

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẾN TRE

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - hạnh phúc

Bản án số: 369/2024/DS-PT

Ngày 26-7-2024

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu
chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất,
di dời tài sản, bồi thường thiệt hại về tài sản,
hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng
đất, hủy giấy chứng nhận 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: Bà Nguyễn Thị Rên

Các Thẩm phán:

Ông Huỳnh Ngọc Dũng

Ông Nguyễn Chí Đức

- 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 Nguyễn Thị Thanh Thảo - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 75/2024/TLPT-DS ngày 03/4/2024 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất, di dời tài sản, bồi thường thiệt hại về tài sản, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 18/2024/DS-ST ngày 21/02/2024 của Tòa án nhân dân huyện Bình Đại bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1380/2024/QĐ-PT ngày 15/4/2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Bà Phạm Thị Oanh E, sinh năm 1965

Đăng ký thường trú: Số nhà E, ấp V, xã A, thành phố T, tỉnh Long An.

Địa chỉ liên hệ: Số nhà A, ấp B, xã B, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.2. Ông Phạm Văn H, sinh năm 1972

Đăng ký thường trú: Số nhà A, ấp B, xã B, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Q, sinh năm 1966

Địa chỉ: Số nhà A, Đường A, Khu phố G, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn:

2.1. Bà Nguyễn Thị Bạch Y, sinh năm 1964

2.2. Ông Võ Văn R, sinh năm 1965

Cùng địa chỉ: Ấp B, xã Đ, huyện B, tỉnh Bến Tre.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Nguyễn Thị Hồng T và Luật sư Lưu Ngọc N - Đoàn Luật sư Thành phố H.

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

3.1. Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện B: Ông Lê Văn Đ - Phó Trưởng phòng Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện B.

3.2. Ủy ban nhân dân xã Đ, huyện B, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Đ: Ông Phan Tấn Đ1 - Phó Chủ tịch.

3.3. Bà Nguyễn Thị Bạch T1, sinh năm 1957

3.4. Ông Trần Tâm Uy L, sinh năm 1955

Cùng trú tại: Khu phố B, thị trấn B, huyện B, tỉnh Bến Tre.

3.5. Bà Nguyễn Thị L1, sinh năm 1948

3.6. Ông Nguyễn Văn T2, sinh năm 1943

Cùng trú tại: Ấp B, xã Đ, huyện B, tỉnh Bến Tre.

4. Người làm chứng do bị đơn mời:

4.1. Ông Hà Văn P, sinh năm 1953

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

4.2. Ông Võ Văn P1, sinh năm 1967

4.3. Ông Hà Thanh D, sinh năm 1950

Cùng địa chỉ: Ấp B, xã Đ, huyện B, tỉnh Bến Tre.

5. Người kháng cáo: Bị đơn bà Nguyễn Thị Bạch Y, ông Võ Văn R.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị Oanh E, ông Phạm Văn H và trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 27/3/2008, bà Nguyễn Thị L1 và ông Nguyễn Văn T2 lập hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất cho ông Phạm Văn H diện tích 22.038m² và ông H được

Ủy ban nhân dân (UBND) huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 06/5/2008 gồm thửa 78, tờ bản đồ số 31 diện tích 2.889 m² và thửa số 98, tờ bản đồ số 31 diện tích 19.149m² cùng tọa lạc tại xã Đ.

Cùng ngày 27/3/2008, bà Nguyễn Thị Bạch T1 và ông Trần T3 Uy Liệt lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Phạm Thị Oanh E diện tích 22.074m². Đến ngày 02/7/2008, bà O Em được UBND huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 22.074m² thuộc thửa đất số 117, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại xã Đ.

Nội dung cả hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên đều nêu “*Phần đất cấp Huyện lộ 40 tính từ bờ mép Huyện lộ 40 vào sâu 20m theo hướng Nam thuộc UBND xã quản lý (Kênh và bờ kênh)*”. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 433182 cấp cho bà O Em thửa 117 có thể hiện chừa phần cấp lộ 16m và diện tích được cấp là 22.074m². Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 494424 cấp cho ông H thửa 78 có thể hiện chừa phần cấp lộ 16m. Từ ngày bà Oanh E và ông H nhận chuyển nhượng quyền sử dụng và được UBND huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đến nay chưa có văn bản hay quyết định nào của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho phần diện tích đang tranh chấp 5.984m².

Từ năm 2012, ông Võ Văn R và bà Nguyễn Thị Bạch Y đã ngang nhiên đưa phương tiện cơ giới (máy Kobe) vào khu vực trước mặt tiền đất của ông H, bà O Em móc đất độ sâu 1,5m và lấn đất ngang toàn bộ mặt tiền khoảng 210m vào sâu khoảng 30m để trồng cây đước làm hàng rào che chắn không cho bà Oanh E và ông H vào sử dụng các thửa đất nêu trên.

Do đó, ông H, bà Oanh E khởi kiện yêu cầu:

- Ông Phạm Văn H yêu cầu ông R, bà Y trả lại phần đất có diện tích 3.109,4m² thuộc thửa 78 và một phần thửa 98, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại xã Đ, huyện B và đốn chặt di dời các cây đước ra khỏi phần đất tranh chấp.

- Bà Phạm Thị O1 Em yêu cầu ông R, bà Y trả lại phần đất có diện tích 2.879,5m² thuộc một phần thửa 117, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại xã Đ, huyện B và đốn chặt di dời các cây đước ra khỏi phần đất tranh chấp.

- Ông Phạm Văn H yêu cầu ông R, bà Y chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất đối với toàn bộ phần đất với tổng diện tích 22.038m² của thửa 78, 79 tờ bản đồ số 31 và yêu cầu ông R, bà Y bồi thường thiệt hại với số tiền 200.000.000 (Hai trăm triệu) đồng.

- Bà Phạm Thị O1 Em yêu cầu ông R, bà Y chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất đối với toàn bộ phần đất với tổng diện tích 22.074m² của thửa 117, tờ bản đồ số 31 và yêu cầu ông R, bà Y bồi thường thiệt hại với số tiền 25.000.000 (Hai mươi lăm triệu) đồng.

Nguyên đơn thống nhất sử dụng họa đồ đo đạc ngày 31/01/2024, kết quả định giá ngày 21/7/2023 để làm cơ sở giải quyết vụ án.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Võ Văn R, bà Nguyễn Thị Bạch

Y và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Vào khoảng năm 1989, bà Lê Thị L2 (là mẹ của bà Nguyễn Thị Bạch Y chia đất cho ba người con là các bà Nguyễn Thị L1, Nguyễn Thị Bạch T1 và Nguyễn Thị Bạch Y mỗi người hai mẫu đất (khi đó H1 lộ 40 chưa hình thành, chỉ là con đường mòn dẫn vào phần đất của người dân). Giáp phần đất chia cho bà L1, bà T1 tính từ đường mòn đi vào 20m, bà L2 cho bà Y được toàn quyền sử dụng, định đoạt. Ông R, bà Y tiến hành quản lý và trồng cây đước trên phần đất này từ năm 1989 đến năm 2008 do việc UBND xã Đ bồi thường, giải tỏa phần đất này để làm đường ống nước ngọt từ Ba Lai đến xã T thì bà L1, bà T1 mới tranh chấp đất với ông R, bà Y.

Khoảng năm 1992, Nhà nước tiến hành đắp bờ đê bao nước ngọt trên cơ sở có sẵn con đường mòn. Do phải lấy đất để làm đê bao nên Nhà nước tiến hành cho xáng cạp móc đất để làm đê bao nên mới hình thành con mương (ở chỗ lân cận, hiện nay người dân đã san lấp hết con mương, chỉ còn phần đất vợ chồng bà Y là còn con mương này) và sau đó hình thành Huyện lộ 40.

Do có đơn tranh chấp đất của bà L1, bà T1 đối với phần diện tích đất tính từ Huyện lộ 40 vào 20m mà vợ chồng bà Y quản lý nên ngày 21/3/2008 UBND xã Đ tiến hành hòa giải. Tại thời điểm hòa giải, theo lời trình bày của bà L1 là phần đất bà L1 chưa có sổ đỏ. Kết quả hòa giải thành, bà L1, bà T1 đồng ý phần đất tranh chấp tính từ mé Huyện lộ 40 vào 20m do vợ chồng bà Y quản lý, sử dụng, còn về đất do Nhà nước quản lý và UBND xã Đ tiến hành đo đạc cắm ranh (trụ bê tông vẫn còn).

Năm 2010, do thực hiện việc lắp đặt đường ống nước ngọt từ B đến T nên UBND huyện B có ban hành Quyết định số 161/QĐ-UBND ngày 04/02/2010 về việc thu hồi đất do bà Nguyễn Thị Bạch Y đang sử dụng. Do vợ chồng bà Y khiếu nại quyết định nên UBND huyện B đã ban hành Quyết định số 642/QĐ-UBND về việc thu hồi Quyết định số 161/QĐ-UBND là phần đất liền kề với phần đất mà bà L1, bà T1 tranh chấp. Năm 2012, vì thực hiện thủ tục tranh chấp đất đai nên bà L2 có làm giấy xác nhận về việc chia đất cho các con, có sự xác nhận của UBND xã Đ.

Như vậy, trước thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Oanh E và ông H là đã xác định phần diện tích đất từ mé Huyện lộ 40 vào 20m là do bà Y, ông R sử dụng, còn đất do UBND xã Đ quản lý.

Bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và có đơn yêu cầu phản tố:

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 78, 98, tờ bản đồ số 31; thửa 117 tờ bản đồ số 31 từ bà Nguyễn Thị L1, bà Nguyễn Thị Bạch T1 sang nhượng cho ông Phạm Văn H và bà Phạm Thị Oanh E.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Nguyễn Thị L1 thửa 1470 tờ bản đồ số 4 (số liệu cũ); Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Nguyễn Thị Bạch T1 thửa 1471 tờ bản đồ số 4 (số liệu cũ) cùng tọa lạc tại ấp B, xã Đ, huyện B, tỉnh Bến Tre.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Phạm Văn H thửa 78-98 tờ bản đồ số 31 (số liệu mới); Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Phạm Thị O1 Em thửa 117 tờ bản đồ số 31 (số liệu mới) cùng tọa lạc tại ấp B, xã

Đ, huyện B, tỉnh Bến Tre.

Bị đơn thống nhất họa đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 31/01/2024 và kết quả định giá ngày 21/7/2023 để làm cơ sở giải quyết vụ án.

Theo đơn yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND xã Đ và trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của UBND xã Đ trình bày:

Theo trích lục bản đồ địa chính thì phần đất cặp Huyện lộ 40, tính từ mép Huyện lộ 40 vào sâu 20m theo hướng Nam là thuộc UBND xã Đ quản lý. Theo họa đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 19/8/2013 thì phần đất bà Oanh E và ông H tranh chấp là thuộc quyền quản lý của UBND xã Đ, nhưng hiện tại phần đất trên bà Oanh E và ông H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Oanh E và ông H là sai quy định với lý do: Căn cứ Điều 7 của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Bạch T1, Trần Tâm U đối với bà Phạm Thị Oanh E và bà Nguyễn Thị L1, ông Nguyễn Văn T2 đối với ông Phạm Văn H là phần đất cặp Huyện lộ 40, tính từ mép Huyện lộ 40 vào sâu 20m theo hướng Nam là thuộc UBND xã Đ quản lý (kênh và bờ kênh) do UBND xã xác nhận ngày 27/3/2008.

Do đó, UBND xã Đ yêu cầu:

- Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Oanh E và ông H.
- Buộc bà Nguyễn Thị Bạch Y và ông Võ Văn R phải trả lại diện tích đất 2.308m² được ký hiệu (TL1, TL2, TL3, TL4, TL5, TL6 trong họa đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 19/8/2013) do ông R, bà Y đang quản lý sử dụng.
- Công nhận phần diện tích 2.308m² được ký hiệu (TL1, TL2, TL3, TL4, TL5, TL6 trong họa đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 19/8/2013) do ông R, bà Y đang quản lý và bà Oanh E, ông H đang đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là của UBND xã Đ, huyện B.

Trong quá trình tố tụng, người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND huyện B trình bày:

Ngày 04/5/2000, bà Nguyễn Thị L1 được UBND huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 1470 tờ bản đồ số 4 với diện tích 20.973m². Ngày 21/5/2004, bà Nguyễn Thị Bạch T1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 1471, tờ bản đồ số 4 diện tích 21.865m². Hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này khi đo đạc đã trừ ra phần diện tích đất kênh cặp Huyện lộ 40 (theo số liệu đo đạc năm 1995).

Theo hồ sơ đo đạc chính quy năm 2006 thì:

- Thửa đất số 1470 được đo thành 02 thửa đất số 78, diện tích 2.889m² và thửa số 98 diện tích 19.149m² cùng tờ bản đồ số 31. Trong đó, thửa 78 do nhập phần diện tích đất kênh cặp đường H.
- Thửa đất số 1471 được đo thành thửa 117, tờ bản đồ số 31 diện tích 22.074m² thửa đất này cũng nhập phần diện tích đất kênh cặp đường H.

Ngày 27/3/2008, bà Nguyễn Thị L1 cùng chồng là ông Nguyễn Văn T2 lập thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 1470, tờ bản đồ số 4 diện tích 20.973m² (theo số liệu đo đạc chính quy thửa đất số 78, diện tích 2.889m² và thửa số 98 diện tích 19.149m² cùng tờ bản đồ số 31) cho ông Phạm Văn H và được UBND huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 06/5/2008.

Ngày 27/3/2008, bà Nguyễn Thị Bạch T1 cùng chồng là ông Trần T3 Uy Liệt lập thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1471, tờ bản đồ số 4 diện tích 21.865m² (theo số liệu đo đạc chính quy thửa đất số 117 tờ bản đồ số 31 diện tích 22.074m²) cho bà Phạm Thị Oanh E và được UBND huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 02/7/2008.

Tại Điều 7 của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã nêu “*Phần đất cấp Huyện lộ 40 tính từ mép Huyện lộ 40 vào sâu 20m theo hướng Nam thuộc UBND xã quản lý*”. Do đó, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 78, tờ bản đồ số 31 diện tích 2.889m² cho ông Phạm Văn H và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 117, tờ bản đồ số 31 diện tích 22.074m² cho bà O1 Em là trái quy định của pháp luật đất đai. Căn cứ điểm d khoản 2 Điều 106 Luật Đất đai năm 2013 về “Đính chính, thu hồi giấy chứng nhận đã cấp” và khoản 5 Điều 87 Nghị định số 43/2014 ND-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ về quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai thì UBND huyện không thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông H và bà Oanh E, vì người sử dụng đất đã làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đúng trình tự luật định nên xử lý việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên thực hiện theo quyết định của Tòa án.

Trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Bạch T1 và ông Trần Tâm Uy L trình bày:

Nguồn gốc phần đất bà T1 chuyển nhượng cho bà O1 Em có nguồn gốc của cha mẹ để lại chia cho các chị em của bà T1. Khoảng năm 1987, khi cha bà T1 còn sống có chia cho chị em của bà mỗi người 02 mẫu (20 công) chỉ đo tay (tự do) không có thuê cơ quan đo đạc đo. Khi chia lấy mặt lộ làm mặt tiền, mỗi người đều có mặt tiền giáp mặt lộ (có tiền và có hậu) để thuận tiện trong việc canh tác và sử dụng đất. Đến khoảng năm 1991 - 1992, Nhà nước làm kênh cấp đường L để mở rộng lộ, khi làm không có thu hồi đất của dân. Đến năm 2004, bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 1471, tờ bản đồ số 4, phần đất bà được cấp tính từ mép lộ vào trong nên phần kênh và bờ kênh Nhà nước cũng cấp sổ đỏ chung trong thửa 1471 (sau này là thửa 117, tờ bản đồ số 31). Bà sử dụng đến năm 2008 thì bà chuyển nhượng lại cho bà O1 Em theo như sổ đỏ được cấp từ mép lộ đến hết thửa đất. Khi Nhà nước dẫn đường ống nước ngọt ngang phần đất của bà thì không có bồi thường đất mà chỉ bồi thường cây trồng, số tiền bồi thường bà đã nhận bao nhiêu thì không nhớ rõ. Phần đất giáp kênh trở vào bên trong đến hết phần đất của vợ chồng bà từ khi được chia đất cho đến lúc vợ chồng bà chuyển nhượng cho bà O1 Em do vợ chồng bà sử dụng, canh tác, trồng cây, vợ chồng bà Y hoàn toàn không có sử dụng gì phần đất đó. Sau khi Nhà nước đào kênh, vợ chồng bà Y chỉ có đặt nò trên tuyến kênh đó. Khi bà còn sử dụng đất, bà có bắt cây cầu qua kênh để vào đất canh tác. Phần cây được, lá cặp Lộ 16 ban đầu do bà Y trồng, bà T1 không chấp nhận vì đất của bà T1 nên bà T1 nhổ bỏ các cây trồng đó, vợ chồng bà Y có chửi mắng bà.

Sau khi bà trồng số cây đó rồi bà bỏ luôn, sau này ai sử dụng hàng đước đó bà không biết. Khi chuyển nhượng đất cho bà O1 Em không có đo đạc mà chuyển sang sổ vì bà chuyển nhượng nguyên thửa đất.

Quyền sử dụng đất thuộc thửa 117, tờ bản đồ số 31, tại xã Đ, bà T1 đứng tên hợp pháp nên có đủ quyền chuyển nhượng cho bà Phạm Thị O1 Em nên vợ chồng bà không đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này, không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông R và bà Y. Vợ chồng bà có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L1 và ông Nguyễn Văn T2 trình bày:

Bà L1 và bà T1 là chị ruột của bà Y. Trước đây, cha mẹ bà L1 khai phá diện tích đất rất nhiều nhưng sau đó đưa vào ngư trường xã quản lý, ngư trường cấp lại cho cha mẹ bà L1 01 phần. Cha mẹ bà L1 chia cho 03 người con từ khoảng năm 1987 - 1988. Chia mỗi người một phần, người nào cũng có phần mặt tiền giáp lộ, hiện trạng ban đầu đó là đất rừng. Khoảng năm 1991, Nhà nước có chủ trương đào kênh xáng lấy đất làm lộ. Sau khi đào kênh, Nhà nước quản lý phần đất giáp lộ và kênh này phần còn lại từ kênh trở vào thuộc quyền sử dụng của hộ dân. Sau khi được cha mẹ cho đất, bà L1 sử dụng đất đến năm 2000 thì được Nhà nước cấp sổ đỏ toàn bộ diện tích đất trên, phần đất bà L1 được cấp tính từ mép Lộ 16 vào trong nên phần kênh và bờ kênh đã được cấp cho bà tại thửa 1470 (nay là thửa 78, 98).

Đến khoảng năm 2008, Nhà nước đi đường ống dẫn nước ngọt (phía trong kênh) đi ngang qua đất của bà L1 cũng đã bồi thường cây trồng cho vợ chồng bà L1 và đã nhận tiền xong. Đến năm 2008, chị em bà L1 chuyển nhượng đất cho bà Oanh E và ông H cũng chuyển nhượng hết diện tích đất theo sổ đỏ được cấp. Tại thời điểm bà chuyển nhượng đất cho ông H, bà Y và ông R không có phần đất nào phía trước đầu đất của bà L1 và bà T1. Do Nhà nước đào kênh phía trước đất của bà L1, bà T1, bà Y và một số hộ dân khác thì đầu đất của ai người đó đặt nò, trồng đước, lá. Do bà ở xa, không có điều kiện nên bà Y tự ý đặt nò ở đầu đất của bà (đặt nò dưới kênh, không phải trên ruộng). Vì là chỗ chị em nên bà không có ý kiến gì. Do người nhận chuyển nhượng đất của bà ở xa nên bà Y mới giành và chiếm đất.

Quyền sử dụng đất thuộc thửa 78, 98, tờ bản đồ số 31, tại xã Đ, bà L1 đứng tên hợp pháp nên có đủ quyền chuyển nhượng cho ông Phạm Văn H nên vợ chồng bà không đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này, không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông R và bà Y. Vợ chồng bà có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

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

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 18/2024/DS-ST ngày 21/02/2024 của Tòa án nhân dân huyện Bình Đại đã áp dụng Điều 34, 35, 147, 227, 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 688, 689, 692, 697, 698, 715 Bộ luật Dân sự 2005; Điều 105, 106 Luật Đất đai năm 2003; Điều 166, 288, 357, 579, 581, 584, 585, 586, 589 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 100, 157, 166, 203 Luật Đất đai năm 2013; Nghị định

43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai số 45/2013/QH13; 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 Phạm Văn H:

- Buộc ông Võ Văn R và bà Nguyễn Thị Bạch Y trả cho ông Phạm Văn H phần đất có diện tích 3.019,4m² và phải đốn chặt di dời toàn bộ cây đước và các cây trồng khác thuộc thửa 98-2, 78, TL5, TL6, TL7 theo họa đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 31/01/2024, thuộc thửa 78 và một phần thửa 98 tờ bản đồ số 13 tọa lạc tại xã Đ, huyện B.

- Buộc ông Võ Văn R và bà Nguyễn Thị Bạch Y chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất đối với phần đất với tổng diện tích 22.038m² của thửa 78, 98, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại xã Đ, huyện B.

- Buộc ông Võ Văn R và bà Nguyễn Thị Bạch Y liên đới bồi thường thiệt hại cho ông Phạm Văn H số tiền 200.000.000 (Hai trăm triệu) đồng.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Oanh E:

- Buộc ông Võ Văn R và bà Nguyễn Thị Bạch Y trả cho bà Phạm Thị O1 Em phần đất có diện tích 2.879,5m² và phải đốn chặt di dời toàn bộ cây đước và các cây trồng khác thuộc thửa TL1, TL2, TL3, TL4, 117-3 theo họa đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 31/01/2024, thuộc một phần thửa 117 tờ bản đồ số 13 tọa lạc tại xã Đ, huyện B.

- Buộc ông Võ Văn R và bà Nguyễn Thị Bạch Y chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất đối với toàn bộ phần đất với tổng diện tích 22.074m² của thửa 117, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại xã Đ, huyện B và phải đốn chặt di dời toàn bộ các cây trồng thuộc thửa 117-2 (có họa đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 03/01/2024 kèm theo).

- Buộc ông Võ Văn R và bà Nguyễn Thị Bạch Y liên đới bồi thường thiệt hại cho bà Phạm Thị O1 Em số tiền 25.000.000 (Hai mươi lăm triệu) đồng.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Võ Văn R và bà Nguyễn Thị Bạch Y về các yêu cầu:

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 78, 98, tờ bản đồ số 31; thửa 117, tờ bản đồ số 31 từ Nguyễn Thị L1, Nguyễn Thị Bạch T1 sang nhượng cho ông Phạm Văn H và bà Phạm Thị Oanh E.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Nguyễn Thị L1 thửa 1470 tờ bản đồ số 4 (số liệu cũ); Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Nguyễn Thị Bạch T1 thửa 1471 tờ bản đồ số 4 (số liệu cũ) cùng tọa lạc tại ấp B, xã Đ, huyện B, tỉnh Bến Tre.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Phạm Văn H thửa 78-98 tờ bản đồ số 31 (số liệu mới); Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Phạm Thị O1 Em thửa 117 tờ bản đồ số 31 (số liệu mới) cùng tọa lạc tại ấp B, xã

Đ, huyện B, tỉnh Bến Tre.

4. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan của UBND xã Đ, huyện B về các yêu cầu:

- Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Oanh E và ông H.
- Buộc bà Nguyễn Thị Bạch Y và ông Võ Văn R phải trả lại diện tích đất 2.308m² được ký hiệu (TL1, TL2, TL3, TL4, TL5, TL6) trong họa đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 19/8/2013 do ông R, bà Y đang quản lý sử dụng.
- Công nhận phần diện tích 2.308m² được ký hiệu (TL1, TL2, TL3, TL4, TL5, TL6 trong họa đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 19/8/2013) do ông R, bà Y đang quản lý và bà Oanh E, ông H đang đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là của UBND xã Đ, huyện B (có họa đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 19/8/2013 kèm theo).

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

Ngày 04/3/2024, bị đơn bà Nguyễn Thị Bạch Y, ông Võ Văn R kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, nội dung kháng cáo các bị đơn cho rằng cấp sơ thẩm đã có sai lầm nghiêm trọng trong việc đánh giá, phân tích các tài liệu, chứng cứ dẫn đến nhận định phiến diện và chưa đảm bảo sự toàn diện khi giải quyết vụ án. Do đó, đề nghị cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về cho Tòa án nhân dân huyện Bình Đại giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn ông R, bà Y giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày: Về nguồn gốc đất tranh chấp, bị đơn được bà L2 cho và đã sử dụng liên tục trên 30 năm. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn với bà L1, bà T1 là không đúng quy định pháp luật, theo Điều 7 của hợp đồng chuyển nhượng thể hiện rõ trừ ra phần đất đang tranh chấp, Ủy ban nhân dân xã Đ và Ủy ban nhân dân huyện B cũng đều xác định việc chuyển nhượng của các bên đối với phần đất tranh chấp là không đúng. Nhưng cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên là chưa xem xét, đánh giá toàn diện chứng cứ. Đối với yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất, bồi thường thiệt hại của nguyên đơn là không có cơ sở vì bị đơn cho rằng quyền sử dụng đất là của bị đơn nên bị đơn sử dụng, không có cản trở quyền sử dụng đất của nguyên đơn. Ngoài ra, cấp sơ thẩm có thiếu sót trong việc tuyên số thửa, số tờ bản đồ. Do cấp sơ thẩm có thiếu sót trong việc đánh giá chứng cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn, hủy bản án để giải quyết lại theo quy định.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn không đồng ý với kháng cáo của bị đơn, bà Q trình bày: Bị đơn cho rằng sử dụng đất tranh chấp xuyên suốt từ 1989 đến nay là không đúng vì sau khi nguyên đơn nhận chuyển nhượng, đã sử dụng một thời gian rồi cho thuê lại. Đến năm 2012, khi ông R thuê đất của bà O1 thì mới chiếm dụng đất từ đó phát sinh tranh chấp. Việc sử dụng đất của bị đơn làm cho những người thuê đất không sử dụng được đất, không tiếp tục thuê nên

nguyên đơn yêu cầu bồi thường là phù hợp. Các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn với bà T1, bà L1 là đúng theo quy định pháp luật. Khi ký hợp đồng, nguyên đơn biết nội dung Điều 7 của hợp đồng nhưng sau khi nguyên đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến nay chưa có quyết định nào thu hồi nên vẫn thuộc quyền sử dụng đất của nguyên đơn. Do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Những người làm chứng ông Hà Văn P, ông Võ Văn P1, ông Hà Thanh D trình bày: Các ông thấy phần đất tranh chấp từ trước đến nay do ông R, bà Y sử dụng để đặt nò, nguyên đơn không có sử dụng. Việc tặng cho đất như thế nào, đất được cấp cho ai, diện tích bao nhiêu thì các ông không rõ.

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 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Bạch Y, ông Võ Văn R, hủy Bản án sơ thẩm số: 18/2024/DS-ST ngày 21/02/2024 của Tòa án nhân dân huyện Bình Đại, giao hồ sơ vụ án cho TAND huyện Bình Đại giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

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 bà Nguyễn Thị Bạch Y, ông Võ Văn R; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Bà Nguyễn Thị L1, ông Nguyễn Văn T2, bà Nguyễn Thị Bạch T1, ông Trần Tâm Uy L, người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND xã Đ, UBND huyện B có văn bản đề nghị Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt nên căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự, cấp phúc thẩm tiến hành xét xử vắng mặt những người nêu trên.

[2] Về nội dung:

[2.1] Qua đo đạc thực tế, phần đất tranh chấp giữa ông H với ông R, bà Y có diện tích 3.109,4m² gồm các phần có kí hiệu 78 diện tích 1.661,2m², 98-2 diện tích 220,2m², TL-4 diện tích 106,9m², TL-7 diện tích 129,3m²; Phần đất tranh chấp giữa bà Oanh E với ông R, bà Y có diện tích 2.879,5m² gồm các phần có kí hiệu 117-3 diện tích 1.798,7m², TL-1 diện tích 4,0m², TL-2 diện tích 619,4m², LT-3 diện tích 350,5m²; Phần đất tranh chấp giữa Ủy ban nhân dân xã Đ với ông H, bà Oanh E, ông R, bà Y có diện tích 2.308m² (được ký hiệu TL1, TL2, TL3, TL4, TL5, TL6 trong họa đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 19/8/2013) các phần đất trên thuộc một phần các thửa 78, 98, 117 cùng tờ bản đồ số 31, tọa lạc ấp B, xã Đ, huyện B. Các phần đất trên đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H (thửa 78, 98) và bà Oanh E (thửa 117) tuy nhiên bà Y, ông R là người đang

sử dụng đất.

Ông H, bà O1 Em căn cứ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho rằng ông R, bà Y lấn chiếm phần đất thuộc quyền sử dụng của ông H, bà O1 Em nên yêu cầu bị đơn trả lại đất, chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất đối với các phần đất bên trong và bồi thường thiệt hại. Trong khi đó, ông R, bà Y cho rằng ông bà đang sử dụng đúng phần đất được cha mẹ bà Y cho nên không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn, đồng thời có yêu cầu hủy các hợp đồng chuyển nhượng, hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà T1, bà L1, ông H, bà Oanh E. Đồng thời, UBND xã Đ có yêu cầu độc lập hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Oanh E và ông H, buộc bà Y và ông R phải trả lại diện tích đất 2.308m².

[2.2] Về nguồn gốc đất và quá trình biến động của các thửa đất:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, có căn cứ xác định các phần đất tranh chấp có nguồn gốc từ cha mẹ của các bà L1, bà T1, bà Y tặng cho lại cho các bà. Năm 1995, khi có chủ trương lập hồ sơ địa chính, bà L1, bà T1 đăng ký kê khai và được Ủy ban nhân dân huyện cấp giấy chứng nhận đối với thửa lần lượt là 1470, 1471 cùng tờ số 4. Năm 2006, xã Đ đo vẽ lại bản đồ địa chính thì thửa 1470, tờ bản đồ số 4 được đo vẽ lại thành thửa 78 và thửa 98 tờ bản đồ số 31, trong đó thửa 78 đã đo trù phần diện tích đất kênh cặp đường huyện 40; thửa 1471 được đo vẽ lại thành thửa 117, tờ bản đồ số 31 và đã đo trù phần diện tích đất kênh cặp đường huyện D. Ngày 27/3/2008, hộ bà L1 chuyển nhượng các thửa 78, 98 tờ bản đồ số 31 cho ông H và hộ bà T1 lập hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 117 cho bà O1 Em, sau đó ông H và bà Oanh E đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong đó bao gồm cả phần đất kênh cặp đường huyện D.

[2.3] Căn cứ Biên bản về việc xác định ranh giới phần đất ao tranh chấp giữa bà Nguyễn Thị Bạch Y với bà Nguyễn Thị L1 tọa lạc tại ấp B, xã Đ ngày 24/3/2008 do bị đơn bà Y nộp thì sau khi tiến hành xác định ranh giới thửa đất 03 hộ dân (bà Y, bà L1, bà T1) thống nhất *“Cạnh B tính từ mép Lộ 40 đi sâu vào hướng Nam 20m chạy dài từ phần đất bà Y đến phần đất bà L1 do UBND xã quản lý; Phần còn lại tính từ 20m vào trong do các hộ dân quản lý”*. Như vậy, có căn cứ xác định tại thời điểm lập biên bản ngày 24/3/2008, phần đất phía trước cách Huyện lộ 40 của bà L1, bà T1 nay là các phần đất tranh chấp được các bên thống nhất thuộc quyền quản lý của Ủy ban nhân dân xã. Biên bản nêu trên được lập ngày 24/3/2008 đến ngày 27/3/2008 thì bà L1, ông T2 và bà T1, ông L chuyển nhượng các thửa đất trên cho bà Oanh E, ông H. Tại Điều 7 của các hợp đồng chuyển nhượng có ghi *“Phần đất cặp Huyện lộ 40 tính từ mép Huyện lộ 40 vào sâu 20m theo hướng Nam thuộc UBND xã quản lý (kênh và bờ kênh)”*. Do đó, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND xã Đ căn cứ nội dung này cho rằng việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L1, ông T2 với ông H và giữ bà T1, ông L với bà Oanh E là sai quy định nên có yêu cầu độc lập hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H, bà O1 Em đối với phần đất thuộc quyền quản lý của Ủy ban nhân dân xã là có căn cứ. Cấp sơ thẩm nhận định các phần đất trên thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông H, bà Oanh E, không chấp nhận yêu cầu độc lập của Ủy ban nhân dân xã Đ là đánh giá chưa đúng chứng cứ có trong hồ

sơ. Đồng thời theo biên bản xác minh ngày 09/7/2024 thì Ủy ban nhân dân xã Đ cung cấp thông tin hiện trạng con kênh cấp Huyện lộ 40 vẫn được các hộ dân sử dụng để dẫn nước vào các vuông nuôi thủy sản, việc công nhận hiệu lực hợp đồng giữa bà T1, bà L1 với ông H, bà O1 Em đối với phần đất này (có một phần con kênh nội đồng) là ảnh hưởng đến lợi ích công cộng, quyền lợi hợp pháp của Nhà nước. Lẽ ra, khi giải quyết tranh chấp, cần phải xác định rõ phần đất thuộc quyền quản lý của Nhà nước tính từ mép ĐH 40 kéo vào 20m trên các thửa đất 98, 78, 117 là phần đất nào, từ đó mới có căn cứ xác định phần đất tranh chấp giữa nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các phần đất cụ thể nào. Cấp sơ thẩm không thu thập chứng cứ bằng phương pháp đo đạc, định vị đối với phần đất nêu trên để làm cơ sở giải quyết vụ án là thiếu sót, giải quyết chưa toàn diện vụ án.

[2.4] Nguyên đơn yêu cầu bị đơn chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, bị đơn sử dụng phần đất tranh chấp vì cho rằng phần đất này thuộc quyền sử dụng đất của mình và vị trí đất tranh chấp nằm ở đầu đất giáp đường công cộng dẫn đến nguyên đơn không có lối đi thuận tiện vào phần đất còn lại của nguyên đơn. Xét thấy, đây là nguyên nhân phát sinh tranh chấp quyền sử dụng đất giữa hai bên, không phải hành vi cản trở quyền sử dụng đất. Đồng thời, khi nguyên đơn tranh chấp quyền sử dụng đất đã có yêu cầu bị đơn đôn chặt cây trồng và trả lại phần đất tranh chấp nên nếu yêu cầu này được chấp nhận thì việc tuyên bị đơn chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất là không cần thiết. Do đó, việc cấp sơ thẩm thụ lý, giải quyết đồng thời cả hai quan hệ tranh chấp là trùng lập. Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn ghi sai số tờ bản đồ (31 ghi thành 13) và sai diện tích đất tranh chấp giữa ông H với bà Y (3.109,4m² ghi thành 3.019,4m²).

Từ những nhận định trên, cấp sơ thẩm chưa thu thập đầy đủ tài liệu, chứng cứ để xem xét, giải quyết toàn diện vụ án là có thiếu sót, cấp phúc thẩm không khắc phục được nên hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung. Kháng cáo của bị đơn yêu cầu hủy bản án sơ thẩm là có căn cứ nên được chấp nhận.

[3] 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.

[4] Về án phí: Do bản án bị hủy nên bà Nguyễn Thị Bạch Y, ông Võ Văn R không phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số: 75/2024/DS-ST ngày 03/4/2024 của Tòa án nhân dân huyện Bình Đại xét xử vụ án về “Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất, di dời tài sản, bồi thường thiệt hại về tài sản, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” giữa nguyên đơn bà Phạm Thị Oanh E, ông Phạm Văn H với

bị đơn bà Nguyễn Thị Bạch Y, ông Võ Văn R giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện Bình Đại để xét xử lại vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

Án phí dân sự phúc thẩm: H2 lại cho ông Võ Văn R số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003452 ngày 08 tháng 3 năm 2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Bình Đại, tỉnh Bến Tre.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND huyện Bình Đại;
- Chi cục THADS huyện Bình Đại;
- 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**

Nguyễn Thị Rễn