ông S viết có sự chứng kiến của bà Lâm Cẩm V là

em bà T và bà Hứa Ngọc V, nhưng trong giấy sang nhượng chỉ ghi giá chuyển nhượng 2.000.000 đồng. Khi chuyển nhượng xong thì bà T giao đất cho gia đình ông sử dụng, gia đình ông đã san lắp mặt bằng để trồng cỏ, trồng cây. Đồng thời, bà C yêu cầu bà T làm thủ tục tách thửa thì bà T cho rằng, đất này là đất thổ mộ chung trong phần đất lớn, không có ai tranh chấp và do là bà con nên không làm thủ tục tách thửa sang tên. Năm 2006 bà T chết, thì ông S làm thủ tục thừa kế phần đất của bà T chết để lại trong đó có phần đất bà T đã chuyển nhượng cho bà C, sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông S chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 1730 cho bà X. Sau khi biết được việc ông S chuyển nhượng đất cho bà X, ông có gặp bà X trao đổi về phần đất đã nhận chuyển nhượng của bà T, thì bà X cho rằng là để bà trừ tiền của ông S. Còn ông S cũng thừa nhận đã trừ số tiền 100.000.000 đồng cho bà X. Sau khi biết được việc ông S chuyển nhượng đất cho bà X, thì ông có khiếu nại đến Ủy ban nhân dân xã H, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện C và Ủy ban nhân dân huyện C, để ngăn cản việc tách thửa sang tên cho bà X nhưng chưa được giải quyết thì Ủy ban nhân dân huyện C đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà X nên ông không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà X. Ông yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho bà X ngày 11/12/2014 đối với thửa đất số 1730 và công nhận diện tích đất thực đo 2.143m^2 nằm trong tổng diện tích đất 5.830m^2, thuộc một phần của thửa số 1730, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp B, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh cho ông, bà C và bà V.

Bị đơn bà Lâm Thị C có lời trình bày và yêu cầu như ông Lý Hứa V.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lâm Quang S, trình bày: Bà Lâm Thị Cẩm T là chị ruột của ông, năm 2005 bà T có chuyển nhượng đất cho bà C, ông là người viết giấy tay sang nhượng đất giữa bà T với bà C. Năm 2006 bà T chết, năm 2007 ông làm thủ tục thừa kế di sản của bà T và được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 1730, tờ bản đồ số 6, diện tích 5.830m^2. Đến năm 2014, ông chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất 5.830m^2, thửa số 1730, tờ bản đồ số 6 cho bà X và giao cho bà X làm thủ tục sang tên. Sau khi đo đạc xong, bà X trả số tiền còn lại 100.000.000 đồng cho ông, nhưng đã xảy ra tranh chấp giữa bà X với ông V và bà C, nên bà X có yêu cầu chuyển số tiền 100.000.000 đồng còn nợ ông cho bà X, để bà X chủ động và trực tiếp giải quyết với giao kèo kể từ ngày chuyển tiền trở đi mọi việc do bà X tự giải quyết.

Tại Công văn số: 1262/UBND-NC ngày 09 tháng 7 năm 2019 của Ủy ban nhân dân huyện C, cho rằng: Việc Ủy ban nhân dân cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 1730, tờ bản đồ số 6, diện tích đất 5.830m^2 cho bà X là đúng theo trình tự, thủ tục quy định.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng đứng về phía nguyên đơn ông Trần Văn Đ có lời trình bày và yêu cầu như nguyên đơn bà X.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng đứng về phía bị đơn bà Hồ Thị Bích V có lời trình bày và yêu cầu như bị đơn ông V.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 12/2019/DS-ST ngày 29 tháng 8 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện C, đã tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu của bà Lâm Thị X.

Không chấp nhận yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Lâm Thị C, ông Lý Hứa V và bà Hồ Thị Bích V.

Buộc bà Lâm Thị C, ông Lý Hứa V và bà Hồ Thị Bích V phải trả bà Lâm Thị X phần đất là 2.143m^2 thuộc thửa số 1730, tờ bản đồ số 6 nằm trong tổng diện tích đất 5.830m^2, loại đất cây lâu năm, tọa lạc tại ấp B, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh do bà Lâm Thị X đứng tên được Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 11/12/2014.

Buộc ông Lý Hứa V và bà Hồ Thị Bích V phải di dời phần cỏ đã trồng ra khỏi phần diện tích đất này.

(Phần diện tích đất 2.143m^2 có tứ cận theo trích lục bản đồ địa chính kèm theo Công văn số: 10 /CN-VPĐKĐĐ ngày 08/02/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Trà Vinh Chi nhánh huyện C).

Để đảm bảo cho việc thi hành án, khi án có hiệu lực pháp luật, các đương sự có nghĩa vụ giữ nguyên hiện trạng, không được thay đổi đất và các tài sản trên đất, dưới bất kỳ hình thức nào khi chưa được sự đồng ý của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

Bà Lâm Thị X được sử dụng 01 cây mít, 02 cây đào, 05 cây chuối, 01 cây quăn, 01 cây duối, 01 cây lồng mức, 10 cây dầu.

Buộc bà Lâm Thị X phải trả giá trị cây là 1.755.000 đồng, giá trị xây dựng hai huyệt mộ (Kim tĩnh) là 1.078.560 đồng và giá trị đất san lắp là 190.080.000 đồng cho bà Lâm Thị C, ông Lý Hứa V và bà Hồ Thị Bích V. Tổng cộng là 192.913.560 đồng.

Bà Lâm Thị C, ông Lý Hứa V và bà Hồ Thị Bích V được quyền khởi kiện những người thừa kế của bà Tmột vụ kiện dân sự khác khi có yêu cầu.

Về 01 ngôi mộ đất bia đá (cổ) nằm trên 2.143m^2 bà Lâm Thị X không yêu cầu nên không xét.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu lãi chậm trả, án phí, chi phí thẩm định, định giá và quyền kháng cáo của các bên đương sự.

Ngày 10/9/2019 ông Lý Hứa V, bà Hồ Thị Bích V kháng cáo không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà Lâm Thị X. Yêu cầu công nhận diện tích đất 2.143m^2 nằm trong tổng diện tích 5.830m^2, thuộc thửa số 1730, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp B, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh cho ông bà.

Ngày 13/9/2019 bà Lâm Thị X kháng cáo không đồng ý bồi thường số tiền 1.078.560 đồng xây dựng 02 nguyệt mộ và 190.080.000 đồng tiền san lắp đất cho bà Lâm Thị C, ông Lý Hứa V và bà Hồ Thị Bích V.

Ngày 30/9/2019 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh ban hành Quyết định kháng nghị phúc thẩm số: 15/QĐKNPT-VKS-DS kháng nghị bản án dân sự sơ thẩm số: 12/2019/DS-ST ngày 29 tháng 8 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Ctheo thủ tục phúc thẩm, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh xét xử theo hướng sửa bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay.

- Người bảo vệ quyền và lợi hợp pháp cho nguyên đơn, trình bày: Nguồn gốc đất tranh chấp của bà X chuyển nhượng của ông S năm 2014, ngày 11/12/2014 bà X được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thửa số 1730, tờ bản đồ số 6, diện tích 5.830m^2, loại đất cây lâu năm, tọa lạc tại ấp B, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh nhưng khi nhận đất thì diện tích đất bà X chuyển nhượng được ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giảm, việc giảm diện tích đất này là do ông V, bà C, bà V chiếm sử dụng nên hai bên xảy ra tranh chấp. Trong khi tranh chấp thì phía gia đình bà C tự ý xây 02 kim tĩnh. Đối với việc san lắp đất của gia đình bà C cũng không được pháp luật thừa nhận và trước thời gian bà X chuyển nhượng đất của ông S nên bà X không có nghĩa vụ thanh toán 02 khoản tiền này cho ông V, bà C, bà V. Đối với yêu cầu phản tố của ông V và bà C cũng không có căn cứ, vì việc bà X chuyển nhượng đất của ông S là đúng quy định của pháp luật và ngày 11/12/2014 bà X được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thửa số 1730, còn bị đơn không đưa ra được chứng cứ gì có giá trị chứng minh là có chuyển nhượng đất của bà T nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà X, sửa án sơ thẩm.

- Nguyên đơn kháng cáo thống nhất với ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi hợp pháp cho nguyên đơn đã trình bày nêu trên.

- Bị đơn ông Lý Hứa V và người có quyền lợi nghĩa, vụ liên quan bà Hồ Thị Bích V vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh rút kháng nghị đối với phần ngôi mộ cổ, do hai bên không tranh chấp.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, của Hội đồng xét xử tại phiên tòa cũng như việc chấp hành pháp luật của các bên đương sự đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án, Kiểm sát viên cho rằng giấy sang nhượng đất được lập ngày 15/8/2005 giữa bà T với bà C(lúc này Bộ luật dân sự năm 1995 đang có hiệu lực pháp luật), mặc dù là giấy viết tay nhưng được chị em của bà T ký xác nhận và bà Hứa Ngọc V ký người làm chứng, ông S là người trực tiếp viết, bà Hứa Ngọc V cũng có lời khai bà là người ký tên trong giấy chuyển nhượng và chứng kiến việc bà C trả tiền đất cho bà T là 12.000.000 đồng, nhưng trong giấy chỉ ghi 2.000.000 đồng. Cả ông S và bà Lâm Cẩm V(em bà T) đều

thừa nhận việc bà T chuyển nhượng đất cho bà C, vị trí đất phía sau nhà bà C trên đất có mồ mã, đất sử dụng vào mục đích trồng lúa, hiện tại ông S, bà V thống nhất với việc chuyển nhượng này nên được xem như là sự thỏa thuận tự nguyện của các bên đúng theo quy định tại Điều 394, Điều 395 của Bộ luật dân sự năm 1995. Như vậy, đến thời điểm hiện tại hợp đồng này vẫn có hiệu lực, đây là tình tiết không phải chứng minh. Về phía bà X là người sống tại địa phương, bà có đất giáp ranh với phần đất đang tranh chấp, tại phiên tòa sơ thẩm bà thừa nhận khi bà chuyển nhượng đất bà có thấy ông V trồng cỏ, nuôi bò nhưng bà vẫn đồng ý chuyển nhượng đất. Tại bản tự khai ngày 05/3/2018 của ông S, thì ông S khai khi ông nhận thừa kế từ bà Tvà chuyển nhượng cho bà X thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ghi đất ở, đất phi nông nghiệp, đất trồng cây lâu năm, trước đây khi ông viết giấy sang nhượng cho bà T với bà C thì phần đất bà T sang nhượng cho bà C là đất ruộng, nên ông mới bị nhầm lẫn và chuyển nhượng luôn cho bà X phần đất mà bà Tđã chuyển nhượng cho bà C. Sau khi đo đạc bị thiếu bà X có yêu cầu ông để lại số tiền bà X còn nợ ông 100.000.000 đồng cho bà X để bà X chủ động giải quyết phần đất thiếu và bà X đã nhận 100.000.000 đồng, bà X cũng thừa nhận còn nợ lại ông S 100.000.000 đồng tiền sang nhượng đất. Mặc dù, bà X được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp nhưng giao dịch chuyển nhượng giữa bà X với ông S xảy ra sau giao dịch giữa bà C với bà T, khi chuyển nhượng bà X cũng biết là đất gia đình bà C đang canh tác nhưng vẫn thực hiện, mặt khác ông S cũng thừa nhận là có sự nhầm lẫn trong giao dịch chuyển nhượng giữa ông và bà X, vì vậy trong trường hợp này bà X không phải là người thứ ba ngay tình theo quy định tại Điều 133 của Bộ luật dân sự năm 2015. Đối với giao dịch chuyển nhượng giữa bà T với bà C, khi bà T còn sống là ý chí của bà T, sau khi bà T mất ông S là người nhận thừa kế của bà cũng thừa nhận giao dịch này, như vậy xem như phần đất của bà T chuyển nhượng cho bà C không còn là di sản thừa kế. Tại giấy sang nhượng đất ngày 15/8/2005 giữa bà T với bà C, có nội dung bà T bằng lòng sang nhượng phần đất ruộng trước đây cho cô H thuê, quá trình giải quyết ở cấp phúc thẩm Tòa án đã tiến hành lấy lời khai bà H, bà H xác nhận phần đất bà Thuê của bà T để canh tác đúng là phần đất mà hai bên đang tranh chấp. Gia đình bà C có quá trình sử dụng đất ổn định lâu dài, san lắp cải tạo đất, trồng cây lâu năm không ai tranh chấp nên công nhận phần đất tranh chấp 2.143m^2 thuộc thửa 1730 cho gia đình bà C theo quy định tại điểm b.3 tiểu mục 2.3 Mục 2 Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, để bà C được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo điểm c khoản 1 Điều 99 của Luật đất đai năm 2013. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, chấp nhận kháng cáo của phía bị đơn, chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh, căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố Tụng dân sự năm 2015 sửa bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận và ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

Về thủ tục tố tụng:

[1] Hội đồng xét xử sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, thụ lý và giải quyết vụ án đúng thẩm quyền theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Lâm Thị X, bị đơn ông Lý Hứa V, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thị Bích V và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh còn trong hạn luật định hợp lệ, nên được chấp nhận.

Về nội dung tranh chấp:

[2] Bà Lâm Thị X kháng cáo không đồng ý bồi thường số tiền 1.078.560 đồng xây dựng 02 nguyệt mộ và 190.080.000 đồng tiền san lắp đất cho gia đình ông V. Ông Lý Hứa V, bà Hồ Thị Bích V kháng cáo yêu cầu công nhận diện tích đất 2.143m^2 nằm trong tổng diện tích 5.830m^2 thuộc thửa đất số 1730, tờ bản đồ số 6 cho gia đình ông bà. Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh kháng nghị sửa bản án sơ thẩm, theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà X, công nhận quyền sử dụng đất tranh chấp cho bà C, ông Vvà bà V.

[3] Xét thấy, theo biên bản thẩm định tài sản ngày 24/01/2018 của Tòa án nhân dân huyện Cvà sơ đồ khu đất kèm theo Công văn số: 10/ CNVPĐKĐĐ ngày 08/02/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Trà Vinh Chi nhánh huyện C, thì phần đất tranh chấp thực đo theo sự hướng dẫn chỉ ranh của các đương sự có diện tích là 2.143m^2 nằm trong tổng diện tích 5.830m^2, thuộc một phần của thửa số 1730, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp B, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

[4] Xét thấy, nguồn gốc đất tranh chấp 2.143m^2 nằm trong tổng diện tích 5.830m^2, thuộc một phần của thửa số 1730, tờ bản đồ số 6, loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp B, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh là của bà Bà Lâm Cẩm T, ngày 14/5/1998 Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T. Năm 2005, bà T chuyển nhượng một phần diện tích đất nằm trong thửa số 1730 cho bà Lâm Thị C với giá 12.000.000 đồng nhưng ghi trong giấy 2.000.000 đồng, có làm giấy sang nhượng viết tay ghi ngày 15/8/2005 do ông Lâm Quang S là em ruột của bà T viết, có sự chứng kiến của bà Lâm Cẩm V là em ruột của bà T và bà Hứa Ngọc V ký tên làm chứng (bút lục số 81, 139). Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã thực hiện xong, bà T đã nhận đủ tiền và đã giao quyền sử dụng đất cho bà C sử dụng từ năm 2005 cho đến nay. Trong quá trình quản lý, sử dụng đất gia đình bà C đã san lắp mặt bằng, trồng cây, trồng cỏ. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giữa bà T với bà C là tự nguyện, mặc dù khi chuyển nhượng hai bên chưa tuân thủ về mặt hình thức nhưng đã hoàn tất về mặt nội dung, phù hợp với quy định tại điểm b.3 tiểu mục 2.3 mục 2 Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ việc dân sự, hôn nhân và gia đình. Bà T chuyển nhượng quyền

sử dụng đất cho bà C vào ngày 15/8/2005 thời điểm xác lập hợp đồng này thì Bộ luật dân sự năm 1995 vẫn còn hiệu lực thi hành nên áp dụng Bộ luật dân sự năm 1995 để xem xét giải quyết. Tại Điều 133 của Bộ luật dân sự năm 1995, thì giấy sang nhượng đề ngày 15/8/2005 giữa bà T với bà Cchưa tuân thủ về mặt hình thức nhưng theo quy định tại Điều 139 thì theo yêu cầu của một hoặc các bên Toà án, cơ quan Nhà nước có thẩm quyền khác quyết định buộc các bên thực hiện quy định về hình thức của giao dịch trong một thời hạn. Tuy nhiên, sau khi chuyển nhượng năm 2006 bà T đã chết đây được coi là trường hợp bất khả kháng được quy định tại khoản 1 Điều 170 nên người có nghĩa vụ không thể thực hiện được nghĩa vụ dân sự do sự kiện bất khả kháng, thì không phải chịu trách nhiệm dân sự theo quy định tại khoản 2 Điều 308 của Bộ luật dân sự.

[5] Năm 2006, bà Tchết nên ông S là em của bà T đã làm thủ tục thừa kế di sản của bà T chết để lại, ngày 26/02/2007 ông S được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 1730 trong đó có diện tích đất của bà C chuyển nhượng của bà T, ngày 11/12/2014 ông S chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà X thửa đất số 1730 trong đó có phần đất của bà C. Từ khi ông S nhận thừa kế quyền sử dụng đất thửa số 1730 của bà Tchết để lại vào năm 2007, cho đến khi phát sinh tranh chấp được Ban nhân dân ấp B, xã H, huyện C hòa giải ngày 19/9/2015 thì ông S không có quản lý, sử dụng cũng không tranh chấp hay yêu cầu gia đình bà C trả lại diện tích đất đang sử dụng cho ông, đồng thời ông S cũng thừa nhận biết việc bà T đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà C và chính ông là người viết giấy sang nhượng cho bà T. Mặt khác, trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa hôm nay bà X thừa nhận gia đình bà sống cùng địa phương với gia đình bà C, ở gần phần đất tranh chấp, trước và khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông S thì bà X biết gia đình bà C đang sử dụng diện tích đất tranh chấp 2.143m^2, nhưng bà X cho rằng gia đình bà C chỉ cầm đất và khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông S bà chỉ chuyển nhượng diện tích đất 5.830m^2, thửa số 1730, tờ bản đồ số 6 trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông S ngày 26/02/2007 (bút lục số 341). Như vậy, bà X biết việc gia đình bà C quản lý, sử dụng đất, còn ông S chỉ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không có quản lý, sử dụng đất nhưng khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất bà X không tìm hiểu lý do vì sao ông S được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà gia đình bà C quản lý, sử dụng đất đến khi phát sinh tranh chấp năm 2015 bà X cho rằng gia đình bà Ccầm cố đất là không hợp lý. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giữa ông S với bà X là chưa thực hiện xong hợp đồng chuyển nhượng. Bởi lẽ, bà X chưa giao đủ tiền cho ông S, còn ông S chưa giao đủ diện tích đất chuyển nhượng cho bà X, thể hiện tại Điều 3 của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/10/2014 giữa ông S với bà X thì ông S phải có nghĩa vụ giao đất cho bà X nhưng ông S chỉ giao phần đất ông S đang sử dụng cho bà X, còn phần đất gia đình bà C quản lý vẫn trực tiếp sử dụng nên khi bà X mời cơ quan chuyên môn xuống đo đạc xác định diện tích chuyển nhượng thì gia đình bà Cngăn cản nên không giao đất được cho bà X (bút lục số 19). Mặc khác, như phân tích ở phần trên

thì nguồn gốc diện tích đất tranh chấp 2.143m^2 là của bà T nên bà T mới là người có quyền định đoạt tài sản này, năm 2005 bà T đã chuyển nhượng cho bà C, đến năm 2006 bà T chết, việc này ông S biết nhưng ông S vẫn chuyển nhượng cho bà X và khi nhượng quyền sử dụng đất cho bà C thì hai bên có làm giấy sang nhượng đề ngày 15/8/2005, giấy sang nhượng này chưa bị Tòa án hoặc cơ quan có thẩm quyền nào tuyên bố vô hiệu nhưng ông S lại chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất 5.830m^2, thửa số 1730, tờ bản đồ số 6 trong đó có phần đất mà bà T đã chuyển nhượng cho bà C là vi phạm quyền định đoạt của bà T khi còn sống. Trong quá trình giải quyết vụ án, ông S cho rằng bà X chưa giao đủ tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông còn nợ lại số tiền 100.000.000 đồng, còn bà X cho rằng số tiền 100.000.000 đồng bà còn nợ ông S thì bà với ông S đã thỏa thuận bà không phải trả tiền cho ông S 100.000.000 đồng, các bên cũng có không tranh chấp trong vụ án này.

[6] Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án có tiến hành xác minh một số người dân lớn tuổi sinh sống ở địa phương, như bà Trần Hui K, ông Trần Thanh P, bà Trần Lệ K, ông Trần Niên H đều xác nhận bà T có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà C tại vị trí phần đất tranh chấp như hiện nay (bút lục số 50, 53, 55, 58). Bà Hứa Ngọc V là người làm chứng trong giấy sang nhượng ngày 15/8/2005, cho rằng bà C chuyển nhượng đất của bà T vào năm 2005 là sự thật, vì bà là người giữ đất và ở đất đó từ năm 1975 nên bà biết rõ sự việc, ngày bà V về quê giao đất cho bà C có ngủ nhờ nhà bà một đêm (bút lục số 61). Bà Lâm Cẩm V là em của bà T cũng biết và chứng kiến việc bà T chuyển nhượng đất cho bà C(bút lục số 209). Trong giấy sang nhượng ngày 15/8/2005 giữa bà T với bà C có ghi: "Bà Lâm Cẩm T bằng lòng sang nhượng phần đất ruộng trước đây tôi đã cho cô H con ông Bảy S canh tác, do mùa màng thất bát cô H trả lại", tại biên bản xác minh ngày 10/01/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh đối với bà Thạch Thị H, thì bà H xác nhận bà có thuê đất của bà T và phần đất mà hiện nay bà C và ông V đang tranh chấp với bà X là phần đất trước đây bà Thuê của bà T (bút lục số 398, 399). Nên yêu cầu khởi kiện và kháng cáo của bà X là không có cơ sở để chấp nhận. Yêu cầu kháng cáo của ông V, bà V là có cơ sở để chấp nhận, công nhận diện tích đất 2.143m^2 nằm trong tổng diện tích 5.830m^2, thuộc một phần của thửa số 1730, tờ bản đồ số 6, loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp B, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh thuộc quyền sử dụng của bà C, ông V và bà V.

[7] Bà C, ông Vvà bà V yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho bà X ngày 11/12/2014 đối với thửa số 1730, tờ bản đồ số 6, diện tích 5.830m^2, loại đất cây lâu năm, tọa lạc tại ấp B, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh. Xét thấy, tại Công văn số: 1262/UBND-NC ngày 09 tháng 7 năm 2019 của Ủy ban nhân dân huyện C, cho rằng việc Ủy ban nhân dân cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa số 1730, tờ bản đồ số 6, diện tích đất 5.830m^2 cho bà X là đúng theo trình tự, thủ tục quy định (bút lục số 252). Xét thấy, việc Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà X căn cứ trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/10/2014 giữa ông S với bà X có công chứng của

Văn phòng công chứng C hợp pháp, còn việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T với bà C chưa được cơ quan chức năng xác nhận dẫn đến việc Ủy ban nhân dân cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không biết có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T với bà C. Như nhận định ở mục [5, 6] thì công nhận diện tích đất 2.143m^2 nằm trong tổng diện tích 5.830m^2, thuộc một phần của thửa số 1730, tờ bản đồ số 6, loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp B, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh thuộc quyền sử dụng của bà C, ông V và bà V nên không cần thiết phải hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho bà X ngày 11/12/2014, mà chỉ đề nghị Ủy ban nhân dân cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 2.143m^2 cho bà C, ông V và bà V và điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cấp cho bà X với diện tích đất còn lại của thửa đất số 1730 sau khi trừ diện tích 2.143m^2 cấp quyền sử dụng cho bà C, ông V và bà V. Do đó, không chấp nhận yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà C, ông V và bà V.

[8] Cấp sơ thẩm buộc bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phải chịu án phí dân sự có giá ngạch là chưa đúng. Bởi lẽ, các đương sự tranh chấp quyền sử dụng đất, chỉ yêu cầu xem xét quyền sử dụng cho các đương sự nên đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm như đối với trường hợp vụ án không có giá ngạch theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 27 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Do đó, sửa phần này của án sơ thẩm.

[9] Đối với 01 ngôi mộ đất bia đá cổ, các đương sự không có yêu cầu nên không xem xét giải quyết.

[10] Từ các nhận định và phân tích trên, nên chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh và đề nghị của Kiểm sát viên; Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn là không có cơ sở nên không chấp nhận; Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà X; Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông V và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà V, sửa bản án sơ thẩm.

[11] Về án phí: Bà X phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Bà C, ông V, bà V không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[12] Về chi phí thẩm định và định giá: Bà X phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Lâm Thị X.

Chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Lý Hứa V.

Chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thị Bích V.

Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 12/2019/DS-ST ngày 29 tháng 8 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện C.

Căn cứ khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166, Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ Điều 106 Luật đất đai 2003.

Căn cứ Điều 203 Luật đất đai 2013.

Căn cứ các Điều 131, Điều 133, Điều 139, Điều 170, Điều 173, Điều 176, Điều 177, Điều 178, Điều 201, Điều 242, Điều 256, khoản 2 Điều 308 và Điều 707 của Bộ luật dân sự năm 1995.

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lâm Thị X.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn bà Lâm Thị C, ông Lý Hứa V.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lơi, nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thị Bích V.

4. Công nhận diện tích đất 2.143m^2 nằm trong tổng diện tích đất 5.830m^2, thuộc một phần của thửa số 1730, tờ bản đồ số 6, loại đất cây lâu năm, tọa lạc tại ấp B, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh thuộc quyền sử dụng của bà Lâm Thị C, ông Lý Hứa V, bà Hồ Thị Bích V.

5. Giao diện tích đất 2.143m^2 nằm trong tổng diện tích đất 5.830m^2, thuộc một phần của thửa số 1730, tờ bản đồ số 6, loại đất cây lâu năm, tọa lạc tại ấp B, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh và các tài sản gắn liền với đất, gồm 01 (một) cây mít, 02 (hai) cây đào, 05 (05) cây chuối, 01 (một) cây quăn, 01 (một) cây duối, 01 (một) cây lồng mức, 10 (mười) cây dầu và 02 (hai) huyệt mộ (Kim tĩnh) cho bà Lâm Thị C, ông Lý Hứa V, bà Hồ Thị Bích V được tiếp tục sử dụng. Vị trí tứ cận đất như sau:

- Hướng Đông giáp thửa số 1730, có số đo 26.0m.

- Hướng Tây giáp thửa số 1729, có số đo 30.6m.

- Hướng Nam có số đo 76.5m.

- Hướng Bắc giáp thửa số 1730, có số đo 77.0m.

(Kèm theo sơ đồ khu đất tranh chấp theo Công văn số: 10/CN-VPĐKĐĐ ngày 08/02/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Trà Vinh Chi nhánh huyện Cđể thi hành).

6. Bà Lâm Thị C, ông Lý Hứa V, bà Hồ Thị Bích V được quyền đến Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục kê khai, đăng ký và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất theo quyết định của bản án này.

7. Đề nghị Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 2.143m^2 nằm trong tổng diện tích đất 5.830m^2, thuộc một phần của thửa số 1730, tờ bản đồ số 6, loại đất cây lâu năm, tọa lạc tại ấp B, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh cho bà Lâm Thị C, ông Lý Hứa V, bà Hồ Thị Bích V và điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cấp cho bà Lâm Thị X với diện tích đất còn lại của thửa đất số 1730 sau khi trừ diện tích 2.143m^2 cấp quyền sử dụng đất cho bà Lâm Thị C, ông Lý Hứa V, bà Hồ Thị Bích V.

8. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc bà Lâm Thị X phải chịu 300.000 đồng *(Ba trăm ngàn đồng)* án phí dân sự sơ thẩm nhưng được cấn trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 2.812.500 đồng *(Hai triệu, tám trăm mười hai ngàn, năm trăm đồng)* theo biên lai thu số 0010810 ngày 24/10/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C. Bà X được nhận lại số tiền 2.512.500 đồng *(Hai triệu, năm trăm mười hai ngàn, năm trăm đồng)* tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện C. Bà Lâm Thị C, ông Lý Hứa V, bà Hồ Thị Bích V không phải chị án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho ông Lý Hứa V, bà Hồ Thị Bích V 300.000 đồng *(Ba trăm nghìn đồng)* tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0010847 ngày 20/11/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C.

9. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lâm Thị X, ông Lý Hứa V, bà Hồ Thị Bích V không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho bà Lâm Thị X 300.000 đồng *(Ba trăm ngàn đồng)* tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0005533 ngày 16/9/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C. Hoàn trả cho ông Lý Hứa V 300.000 đồng *(Ba trăm ngàn đồng)* tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0005527 ngày 11/9/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C. Hoàn Trả lại cho bà Hồ Thị Bích V 300.000 đồng *(Ba trăm ngàn đồng)* tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0005528 ngày 11/9/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C.

10. Về chi phí thẩm định và định giá: Buộc bà Lâm Thị X phải chịu toàn bộ số tiền chi phí thẩm định, định giá là 3.076.420 đồng *(Ba triệu, không trăm bảy mươi sáu ngàn, bốn trăm hai mươi đồng)*, số tiền này bà Lâm Thị X đã nộp xong nên không phải nộp tiếp.

Các quyết định khác của án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị.

Trường hợp bản án, quyết định 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, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 9 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 phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Trà Vinh;
- TAND huyện C;
- Chi cục THADS huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, TDS.

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

Đã ký

Huỳnh Văn Hoàng Vân