TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÀ RỊA- VŨNG TÀU**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 21/2018/DS-PT
Ngày: 07 - 3 - 2018
V/v "Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA- VŨNG TÀU

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Trương Văn Tâm

Các Thẩm phán: Ông Huỳnh Ngọc Thiện

Ông Đoàn Ngọc Thiện

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Huyền – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh B- Vũng Tàu: Bà Bùi Thị Doan - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 07/3/2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 162/2017/TLPT-DS ngày 15/11/2017, về "Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 68/2017/DS-ST ngày 19 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 167/2017/QĐ-PT ngày 29/12/2017, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 18/2018/QĐ-PT ngày 16/01/2018, Thông báo về việc thay đổi thời gian xét xử số 18/2018/TB-TĐ ngày 01/02/2018, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Trần Thị C, sinh năm 1965; Địa chỉ: Tổ 11, ấp Đ, xã L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Có mặt.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lưu Quang N, sinh năm 1978; Địa chỉ: Số 55 Nguyễn Tất T, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Theo văn bản ủy quyền ngày 18/9/2017). Có mặt.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1971 và ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1973; Cùng địa chỉ: Tổ 11, ấp Đ, xã L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Có mặt.

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

- Ủy ban nhân dân thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn H– Chức vụ: Chủ tịch UBND thành phố B. Vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của UBND thành phố B: Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1963 – Chức vụ: Chuyên viên Phòng Tài nguyên và môi trường thành phố B. Vắng mặt.

- Ủy ban nhân dân xã L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Văn D– Chức vụ: Chủ tịch UBND xã L. Vắng mặt.

- Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm: 1975; Địa chỉ: Tổ 11, ấp Đ, xã L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Có mặt.

- Bà Huỳnh Thị C1, sinh năm: 1970; Địa chỉ: Tổ 11, ấp Đ, xã L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Có mặt.

- Ông Trần Văn Đ (Trần Văn C), sinh năm: 1948; Địa chỉ: Tổ 4, thôn P, xã Đ, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Có mặt.

- Bà Trần Thị L, sinh năm: 1958; Địa chỉ: Tổ 13, ấp B 1, xã H, thành phố B, tỉnh B – Vũng Tàu. Có mặt.

- Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1941; Địa chỉ: Số 15/A xã A, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của bà Bé: Bà Trần Thị L, sinh năm: 1958; Địa chỉ: Tổ 13, ấp Bắc 1, xã H, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Có mặt.

- Bà Nguyễn Thị T2, sinh năm 1963; Địa chỉ: Tổ 3, thôn 1, xã S, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Có mặt.

- Bà Nguyễn Thị L1, sinh năm 1967; Địa chỉ: Tổ 19, ấp Đ, xã H, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Có mặt.

- Bà Bùi Thị B1, sinh năm 1979; Địa chỉ: Tổ 6, ấp B 1, xã H, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Vắng mặt.

- Ông Nguyễn Văn C2, sinh năm 1969; Địa chỉ: Ấp Đ, xã L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Vắng mặt.

- Bà Hồ Thị X, sinh năm 1960; Địa chỉ: Ấp P, xã L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Vắng mặt.

5. Người kháng cáo: Bà Trần Thị C là nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng giải quyết vụ án nguyên đơn bà Trần Thị C trình bày: Nguồn gốc diện tích 1.792m^2 (đo đạc thực tế là 1.873m^2) thửa 38 tờ bản đồ số 23 (nay là thửa 100, tờ bản đồ số 25) xã L là của mẹ ông K là bà Mã Thị T3 (cũng là bà ngoại bà C) để lại cho ông K, ông N2, ông Đ (C) mỗi người 1 phần bằng nhau. Do không đo thực tế nên ước lượng mỗi phần khoảng 500m^2. Ông N2 chết từ lâu nên phần đất của ông N2 do ông K quản lý sử dụng. Năm 2008 ông Đ chuyển nhượng phần của ông cho bà C giá 50.000.000 đồng, năm 2009 ông K chuyển nhượng phần của ông K cho bà C với giá 50.000.000 đồng. Việc ông K, ông Đ chuyển nhượng có viết

giấy tay và bà C hiện không còn giữ văn bản nào thể hiện việc chuyển nhượng trên. Riêng phần đất của ông N2 thì ông K cũng tặng cho bà C nhưng không làm giấy tờ.

Ngày 06/05/2011 ông K được UBND thị xã (nay là thành phố) B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 694710 đối với diện tích trên. Ngày 04/02/2012 ông K đã ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà C. Để giảm bớt một phần tiền thuế nên giá trị ghi trong Hợp đồng là 50.000.000 đồng. Ngày 21/3/2012 bà C được sang tên Giấy chứng nhận QSD đất.

Phần diện tích đất 1.253,4m^2 (ký hiệu lô A trên sơ đồ vị trí ngày 13/3/2017) bà C cất nhà ở từ năm 2009 đến nay; phần diện tích 619,6m^2 (ký hiệu lô B trên sơ đồ vị trí ngày 13/3/2017) ông T1, ông T đang ở. Tại đơn khởi kiện ngày 01/3/2016, bà C yêu cầu ông T, ông T1 tháo dỡ nhà, trả lại toàn bộ diện tích đất 1.792m^2 (theo đo đạc thực tế là 1.873m^2), nhưng sau khi xem xét lại hồ sơ và qua đo đạc thực tế, ngày 09/7/2017 bà C rút lại một phần yêu cầu khởi kiện đối với diện tích 1.253,4m^2, chỉ yêu cầu ông T, ông T1 tháo dỡ nhà trả lại diện tích 619,6m^2 thuộc thửa 38 tờ bản đồ số 23 (nay là thửa 100, tờ bản đồ 25) xã L cho bà C.

- Quá trình tố tụng giải quyết vụ án, bị đơn ông Nguyễn Văn T1, Nguyễn Văn T trình bày: Các ông thừa nhận về mối quan hệ gia tộc và nguồn gốc đất đúng như nguyên đơn trình bày. Các ông là con riêng của bà Bùi Thị T4, gọi ông Trần Văn K là cha dượng. Khi bà T4 chung sống với ông K thì ông T1, ông T còn rất nhỏ nên chung sống cùng ông K và được ông K nuôi dưỡng đến trưởng thành.

Nguồn gốc phần diện tích 1.792m^2 (theo đo đạc thực tế là 1.873m^2) thửa 38 tờ bản đồ số 23 (nay là thửa 100, tờ bản đồ số 25) xã L do bố mẹ ông K để lại cho các con gồm ông K, ông Trần Văn N2 và ông Trần Văn Đ (Trần Văn C) mỗi người 1 phần bằng nhau, theo thứ tự phần đất của ông Đ giáp thửa 101, phần đất của ông N2 ở giữa, ngoài cùng là phần đất của ông K giáp thửa 249. Do ông N2 đã chết nên ông Đ thống nhất để ông K đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2009 bà T4 chết, những người thừa kế của bà T4 gồm Nguyễn Thị T2, Nguyễn Thị L1, Nguyễn Văn C2, Nguyễn Văn T, Nguyễn Văn T1 và Bùi Thị B1 thống nhất tặng cho phần di sản được hưởng của bà T4 cho ông Trần Văn K. Khi ông K còn sống, ông K đã chuyển nhượng phần đất của ông N2 cho bà C, hiện bà C đã xây dựng nhà ở. Phần đất của ông Đ cũng đã chuyển nhượng cho bà C, riêng phần đất của ông K diện tích 619,6m^2 (đang tranh chấp) thì không chuyển nhượng mà để cất nhà ở và đã được UBND xã L xây dựng 02 căn nhà tình thương trên đất theo các Quyết định số 126/QĐ-UB và 127/QĐ-UB ngày 29/11/2004.

Việc ông K, ông Đ đã chuyển nhượng đất 1.000m^2 cho bà C chỉ viết giấy tay. Ngày 06/05/2011, ông K được UBND thị xã B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 694710. Sau đó bà C đã mượn giấy chứng nhận để làm thủ tục sang tên phần diện tích đất khoảng 1.000m^2 mà ông K, ông Đ đã chuyển nhượng rồi giữ luôn không trả, ông K hỏi nhiều lần thì bà C nói chưa làm được giấy tờ nên chưa trả. Năm 2013, ông K làm đơn gửi UBND xã L nhờ can thiệp, sau đó UBND xã chuyển đơn của ông K cho Tòa án thụ lý theo Thông báo thụ lý số 127/2015/TBTL-DS ngày 04/11/2015.

Trong quá trình giải quyết thì Tòa án phát hiện ông K chết vào ngày 15/10/2015 và đình chỉ giải quyết vụ án số 38/2015/QĐST-DS ngày 07/12/2015. Việc bà C tự ý làm giấy chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất thửa 38 tờ bản đồ 23 (nay là thửa 100 tờ bản đồ số 25) xã L sang tên bà C thì ông T1, ông T, ông Đ và những người có quyền, nghĩa vụ liên quan khác không biết, chỉ đến khi Tòa án mời lên giải quyết vào năm 2016 thì mọi người mới biết.

Đối với phần diện tích đất ông K đã chuyển nhượng cho bà C theo đo đạc thực tế là 1253,4m^2 bị đơn không có ý kiến và đồng ý để bà C được toàn quyền quản lý sử dụng.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà C yêu cầu bị đơn trả lại 619,6m^2 (ký hiệu lô B trên sơ đồ vị trí ngày 13/3/2017) bị đơn không đồng ý, vì phần đất này ông K không chuyển nhượng cho bà C và bị đơn đã ở ổn định từ trước đến nay. Ngày 16/01/2017, bị đơn yêu cầu phản tố đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông K, bà C và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà C. Nay bị đơn chỉ yêu cầu Tòa án hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng, hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 694710 do UBND thành phố B cấp cho bà C ngày 21/3/2012 đối với phần diện tích 619,6 m^2 và công nhận phần đất này cho ông T1, ông T.

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

+ Bà Nguyễn Thị H1 và bà Huỳnh Thị C1 trình bày: Bà H1 là vợ ông T1, bà C1 là vợ ông T. Bà H1, bà C1 thống nhất với lời trình bày của ông T1, ông T, không có ý kiến bổ sung.

+ Ông Trần Văn Đ trình bày: Ông Đ là em ruột của ông K, và là cậu của bà C. Ông hoàn toàn đồng ý với phần trình bày của nguyên đơn, bị đơn về nguồn gốc đất hiện đang tranh chấp. Diện tích đất tranh chấp trong tổng diện tích 1.792m^2 (theo đo đạc thực tế là 1.873m^2) thửa 38 tờ bản đồ số 23 (nay là thửa 100, tờ bản đồ số 25) xã L do cha mẹ ông để lại cho ông, ông K, ông N2. Phần diện tích ước chừng 500m^2 của ông đã chuyển nhượng cho bà C với giá 50.000.000đ, ông đã nhận đủ tiền nên không có ý kiến. Phần của ông N2 thì ông và ông K cùng chuyển nhượng lại cho bà C, hiện bà C đã xây dựng nhà ở. Riêng phần đất của ông K diện tích 619,6m^2 không chuyển nhượng cho bà C mà ông K để lại cất nhà ở. Đến khi ông K chết thì phần đất này cho ông T ông T1 sử dụng.

Đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu của bà C. Việc bà C sang tên giấy chứng nhận là không đúng với ý chí của ông K và có sự gian dối để được sang tên; Ông T1, ông T đã cất nhà tình thương để ở ổn định và để thờ cúng ông K nên đề nghị công nhận phần đất này cho ông T1 và ông T.

+ Bà Trần Thị L và bà Nguyễn Thị B do bà L đại diện trình bày: Bà L là con ruột của ông K và bà Nguyễn Thị B. Sau khi ly hôn với bà B thì ông K sống chung với bà Bùi Thị T4, ông T1 ông T là con riêng của bà T4, chung sống với ông K từ nhỏ.

Về nguồn gốc đất bà thống nhất như lời trình bày của nguyên đơn, bị đơn. Phần diện tích đất của ông K bà không có ý kiến cũng như không có yêu cầu gì. Bản thân bà

và bà B1 không yêu cầu thừa hưởng tài sản của ông K để lại. Phần diện tích đất đang tranh chấp hiện nay ông T1, ông T đang ở đề nghị công nhận cho ông T1 và ông T.

+ Bà Hồ Thị X trình bày: Bà là con ruột của ông K và bà Nguyễn Thị B. Sau khi ly hôn với bà B thì ông K sống chung với bà Bùi Thị T4, ông T1 ông T là con riêng của bà T4 chung sống với ông K từ nhỏ. Về nguồn gốc đất, bà thống nhất như lời trình bày của nguyên đơn, bị đơn. Đối với phần diện tích đất của ông K bà không có ý kiến cũng như không có yêu cầu gì. Bản thân không yêu cầu thừa hưởng tài sản của ông K để lại. Bà không có yêu cầu gì trong vụ án và đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt.

+ Bà Bùi Thị B1, bà Nguyễn Thị T2, bà Nguyễn Thị L1 trình bày: Bà B1 là con chung của ông K và bà T4; bà L1, bà T2 là con riêng của bà T4. Đối với phần diện tích đất của ông K, bà B1, bà L1, bà T2 không liên quan gì, đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu của bà C. Đề nghị Tòa án công nhận cho ông T1, ông T được quyền sử dụng phần diện tích đất 619,6m^2 thửa 38 tờ bản đồ số 23 (nay là thửa 100 tờ bản đồ số 25) xã L; các bà không yêu cầu gì đối với phần diện tích đất này.

+ Ông Nguyễn Văn C2 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ tham gia giải quyết vụ án nhưng vắng mặt và không có lời khai.

+ Ủy ban nhân dân thành phố B trình bày: Phần diện tích đất tranh chấp giữa bà C và ông T1, ông Tcó nguồn gốc của ông Trần Văn K theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 694710 do UBND thị xã B cấp ngày 06/05/2011. Ngày 04/02/2012 ông K chuyển nhượng cho bà C toàn bộ diện tích 1792m^2 (theo đo đạc thực tế là 1873m^2) thửa 38 tờ bản đồ số 23 (nay là thửa 100, tờ bản đồ số 25) theo hợp đồng chuyển nhượng và được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất chỉnh lý cấp cho bà C theo đúng quy định pháp luật đất đai. Sở dĩ có sự chênh lệch diện tích như trên là do quá trình đo đạc theo sơ đồ số hóa năm 2004 lệch so với sơ đồ số hóa năm 2008.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn đề nghị Tòa án hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà C đối với phần diện tích đất 619,6m^2 thuộc thửa 38 tờ bản đồ số 23 (nay là thửa 100, tờ bản đồ số 25) xã L, đề nghị Tòa án căn cứ theo quy định xét xử theo thẩm quyền.

+ Ủy ban nhân dân xã L, thành phố B trình bày: Về nguồn gốc diện tích đất tranh chấp thống nhất theo lời trình bày của đương sự. Căn cứ theo hồ sơ lưu trữ tại xã, trong quá trình các bên chuyển nhượng đất không thông qua địa phương nên địa phương không có ý kiến. Khi ông K còn sống, từ năm 2013 ông đã khởi kiện yêu cầu giải quyết về việc bà C lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà không trả và đã được UBND xã tiến hành hòa giải theo quy định. Trên phần diện tích đất 619,6m^2 thuộc thửa 38 tờ bản đồ số 23 xã L có 2 căn nhà tình thương do UBND xã xây dựng theo các Quyết định số 126/QĐ-UB và 127/QĐ-UB ngày 29/11/2004. Đề nghị Tòa án nghiên cứu giải quyết để đảm bảo quyền lợi cho ông T1, ông T vì ngoài thửa đất trên 02 ông không còn đất để tiếp tục xây dựng nhà ở ổn định.

- Tại bản án dân sự sơ thẩm số 68/2017/DS-ST ngày 19 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân thành phố B đã quyết định như sau:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị C về "Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất" với bị đơn ông Nguyễn Văn T1, Nguyễn Văn T đối với diện tích 619,6m^2 đất thuộc thửa 100, tờ bản đồ 25 tọa lạc tại xã L, thành phố B, Bà Rịa - Vũng Tàu.

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của bà Trần Thị C về việc yêu cầu Tòa án buộc ông Nguyễn Văn T1, Nguyễn Văn T tháo dỡ nhà trả lại quyền sử dụng đất 1.253,4m^2 thửa 100, tờ bản đồ 25 xã L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

3. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn T1, Nguyễn Văn T.

- Tuyên bố một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được ký kết ngày 01/02/2012 giữa ông Trần Văn K và bà Trần Thị C tại Phòng công chứng số 2 tỉnh bà Rịa – Vũng Tàu đối với diện tích 619,6m^2 đất thuộc thửa 100, tờ bản đồ số 25 tọa lạc tại xã L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu vô hiệu.

- Công nhận diện tích 619,6m^2 thuộc thửa 100, tờ bản đồ số 25 thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Văn T1, ông Nguyễn Văn T, có tứ cận như sau: Hướng Đông giáp thửa phần còn lại thửa 100 (thửa A) dài 66,95m; Hướng Tây giáp thửa 249 dài 66,20m; Hướng Nam giáp đường đất dài 10,65m; Hướng Bắc giáp đường số 10, nhựa (r = 6,50m) dài 8,01m.

Vị trí diện tích 619,6m^2 thửa 100, tờ bản đồ 25 xác định theo Sơ đồ vị trí ngày 13/3/2017 của Trung tâm Kỹ thuật tài nguyên và môi trường tỉnh BR-VT.

- Kiến nghị UBND thành phố B thu hồi, hủy bỏ một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 619,6m^2 trong diện tích 1.873m^2 thửa 100, tờ bản đồ số 25 tọa lạc tại xã L, thành phố B đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 694710 đứng tên bà Trần Thị C ngày 21/3/2012.

Ông Nguyễn Văn T1, ông Nguyễn Văn T được quyền liên hệ các cấp có thẩm quyền để làm thủ tục công nhận quyền sử dụng đất nói trên theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về chi phí đo đạc, định giá, sao lục hồ sơ, tài liệu, án phí, nghĩa vụ do chậm thi hành án và quyền kháng cáo.

- Ngày 01/10/2017 nguyên đơn bà Trần Thị C kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà C; Buộc bị đơn trả lại diện tích đất bị đơn đang sử dụng; Đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn.

- Tại Tòa án cấp phúc thẩm: Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, bị đơn giữ nguyên yêu cầu phản tố. Các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và không cung cấp tài liệu, chứng cứ mới.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến: Về nguồn gốc thửa 38/1.792m^2 (đo đạc thực tế 1.873m^2) tờ bản đồ 23 (nay là thửa 100, tờ bản đồ 25) xã L là của mẹ ông K để lại cho ông K, ông N2, ông Đ

(C) mỗi người một phần bằng nhau, do không đo đạc thực tế nên ước chừng mỗi người khoảng 500m^2.

Bà C cho rằng, năm 2008, ông Đ (C) đã chuyển nhượng phần của ông Đ cho bà C với giá 50.000.000 đồng nhưng không làm giấy tờ. Năm 2009, ông K chuyển nhượng phần của ông K cho bà C cũng với giá 50.000.000 đồng có làm giấy viết tay. Riêng phần của ông N2 thì ông K cho bà C, tại phiên tòa phúc thẩm bà C trình bày là ông K bán không phải cho. Nên sau khi được cấp giấy chứng nhận đối với toàn bộ thửa đất vào năm 2011, ngày 04/02/2012 ông K đã ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ thửa đất cho bà C. Thủ tục chuyển nhượng đất đã hoàn thành, bà C đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Phía bị đơn chỉ thừa nhận ông K có bán một phần đất của ông N2 cho bà C vào năm 2009 và phần của ông Đ thì ông Đ cũng đã chuyển nhượng cho bà C vào năm 2008. Còn phần đất của ông K, thì ông K, ông T1 và ông T đã cất nhà tình thương và sinh sống ổn định. Sau khi chuyển nhượng, bà C có mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông K để làm thủ tục tách sổ. Đến năm 2014, ông K có gửi đơn tranh chấp đến ấp, xã, tại các các biên bản hòa giải bà C đã thừa nhận điều này.

Xét thấy, theo biên bản hòa giải ngày 08/01/2014 của Tổ hòa giải ấp Đ, xã L thì bà C có thừa nhận đang giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông K để làm thủ tục tách thửa sang tên, biên bản này bà C có ký tên. Ngày 21/7/2014, UBND xã L lại tiếp tục tổ chức hòa giải theo đơn của ông K. Tại buổi hòa giải này, bà C cũng xác nhận chỉ nhận chuyển nhượng 500m^2 đất của ông K. Tuy bà C không ký tên vào biên bản, nhưng các thành viên trong hội đồng hòa giải đã ký đầy đủ vào biên bản. Tòa án sơ thẩm đã tiến hành xác minh đối với ông Nguyễn Văn T5 (Phó Chủ tịch UBND xã L) là thư ký ghi biên bản hòa giải ngày 21/7/2014, ông T5 đã khẳng định đã ghi nhận đầy đủ ý kiến của bà C, nhưng do bà C có cãi vã với K nên bỏ về không ký. Về thực tế sử dụng đất, giữa đất bà C và đất ông T1, ông T (đất tranh chấp) có ranh rõ ràng. Như vậy, qua nội dung trên, có cơ sở để khẳng định ông K chỉ chuyển nhượng cho bà C một phần của thửa đất khoảng 500m^2, nên hợp đồng chuyển nhượng đất được công chứng 04/02/2012 không phản ánh được đúng ý chí của ông K. Nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà C.

Về nội dung phản tố của bị đơn: Ông T và ông T1 là người đang ở trên đất tranh chấp đã được ông K ủy quyền cho sử dụng đất từ năm 2004, việc bà C khởi kiện đòi lại quyền sử dụng đất gia đình ông T và ông T1 đang ở ổn định. Ông T1 và ông T là bị đơn nên có quyền yêu cầu phản tố theo quy định tại khoản 4 Điều 72, Điều 186, Điều 200 BLTTDS năm 2015.

Tại phiên tòa, ông T và ông T1 mới yêu cầu công nhận diện tích đất tranh chấp cho ông T và ông T1 là vượt quá yêu cầu phản tố ban đầu theo quy định tại Điều 244 BLTTDS năm 2015.

Về án phí: Bà C khởi kiện đòi ông T và ông T1 phải trả lại 619,6m^2 đất thuộc một phần của thửa đất 100, tờ bản đồ 25 tọa lạc tại xã L căn cứ vào hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất được công chứng ngày 04/02/2012, đất đã được sang tên cho bà C. Ông T và ông T1 có yêu cầu phản tố yêu cầu hủy một phần hợp đồng trên đối với diện tích 619,6m^2. Tòa án sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của bà C, chấp nhận yêu cầu phản tố của ông T. Căn cứ Điều 48 NQ 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí tòa án và điểm a khoản 2 Điều 17 NQ01/2012/NQ-HĐTP ngày 13/6/2012 của Hội đồng thẩm phán TAND tối cao thì bà C phải chịu án phí không có giá ngạch. Việc Tòa sơ thẩm buộc bà C chịu án phí có giá ngạch là không đúng.

Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm TAND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu: Căn cứ khoản 2, khoản 4 Điều 308 BLTTDS, chấp nhận một phần kháng cáo của bà C đình chỉ giải quyết yêu cầu của bị đơn về việc công nhận đất tranh chấp cho bị đơn, hủy một phần bản án sơ thẩm đối với nội dung công nhận đất tranh chấp cho bị đơn, sửa phần còn lại của Bản án dân sự sơ thẩm số 68/2017/DSST ngày 19/9/2017 của TAND thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về phần án phí.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

Xét kháng cáo của bà Trần Thị C:

[1] Đối với yêu cầu của bà C đòi lại quyền sử dụng đất 619,6m^2 thửa 100, tờ bản đồ 25, xã L, thành phố B: Diện tích đất này là một phần trong tổng diện tích đất 1.873m^2 ông Trần Văn K đã được UBND thị xã B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 694710 ngày 06/05/2011, đăng ký sang tên cho bà C ngày 21/3/2012.

Các đương sự đều thừa nhận nguồn gốc diện tích đất trên do cha mẹ để lại cho con là ông Trần Văn K, ông Trần Văn N2 và ông Trần Văn Đ. Ông N2 chết từ nhỏ nên phần của ông N2 do ông K quản lý sử dụng. Ngày 06/5/2011 ông K được cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 694710.

Theo nguyên đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Đ thì ông K chuyển nhượng cho bà C diện tích khoảng 500m^2 với giá 50.000.000đ, ông Đ chuyển nhượng cho bà C 500m^2 với giá 50.000.000đ. Việc chuyển nhượng này không đo đạc thực tế nên không xác định được chính xác phần diện tích, tuy nhiên qua làm việc và theo sơ đồ vị trí ngày 13/3/2017, ông Đ và những người con của ông K đều thừa nhận phần diện tích ông Đ và ông K chuyển nhượng cho bà C là 1.253,4m^2 và bà C đã xây nhà sử dụng ổn định, không có tranh chấp.

Đối với diện tích 619,6m^2 thửa 100, tờ bản đồ số 25 xã L: Tại "Đơn xin giải quyết về việc bà C lừa đảo lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không trả" ngày 09/12/2013 của ông K và tại các Biên bản hòa giải tại trụ sở ấp Đ, xã L ngày 08/01/2014, Biên bản hòa giải tại UBND xã L 21/7/2014 và Đơn xin chuyển Tòa ngày 23/7/2014 đều thể hiện việc ông K yêu cầu bà C trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại Biên bản hòa giải ngày 08/01/2014 tại trụ sở ấp Đ, xã L, bà C trình bày:*"Hiện nay tôi đem giấy chứng nhận đi tách thửa sang tên nhưng chưa được. Hiện nay tôi đang giữ để làm thủ tục sang tên";* Tại Biên bản hòa giải ngày 21/7/2014, bà C trình bày: *"Qua ý kiến trình bày của ông K, tôi đồng ý có nhận chuyển nhượng 500m^2 đất của ông K nhưng không tách thửa được vì vướng quy hoạch và diện tích tôi nhận không đủ để chuyển mục đích. Nay giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông K tôi đang giữ để làm các thủ tục khác, nếu khi nào làm xong và ra giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của tôi thì tôi sẽ trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông K, ..."* (BL 07, 08).

Như vậy ông K chuyển nhượng đất cho bà C từ năm 2008 và năm 2012 nhưng sau đó bà C vẫn thừa nhận có giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông K và do diện tích đất không đủ nên chưa tách thửa được.

Tại Biên bản xác minh ngày 09/8/2017 tại UBND xã L xác nhận vào ngày 21/7/2014 bà C có đến trình bày ý kiến nhưng sau đó cãi vã với ông K và tự ý bỏ về, biên bản hòa giải có chữ ký xác nhận của những người có mặt. Bị đơn, ông Đ và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác đều thừa nhận xác định với nhau là ông K không chuyển nhượng cho bà C phần đất ông T1, ông T đang ở.

Quá trình sử dụng diện tích đất 619,6m^2: Diện tích đất này do gia đình ông K, ông T1, ông Tsử dụng từ trước đến nay có ranh giới rõ ràng và đã được cất nhà tình thương từ năm 2004, bà C không sử dụng.

Từ nhận định trên, không có căn cứ xác định ông K chuyển nhượng cho bà C diện tích đất 619,6m^2 thửa 100, tờ bản đồ số 25, xã L, thành phố B. Việc bà C được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất này là không đúng với thực tế sử dụng. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà C về yêu cầu ông T1, ông T giao trả diện tích đất này là có căn cứ. Không chấp nhận kháng cáo của bà C đối với yêu cầu này.

[2] Đối với kháng cáo về việc yêu cầu đình chỉ giải quyết yêu cầu phản tố của ông T1, ông T do ông T1, ông T không có quyền khởi kiện, thấy: Ông T1, ông T với ông K là quan hệ giữa con riêng với bố dượng có mối quan hệ chăm sóc, nuôi dưỡng nhau như cha con, đã được những người con của ông K thừa nhận, ông K cũng xác nhận tại Giấy ủy quyền cho đất cất nhà ở ngày 27/3/2004, ông K xác nhận năm 1975 ông có người vợ là Bùi Thị T4, bà T4 có 05 người con còn nhỏ và ở với ông K bà T4, nay ông cho ông T1 và ông T một phần đất để cất nhà ở (BL 88, 89). Theo quy định tại Điều 651, 652, 654 BLDS 2015 thì họ được thừa kế di sản của nhau. Mặt khác bà C khởi kiện yêu cầu ông T1 và ông Ttrả lại quyền sử dụng đất cho bà C nên ông T1, ông T được quyền yêu cầu phản tố đối với bà C. Không chấp nhận kháng cáo của bà C về nội dung này.

[3] Đối với kháng cáo yêu cầu hủy bản án sơ thẩm do Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết vượt quá yêu cầu khởi kiện của bị đơn, thấy: Trong vụ án này giải quyết tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất, không giải quyết tranh chấp thừa kế. Tòa án cấp sơ

thẩm công nhận cho ông T1 ông T được quyền sử dụng đất là không đúng mà xác định quyền sử dụng đất thuộc về ông K, ông K đã chết thì những người thừa kế của ông K được quyền tiến hành thủ tục hưởng thừa kế theo quy định, không xem xét giải quyết trong vụ án này. Tòa án cấp phúc thẩm sửa lại phần này của bản án sơ thẩm là bảo đảm.

[4] Đối với yêu cầu của bị đơn: Do xác định diện tích đất 619,6m^2 thửa 100, tờ bản đồ số 25 xã L, thành phố B các bên đang tranh chấp ông Trần Văn K không chuyển nhượng cho bà C, từ đó xác định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng phần đất này cho bà C là không đúng với thực tế như nhận định ở phần trên nên hợp đồng chuyển nhượng phần đất này bị vô hiệu, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của ông T1 ông T về việc hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông K và bà C và hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà C số BĐ 694710 ngày 21/3/2012 đối với diện tích đất này là có căn cứ. Theo quy định tại Điều 34 Bộ luật tố tụng dân sự thì Tòa án được quyền hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bản án sơ thẩm tuyên kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố B thu hồi hủy bỏ một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là chưa chính xác. Sửa lại phần này của án sơ thẩm.

[5] Chi phí đo vẽ, định giá tài sản, sao lục hồ sơ, tài liệu là 10.000.000đ: Bà C phải chịu và đã nộp xong.

[6] Án phí dân sự sơ thẩm: + Do yêu cầu khởi kiện của bà C không được chấp nhận nên bà C phải chịu 200.000đ án phí dân sự không có giá ngạch. Tòa án cấp sơ thẩm quyết định bà C phải chịu án phí có giá ngạch là không đúng. Sửa lại phần này của án sơ thẩm.

+ Yêu cầu của ông T1, ông T được chấp nhận nên ông T1, ông T không phải chịu án phí. Hoàn trả lại ông T1, ông T tạm ứng án phí đã nộp.

[7] Từ nhận định trên, không chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị C. Sửa bản án sơ thẩm.

[8] Án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên bà C không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 296, khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 127 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 407, 468, 651, 654, 688 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 168, 203 Luật đất đai; Điều 27 pháp lệnh án phí lệ phí Tòa án; Điều 48 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí của Tòa án.

Tuyên xử:

- Không chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị C. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 68/2017/DS-ST ngày 19 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu như sau:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị C về "Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất" với bị đơn ông Nguyễn Văn T1, ông Nguyễn Văn T đối với diện tích 619,6m^2 đất thuộc thửa 100, tờ bản đồ 25, xã L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của bà Trần Thị C về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn T1, Nguyễn Văn T tháo dỡ nhà trả lại quyền sử dụng đất 1.253,4m^2 thửa 100, tờ bản đồ 25, xã L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn T1, ông Nguyễn Văn T.

Tuyên bố một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/02/2012 giữa ông Trần Văn K và bà Trần Thị C đối với diện tích đất 619,6m^2 thuộc thửa 100, tờ bản đồ số 25, xã L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu vô hiệu.

Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 694710 đứng tên bà Trần Thị C ngày 21/3/2012 đối với diện tích 619,6m^2 thửa 100, tờ bản đồ số 25 xã L, thành phố B.

4. Đình chỉ việc giải quyết yêu cầu của ông Nguyễn Văn T1, ông Nguyễn Văn T về yêu cầu công nhận cho ông T1, ông Tquyền sử dụng diện tích đất 619,6m^2 thuộc thửa 100, tờ bản đồ số 25 xã L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

5. Tạm giao cho ông Nguyễn Văn T1, ông Nguyễn Văn T quản lý diện tích đất 619,6m^2 thửa 100, tờ bản đồ số 25 tọa lạc tại xã L, thành phố B.

6. Vị trí diện tích đất 619,6m^2 thửa 100, tờ bản đồ 25 xã L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu nêu trên xác định theo Sơ đồ vị trí ngày 13/3/2017 của Trung tâm Kỹ thuật tài nguyên và môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

7. Chi phí đo vẽ, định giá tài sản, sao lục hồ sơ, tài liệu là 10.000.000đ (Mười triệu đồng): Bà Trần Thị C phải chịu và đã nộp xong.

8. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Trần Thị C phải chịu 200.000đ. Trừ vào số tiền tạm ứng án phí là 200.000đ bà C đã nộp theo biên lai thu số 08515 ngày 16/3/2016 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố B. Bà C đã nộp đủ.

- Ông Nguyễn Văn T1, ông Nguyễn Văn T không phải chịu. Hoàn lại cho ông T1 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0002747 ngày 16/01/2017 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố B; Hoàn lại cho ông T 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0002748 ngày 16/01/2017 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố B.

9. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trần Thị C không phải chịu. Hoàn trả cho bà C 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0008017 ngày 02/10/2017 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố B.

"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 và 9 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 có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án là ngày 07/3/2018.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh BR-VT;
- Cục THADS tỉnh BR-VT;
- TAND TP. B;
- Chi cục THADS TP. B;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký tên và đóng dấu)

Trương Văn Tâm