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

Bản án số: 84/2022/DS-PT
Ngày 05-5-2022
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 Huỳnh Ngọc Dũng

Các Thẩm phán: Ông Lê Minh Đạt

Ông Phạm Văn Ngọt

- Thư ký phiên tòa: Ông Võ Tấn Vũ - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Hồng Vân - Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 5 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 53/2022/TLPT-DS ngày 22/3/2022 về "Tranh chấp quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 06/2022/DS-ST ngày 21/01/2022 của Tòa án nhân dân huyện G bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 68/2022/QĐ-PT ngày 08/4/2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Trác Đình T, sinh năm 1962

1.2. Bà Trần Thị N, sinh năm 1966

Cùng địa chỉ: Ấp S, thị trấn G, huyện G, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Kiếm K, sinh năm 1973

Địa chỉ: Số nhà 14, Đường A, phường B, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Đào Văn Thái và Luật sư Huỳnh Hoa Oanh Kiều - Công ty Luật trách nhiệm hữu hạn Đức Pháp, Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Châu Văn N (tên thường gọi D) (chết)

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Châu Văn N:

2.1.1. Bà Trần Thị T, sinh năm 1958

2.1.2. Bà Hồ Thị N1, sinh năm 1936

2.1.3. Anh Châu Ngọc D1, sinh năm 1976

2.1.4. Chị Châu Thị Ngọc T1, sinh năm 1979

Cùng địa chỉ: Ấp S, thị trấn G, huyện G, tỉnh Bến Tre.

2.2. Bà Trần Thị T, sinh năm 1958

Địa chỉ: Ấp S, thị trấn G, huyện G, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị T, anh Châu Ngọc D1, chị Châu Thị Ngọc T1: Anh Nguyễn Hoàng L, sinh năm 1988

Địa chỉ: Ấp C, xã M, huyện G, tỉnh Bến Tre.

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

3.1. Anh Châu Ngọc D1, sinh năm 1976

Địa chỉ: Ấp S, thị trấn G, huyện G, tỉnh Bến Tre.

3.2. Ông Hà Văn S, sinh năm 1967

Địa chỉ: Ấp H, xã C, huyện G, tỉnh Bến Tre.

Địa chỉ liên hệ: Trung tâm Bảo trợ người tâm thần thuộc Sở Lao động - Thương binh và Xã hội tỉnh Bến Tre; địa chỉ: Ấp H, xã H, huyện C, tỉnh Bến Tre.

3.3. Ông Đoàn Minh M, sinh năm 1958

Địa chỉ: Số nhà 69/15A, Đường L, Phường B, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Địa chỉ liên hệ: Chung cư T, 91 N, Phường H, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.4. Bà Châu Thị Ngọc H, sinh năm 1957

3.5. Bà Châu Thị Ngọc S, sinh năm 1962

Cùng địa chỉ: Ấp S, thị trấn G, huyện G, tỉnh Bến Tre.

3.6. Bà Châu Thị L, sinh năm 1949

Địa chỉ: Số nhà 1036/16, đường C, Phường N, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.7. Bà Châu Thị Ngọc T2, sinh năm 1968

Địa chỉ: Số nhà 126A, Đường C, Phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

3.8. Bà Châu Thị Ngọc T3, sinh năm 1960

Địa chỉ: Số nhà 4C, Đường D, Phường N, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

3.9. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre.

Địa chỉ: Số nhà 126A đường N, Tầng T, Tòa nhà S, phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Bùi Minh T1 - Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Thái Hữu D2 - Phó Giám đốc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện G.

4. Người làm chứng do nguyên đơn mời:

4.1. Ông Đặng Hữu D3, sinh năm 1968

Địa chỉ: Ấp B, xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre.

4.2. Ông Võ Văn H, sinh năm 1966

Địa chỉ: Khu phố B, thị trấn G, huyện G tỉnh Bến Tre.

4.3. Ông Võ Ngọc Long E, sinh năm 1959

Địa chỉ: Ấp S, thị trấn G, tỉnh Bến Tre.

5. Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Trác Đình T, bà Trần Thị N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn ông Trác Đình T, bà Trần Thị N và trong quá trình tố tụng, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Phần đất tranh chấp có nguồn gốc là của ông Hà Văn N1 quản lý, sử dụng từ trước giải phóng. Đến năm 1965, ông N1 chết, vợ của ông N1 là bà Võ Thị M tiếp tục canh tác. Năm 1989, bà M chuyển nhượng đất cho ông T2, sau đó ông T nhận chuyển nhượng đất từ ông T2 với diện tích khoảng 500m^2 bao gồm cả phần đất đang tranh chấp. Năm 2000, khi ông N cất nhà trên đất thì ông T có ngăn cản nhưng ông N vẫn cố tình xây cất nhà và chiếm đất. Năm 2005, bà M chết, con của bà M là ông Hà Văn S quản lý, canh tác đất và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó, ông S chuyển về xã C sống nên chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T, bà N với giá 15.000.000 đồng. Như vậy, ông T, bà N nhận chuyển nhượng đất của gia đình ông S đến hai lần chỉ cùng một phần đất. Ông T, bà N đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 470,9m^2 thuộc thửa đất số 23, tờ bản đồ số 51, tọa lạc Ấp S, thị trấn G, huyện G. Sau khi nhận chuyển nhượng đất từ ông S và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xong thì ông T, bà N mới có tranh chấp với ông N, bà T và yêu cầu Ủy ban nhân dân thị trấn G giải quyết, sau đó khởi kiện tại Tòa án.

Ông T, bà N yêu cầu gia đình bị đơn cụ thể là bà N1, bà T, chị T1, anh D1 phải tháo dỡ, di dời nhà và tài sản trên đất để trả cho nguyên đơn diện tích đất theo đo đạc thực tế là 230,2m^2 thuộc thửa đất số 1/23B, tờ bản đồ số 51, tọa lạc thị trấn G, huyện G và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S và vợ chồng ông N, bà T.

Đối với phần đất đo lấn qua đất ông Châu Ngọc D1 diện tích 1,1m^2 thửa 1/21B và phần đất đo lấn qua đất ông Châu Ngọc M1 diện tích 1,6m^2 thửa 1/76B thì nguyên đơn không tranh chấp.

Theo đơn yêu cầu phản tố của bị đơn ông Châu Văn N, bà Trần Thị T và trong quá trình tố tụng, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Ông Châu Văn N có tên thường gọi là D. Vào năm 1979, mẹ của ông S là bà

Võ Thị M có cho vợ chồng ông N, bà T một phần đất diện tích khoảng 100m^2. Khi cho đất, bà M không có làm giấy tờ và cũng không làm thủ tục cho vợ chồng ông N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thời điểm đó, vợ chồng ông N cất nhà lá ở trên đất. Năm 1998, khi đoàn đo đạc Trung ương tiến hành đo đạc, do bà M và ông S không có mặt nên ông đứng ra chỉ đất và đứng tên tạm thời phần đất này. Ngày 22/7/2013, ông S kêu bán cho vợ chồng ông N phần đất dài 12m, rộng 19m, diện tích 228m^2 (là phần đất hiện nay đang tranh chấp) với số tiền là 15.000.000 đồng. Khi mua, ông S có viết giấy tay. Tiền trả cho ông S là tài sản chung của ông N, bà T nhưng trong giấy bán đất ông S chỉ ghi tên bà T. Ông N và bà T đã trả đủ tiền cho ông S.

Sau khi giao tiền cho ông S xong, ông S hứa làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho ông N, bà T nhưng trong khi chờ thì ông S nói giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang bị tạm thu hồi để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong thời gian chờ ông S được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông T có đến nhà ông N và nhờ ông N đi ký giấy xác nhận dùm nguồn gốc đất này là của ông S, ông N ký "Biên bản về việc xác minh hồ sơ đăng ký đất đai" ngày 22 tháng 4 năm 2016 do địa chính công tác tại Ủy ban nhân dân thị trấn G là ông Nguyễn Mạnh H1 lập. Ông N nghĩ là xác nhận để cho ông S được nhanh làm thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tách thửa cho ông N, bà T phần đất mà ông S đã chuyển nhượng. Ông N, bà T hoàn toàn không biết việc ông S bán đất cho ông T, bà N cho đến khi ông T, bà N yêu cầu ông N, bà T tháo dỡ, di dời nhà cửa, đồ đạc để trả lại đất cho ông T, bà N vào ngày 27/11/2016.

Ông N không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ông N chết, bị đơn là bà T, hàng thừa kế thứ nhất của ông N gồm bà N1, bà T, chị T1, anh D1 kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông N có yêu cầu phản tố như sau:

- Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre cấp cho ông Trác Đình T và bà Trần Thị N vào ngày 13/9/2016 đối với thửa đất số 23, tờ bản đồ số 51, tọa lạc tại thị trấn G, huyện G, tỉnh Bến Tre.

- Yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Hà Văn S tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 230,2m^2 thuộc một phần thửa đất số 23, tờ bản đồ số 51, tọa lạc tại thị trấn G, huyện G, tỉnh Bến Tre.

Do ông S và ông N, bà T đã thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng việc ông S đã giao đất, ông N, bà T đã trả đủ tiền cho ông S và đã cất nhà ở trên đất từ lâu nên nay bà T, chị T1, anh D1 yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/7/2013 giữa ông S và vợ chồng ông N, bà T, đồng thời yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre cấp cho ông Trác Đình T và bà Trần Thị N.

Về kết quả đo đạc, đối với phần đo đạc do nguyên đơn chỉ ranh có lấn qua đất của anh D1 diện tích 1,1m^2 thửa 1/21B, anh D1 khẳng định đây là đất của anh, ông T, bà N không có tranh chấp phần này nên anh cũng không có tranh chấp và cũng

không tranh chấp phần đất đo lẹm qua đất ông Châu Ngọc M1 diện tích 1,6m^2 thửa 1/76B.

Bà T và chị T1 cũng không tranh chấp phần đất đo lấn qua đất anh D1 diện tích 1,1m^2 thửa 1/21B và phần đất đo lấn qua đất ông Châu Ngọc M1 diện tích 1,6m^2 thửa 1/76B.

Tại đơn yêu cầu phản tố bổ sung, đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt ngày 03/11/2021, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Châu Văn N là bà Hồ Thị N1 trình bày:

Bà thống nhất với ý kiến của bà T, chị T1, anh D1 và không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bà yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S và vợ chồng ông N, bà T; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre cấp cho ông Trác Đình T và bà Trần Thị N. Do tuổi cao, đi lại khó khăn nên bà yêu cầu xét xử vắng mặt.

Tại biên bản ghi nhận ý kiến trình bày ngày 27/10/2021, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đoàn Minh M, bà Châu Thị Ngọc H, bà Châu Thị Ngọc S, bà Châu Thị L, bà Châu Thị Ngọc T3, bà Châu Thị Ngọc T2 trình bày:

Phần đất thửa số 76, tờ bản đồ số 51 tọa lạc tại thị trấn G, huyện G, tỉnh Bến Tre do ông Châu Ngọc M1 đứng tên quyền sử dụng đất giáp ranh với phần đất tranh chấp giữa ông T và ông N. Ông Châu Ngọc M1 đã chết, hàng thừa kế thứ nhất của ông M1 chỉ còn các ông, bà là con ruột của ông Châu Ngọc M1.

Tòa án có thông báo là khi đo đạc phần đất tranh chấp giữa ông T và ông N có lấn một phần đất diện tích 1,6m^2 thửa số 76, tờ bản đồ số 51, ông T và các đương sự khác trong vụ án không có tranh chấp gì phần này nên các ông bà cũng không có tranh chấp gì. Tuy nhiên, đề nghị Tòa án giải quyết theo ranh bản đồ địa chính phần đất 1,6m^2 thửa số 76, tờ bản đồ số 51 vẫn thuộc quyền sử dụng của ông Châu Ngọc M1. Do các ông, bà đều bận công việc, không tham gia giải quyết vụ án được nên xin vắng mặt tại tất cả các cấp xét xử vụ án của Tòa án.

Tại văn bản số 893/STNMT-VPĐK ngày 29/3/2021 và trong quá trình tố tụng người đại diện theo ủy quyền của của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre trình bày:

Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trác Đình T và bà Trần Thị N thửa đất số 23, tờ bản đồ số 51 tại thị trấn G, huyện G, tỉnh Bến Tre, số phát hành CC 992744, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS02275 ngày 13 tháng 9 năm 2016 dựa trên cơ sở:

- Về quy định: Căn cứ Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai;

- Về quy trình: Thực hiện theo thủ tục số 9 thuộc Quyết định số 900/QĐ-UBND ngày 20 tháng 5 năm 2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bến Tre về việc công bố 38 thủ tục hành chính mới, 44 thủ tục hành chính bị bãi bỏ thuộc thẩm quyền giải quyết của Sở Tài nguyên và Môi trường.

- Về giấy tờ hợp pháp:

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân huyện G cấp cho ông Hà Văn S số phát hành CD 516019, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH02190 ngày 05 tháng 8 năm 2016 thuộc thửa đất số 23, tờ bản đồ số 51 tại thị trấn G, huyện G, tỉnh Bến Tre.

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 62, quyển số 1 TP/CC-SCT/HĐGD ngày 29 tháng 8 năm 2016 do Ủy ban nhân dân thị trấn G chứng thực.

Việc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trác Đình T và bà Trần Thị N là đúng quy định.

Việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trác Đình T và bà Trần Thị N số phát hành CC 992744, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS02275 phải đảm bảo theo quy định tại khoản 7, Điều 87 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ. Nếu yêu cầu "thu hồi" Giấy chứng nhận đã cấp phải thực hiện đúng theo quy định tại khoản 6, Điều 87 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP.

Việc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Châu Văn N yêu cầu công nhận một phần đất cho những người này không thuộc thẩm quyền của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre.

Từ những cơ sở trên, việc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Châu Văn N yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Trác Đình T và bà Trần Thị N là không có cơ sở xem xét, giải quyết.

Trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Hà Văn S trình bày:

Nguồn gốc đất là của mẹ ông là bà Võ Thị M. Bà M chết ngày 13/4/2007. Khi bà M còn sống, ông N có cất nhà trên đất của bà M, ông có yêu cầu phía ông N tháo dỡ nhà trả đất.

Tại biên bản hoà giải ngày 27/6/2017 thì ông S cho rằng ông có viết một phần và ký tên trong giấy bán đất ngày 22/7/2013. Sau đó, ông N không đồng ý mua đất do giá cao nên ông bán cho ông T, bà N. Ông có nhận của ông N 15.000.000 đồng. Ông đồng ý trả lại cho ông N 7.500.000 đồng.

Tại biên bản đối chất ngày 24/8/2017, ông S trình bày trước đây ông có kêu bán đất cho ông N với giá 15.000.000 đồng nhưng ông N cho rằng giá cao nên không mua. Thấy đất có mồ mã ông bà nên ông T đồng ý mua với giá 15.000.000 đồng. Sau khi ông T, bà N mua thì làm thủ tục và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông không có bán đất cho ông N. Ông không có nhận 15.000.000 đồng của ông N, ông chỉ mượn của ông N 600.000 đồng.

Tại biên bản hòa giải ngày 07/6/2018, ông S trình bày ông đồng ý với kết luận giám định, không yêu cầu giám định lại. Tuy nhiên, ông không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng theo yêu cầu của ông N.

Do hòa giải không thành, Tòa án nhân dân huyện G đã đưa vụ án ra xét xử.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 06/2022/DS-ST ngày 21/01/2022 của Tòa án nhân dân huyện G đã áp dụng Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; các Điều 122, 124, 127, 689, 697 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 166, 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 147, khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12, các điều 26, 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 xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trác Đình T và bà Trần Thị N.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22 tháng 7 năm 2013 giữa ông Hà Văn S và ông Châu Văn N, bà Trần Thị T do vô hiệu.

Buộc bà Hồ Thị N1, bà Trần Thị T, anh Châu Ngọc D1 và chị Châu Thị Ngọc T1 phải trả cho ông Trác Đình T, bà Trần Thị N phần đất diện tích là 92,7m^2, thửa 1/23B, tờ bản đồ số 51, mục đích sử dụng: Đất nghĩa trang, nghĩa địa, tọa lạc tại thị trấn G, huyện G, tỉnh Bến Tre.

Buộc bà Hồ Thị N1, bà Trần Thị T, anh Châu Ngọc D1 và chị Châu Thị Ngọc T1 có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Trác Đình T, bà Trần Thị N giá trị phần đất diện tích là 137,5m^2, thửa 1/23B, tờ bản đồ số 51, mục đích sử dụng: Đất nghĩa trang, nghĩa địa, tọa lạc tại thị trấn G, huyện G, tỉnh Bến Tre với số tiền là 71.225.000đ (Bảy mươi mốt triệu hai trăm hai mươi lăm nghìn đồng).

Bà Hồ Thị N1, bà Trần Thị T, anh Châu Ngọc D1 và chị Châu Thị Ngọc T1 được quyền sử dụng phần đất diện tích là 137,5m^2, thửa 1/23B, tờ bản đồ số 51, mục đích sử dụng: đất nghĩa trang, nghĩa địa, tọa lạc tại thị trấn G, huyện G, tỉnh Bến Tre, trên đất có nhà và các tài sản, cây trồng của ông Châu Văn N, bà Trần Thị T.

Buộc bà Hồ Thị N1, bà Trần Thị T, anh Châu Ngọc D1 và chị Châu Thị Ngọc T1 phải di dời 02 cây kiểng trồng ngoài đất đường kính gốc từ 10 đến dưới 15cm và 03 chậu kiểng đường kính chậu lớn hơn 60cm ra khỏi phần đất diện tích 92,7m^2, thửa 1/23B, tờ bản đồ số 51, mục đích sử dụng: đất nghĩa trang, nghĩa địa, tọa lạc tại thị trấn G, huyện G, tỉnh Bến Tre để trả đất cho ông Trác Đình T và bà Trần Thị N.

Ông Trác Đình T và bà Trần Thị N được quyền sở hữu 02 bụi chuối, 01 cây cóc từ 03 đến dưới 05 năm trên diện tích 92,7m^2, thửa 1/23B, tờ bản đồ số 51, mục đích sử dụng: đất nghĩa trang, nghĩa địa, tọa lạc tại thị trấn G, huyện G, tỉnh Bến Tre và phải trả cho bà Hồ Thị N1, bà Trần Thị T, anh Châu Ngọc D1, chị Châu Thị Ngọc T1 số tiền giá trị cây trồng và hỗ trợ di dời 02 cây kiểng trồng ngoài đất đường kính gốc từ 10 đến dưới 15cm và 03 chậu kiểng đường kính chậu lớn hơn 60cm, tổng cộng là 700.000đ (Bảy trăm nghìn đồng).

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Hồ Thị N1, bà Trần Thị T, anh Châu Ngọc D1 và chị Châu Thị Ngọc T1 về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/7/2013 giữa ông Hà Văn S với ông Châu Văn N, bà Trần Thị T đối với phần đất đo đạc thực tế diện tích 230,2m^2, thửa 1/23B, tờ bản đồ số 51, mục đích sử dụng: Đất nghĩa trang, nghĩa địa, tọa lạc tại thị

trấn G, huyện G, tỉnh Bến Tre và yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre cấp cho ông Trác Đình T, bà Trần Thị N, số phát hành CC 992744, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS02275 ngày 13 tháng 9 năm 2016 đối với thửa đất số 23, tờ bản đồ số 51, tọa lạc tại thị trấn G, huyện G, tỉnh Bến Tre. *(Các phần đất có tứ cận và các thông tin khác theo hồ sơ đo đạc kèm theo bản án)*

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thực hiện thủ tục điều chỉnh, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các bên đương sự phù hợp như án tuyên.

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

Ngày 07/02/2022, nguyên đơn ông Trác Đình T và bà Trần Thị N kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, nguyên đơn không đồng ý nhận giá trị quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 137,5m^2 thuộc phần có kí hiệu 1/23B, tờ bản đồ số 51 vì phần đất này đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn. Bị đơn bà T và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông N đã chiếm dụng đất của nguyên đơn trái pháp luật, đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bà T, bà N1, anh D1, chị T1 phải tháo dỡ, di dời nhà và tài sản trên đất trả lại cho nguyên đơn phần đất có diện tích 137,5m^2 nêu trên.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Diện tích đất đang tranh chấp đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn, nguyên đơn là chủ sở hữu hợp pháp. Cấp sơ thẩm đã tước quyền của nguyên đơn khi buộc bị đơn trả giá trị quyền sử dụng đất cho nguyên đơn. Về nhu cầu sử dụng đất, bà N1 đã ở nhà riêng, anh D1 có nhà kinh doanh đồng hồ. Quá trình sử dụng đất, bị đơn có hành vi đổ rác vào phần mồ mả của gia đình nguyên đơn. Hơn nữa, đất nghĩa trang, nghĩa địa không phải đất để ở nên việc bị đơn ở trên đất là không phù hợp. Đồng thời việc sử dụng đất của bị đơn làm cho việc thăm viếng mồ mả ông bà của nguyên đơn không được thuận tiện. Theo xác nhận của những người làm chứng là ông H, ông D3, ông E thì trên phần đất tranh chấp có mồ mả ông bà trong họ tộc. Ngoài ra, theo biên bản đối chất, ông S cho rằng ông không có chuyển nhượng đất cho ông N, chỉ có mượn ông N 600.000 đồng, ông N cho rằng giá đất cao nên không có nhận chuyển nhượng, ông T mới là người nhận chuyển nhượng đất. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 190, 194 Bộ luật Dân sự; các Điều 6, 162, 164 Luật Đất đai sửa một phần bản án sơ thẩm, buộc bị đơn tháo dỡ, di dời tài sản trả lại phần đất tranh chấp cho nguyên đơn.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn không đồng ý với nội dung kháng cáo của nguyên đơn, anh L trình bày: Ông T biết rõ ông N đã cất nhà trên phần đất tranh chấp từ trước, đến năm 2016 khi ông T có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới yêu cầu bị đơn tháo dỡ nhà là không phù hợp. Nguyên đơn cho rằng bị đơn cất nhà trên các phần mộ là không có căn cứ vì theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ thì trên đất có 04 ngôi mộ, các ngôi mộ này không nằm trên diện tích 137,5m^2

mà bị đơn đang sử dụng. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng, những người tham gia tố tụng đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, không chấp nhận kháng cáo của ông Trác Đình T, bà Trần Thị N, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số: 06/2022/DS-ST ngày 21/01/2022 của Tòa án nhân dân huyện G.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ đã được thẩm tra công khai tại phiên tòa; kết quả tranh tụng tại phiên tòa; ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên; xét kháng cáo của Trác Đình T, bà Trần Thị N; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Phần đất tranh chấp qua đo đạc thực tế có diện tích 230,2m^2 được kí hiệu 1/23B, thuộc một phần thửa 23, tờ bản đồ số 51, loại đất nghĩa trang, nghĩa địa, tọa lạc Ấp S, thị trấn G, huyện G. Phần đất hiện nay do nguyên đơn ông Trác Đình T, bà Trần Thị N đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng nhưng bị đơn bà T và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông N đang quản lý, sử dụng.

Bản án sơ thẩm tuyên phần đất tranh chấp nêu trên thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn, buộc bị đơn trả phần đất có diện tích 92,7m^2 và giá trị quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 137,5m^2 cho nguyên đơn; đồng thời không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/7/2013 giữa ông S với ông N, bà T đối với phần đất tranh chấp và yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho nguyên đơn. Bị đơn không kháng cáo, Viện kiểm sát không kháng nghị đối với những nội dung này nên cấp phúc thẩm không xem xét lại.

[2] Nguyên đơn ông T, bà N kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, không đồng ý nhận giá trị quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 137,5m^2, yêu cầu bà N1, bà T, anh Dư, chị T1 phải tháo dỡ, di dời nhà và tài sản trả lại phần đất này cho nguyên đơn.

Gia đình bị đơn gồm bà N1, bà T, chị T1 và anh D1 đang sử dụng diện tích 137,5m^2 đất có kí hiệu 1/23B, trên đó có nhà và các tài sản của bị đơn. Việc gia đình bị đơn ở trên đất là công khai, không ai tranh chấp cho đến khi nguyên đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2016 mới phát sinh tranh chấp. Theo hồ sơ vụ án, có căn cứ xác định gia đình bị đơn ở trên đất từ trước năm 2007 (khi bà M còn sống), đến năm 2013 giữa ông S với ông N có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy tay ngày 22/7/2013 (có kết luận giám định chữ ký, chữ viết là của ông S). Việc chuyển nhượng này diễn ra trước khi ông T nhận chuyển nhượng đất từ ông S, tuy nhiên do hợp đồng giữa ông S và ông N bị

vô hiệu về mặt hình thức và hiện nay đất đã được cấp quyền sử dụng cho ông T, bà N nên không công nhận hợp đồng giữa ông S và ông N được. Như vậy, mặc dù hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N và ông T không được công nhận nhưng việc gia đình bị đơn sử dụng đất là có ngay tình.

Theo các biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ, thì trên đất có 01 nhà có kết cấu nền lát gạch tàu, cột gỗ tạp, vách tôn, mái tôn tráng kẽm, không trần và 01 nhà nền xi măng, cột gỗ tạp, vách tôn, mái tôn Fibrôximăng không trần. Hiện tại, bà N1, bà T, chị T1 và anh D1 đang sử dụng các công trình nêu trên phục vụ nhu cầu thiết yếu cho sinh hoạt gia đình, đồng thời việc tháo dỡ, di dời nhà trong đó có nền gạch tàu, sân bê tông và nhà vệ sinh có kết cấu nền xi măng, vách tường, cột gạch sẽ ảnh hưởng lớn đến giá trị sử dụng của các tài sản, không đảm bảo giá trị sử dụng. Do đó, cấp sơ thẩm để cho bà N1, bà T, chị T1, anh D1 tiếp tục sử dụng 137,5m^2 và trả giá trị đất cho nguyên đơn là phù hợp với các tình tiết của vụ án, đảm bảo hài hòa quyền lợi của các bên.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm, những người làm chứng do nguyên đơn mời cho rằng trên phần đất có diện tích 137,5m^2 mà gia đình bị đơn đang sử dụng có những ngôi mộ của họ tộc ông T. Tuy nhiên, theo biên bản xem xét thẩm định ngày 16/3/2021 của Tòa án nhân dân huyện G không thể hiện có những ngôi mộ như những người làm chứng trình bày, ông T có tham gia buổi xem xét thẩm định và ký tên vào biên bản nhưng cũng không có ý kiến nào khác. Do đó, không có căn cứ để xem xét lời trình bày của những người làm chứng nêu trên.

Từ những nhận định trên, Tòa án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn trả giá trị quyền sử dụng đất cho nguyên đơn là có căn cứ, kháng cáo của nguyên đơn không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[4] Đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[5] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Trác Đình T, bà Trần Thị N phải chịu án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Không chấp nhận kháng cáo của ông Trác Đình T, bà Trần Thị N;

Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số: 06/2022/DS-ST ngày 21/01/2022 của Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Bến Tre.

Áp dụng Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; các Điều 122, 124, 127, 689, 697 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 166, 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 147, khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12, các điều 26, 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.

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trác Đình T và bà Trần Thị N.

Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22 tháng 7 năm 2013 giữa ông Hà Văn S và ông Châu Văn N, bà Trần Thị T là vô hiệu.

Buộc bà Hồ Thị N1, bà Trần Thị T, anh Châu Ngọc D1 và chị Châu Thị Ngọc T1 phải trả cho ông Trác Đình T, bà Trần Thị N phần đất diện tích là 92,7m^2, kí hiệu 1/23B, thuộc một phần thửa 23, tờ bản đồ số 51, mục đích sử dụng đất nghĩa trang, nghĩa địa, tọa lạc tại thị trấn G, huyện G, tỉnh Bến Tre.

Buộc bà Hồ Thị N1, bà Trần Thị T, anh Châu Ngọc D1 và chị Châu Thị Ngọc T1 có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Trác Đình T, bà Trần Thị N giá trị phần đất diện tích là 137,5m^2, kí hiệu 1/23B, thuộc một phần thửa 23, tờ bản đồ số 51, mục đích sử dụng đất nghĩa trang, nghĩa địa, tọa lạc tại thị trấn G, huyện G, tỉnh Bến Tre với số tiền là 71.225.000đ (Bảy mươi mốt triệu hai trăm hai mươi lăm nghìn đồng).

Bà Hồ Thị N1, bà Trần Thị T, anh Châu Ngọc D1 và chị Châu Thị Ngọc T1 được quyền sử dụng phần đất diện tích là 137,5m^2, kí hiệu 1/23B, thuộc một phần thửa 23, tờ bản đồ số 51, mục đích sử dụng đất nghĩa trang, nghĩa địa, tọa lạc tại thị trấn G, huyện G, tỉnh Bến Tre, trên đất có nhà và các tài sản, cây trồng của ông Châu Văn N, bà Trần Thị T.

(Các phần đất có tứ cận và các thông tin khác theo hồ sơ đo đạc kèm theo bản án).

Buộc bà Hồ Thị N1, bà Trần Thị T, anh Châu Ngọc D1 và chị Châu Thị Ngọc T1 phải di dời 02 cây kiểng trồng ngoài đất đường kính gốc từ 10 đến dưới 15cm và 03 chậu kiểng đường kính chậu lớn hơn 60cm ra khỏi phần đất diện tích 92,7m^2, thửa 1/23B, thuộc một phần thửa 23, tờ bản đồ số 51, tọa lạc tại thị trấn G, huyện G, tỉnh Bến Tre để trả đất cho ông Trác Đình T và bà Trần Thị N.

Ông Trác Đình T và bà Trần Thị N được quyền sở hữu 02 bụi chuối, 01 cây cóc từ 03 đến dưới 05 năm trên diện tích 92,7m^2, kí hiệu 1/23B, thuộc một phần thửa 23, tờ bản đồ số 51, tọa lạc tại thị trấn G, huyện G, tỉnh Bến Tre và phải trả cho bà Hồ Thị N1, bà Trần Thị T, anh Châu Ngọc D1, chị Châu Thị Ngọc T1 số tiền giá trị cây trồng và hỗ trợ di dời 02 cây kiểng trồng ngoài đất đường kính gốc từ 10 đến dưới 15cm và 03 chậu kiểng đường kính chậu lớn hơn 60cm, tổng cộng là 700.000đ (Bảy trăm nghìn đồng).

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thực hiện thủ tục điều chỉnh, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các bên đương sự phù hợp với nội dung quyết định của bản án.

[2] Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Hồ Thị N1, bà Trần Thị T, anh Châu Ngọc D1 và chị Châu Thị Ngọc T1 về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22 tháng 7 năm 2013 giữa ông Hà Văn S với ông Châu Văn N, bà Trần Thị T đối với phần đất đo đạc thực tế diện tích 230,2m^2, kí hiệu 1/23B, thuộc một phần thửa 23, tờ bản đồ số 51, mục đích sử

dụng đất nghĩa trang, nghĩa địa, tọa lạc tại thị trấn G, huyện G, tỉnh Bến Tre và yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre cấp cho ông Trác Đình T, bà Trần Thị N, số phát hành CC 992744, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS02275 ngày 13 tháng 9 năm 2016 đối với thửa đất số 23, tờ bản đồ số 51, tọa lạc tại thị trấn G, huyện G, tỉnh Bến Tre.

[3] Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

[4] Về chi phí tố tụng:

Chi phí đo đạc, định giá, thu thập quy trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tổng cộng là 5.117.000đ (Năm triệu một trăm mười bảy nghìn đồng). Ông Trác Đình T tự nguyện chịu và đã nộp đủ.

Chi phí giám định chữ ký, chữ viết là 1.500.000đ (Một triệu năm trăm nghìn đồng), bà Trần Thị T, anh Châu Ngọc D1 và chị Châu Thị Ngọc T1 tự nguyện chịu số tiền này và đồng ý trừ vào số tiền tạm ứng anh Châu Ngọc D1 đã nộp thay cho ông N là 1.500.000đ (Một triệu năm trăm nghìn đồng) nên đã nộp đủ.

[5] Về án phí:

[5.1] Án phí sơ thẩm:

Hoàn lại cho ông Trác Đình T và bà Trần Thị N số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 330.000đ (Ba trăm ba mươi nghìn đồng) theo biên lai thu số 0011034 ngày 12 tháng 5 năm 2017, số tiền 643.000đ (Sáu trăm bốn mươi ba nghìn đồng) theo biên lai thu số 0018168 ngày 11 tháng 6 năm 2018 và số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0010163 ngày 03 tháng 01 năm 2020 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện G.

Bà Hồ Thị N1, bà Trần Thị T được được miễn nộp tiền án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Anh Châu Ngọc D1 và chị Châu Thị Ngọc T1 phải chịu án phí số tiền là 600.000đ (Sáu trăm nghìn đồng) nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0002050 ngày 03 tháng 11 năm 2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện G. Anh Châu Ngọc D1 và chị Châu Thị Ngọc T1 có nghĩa vụ liên đới nộp tiếp 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tại Chi cục thi hành án dân sự huyện G.

[5.2] Án phí phúc thẩm: Ông Trác Đình T, bà Trần Thị N mỗi người phải chịu 300.000 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí mỗi người đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0004647 và

0004648 cùng ngày 08 tháng 02 năm 2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện G, tỉnh Bến Tre.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND huyện G;
- Chi cục THADS huyện G;
- Phòng KTNV&THA TAND tỉnh;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Huỳnh Ngọc Dũng