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

Số: 19/2018/DS-PT
Ngày: 11/01/2018
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 Bùi Thế Xương
Bà Nguyễn Thị Ngọc Hương

- ***Thư ký phiên tòa:*** Ông Nguyễn Khắc Giang – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa:*** Ông Đoàn Văn Sơn – Kiểm sát viên

Ngày 11 tháng 01 năm 2018 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre, xét xử phúc thẩm công khai vụ dân sự thụ lý số: 331/2017/TLPT-DS, ngày 05 tháng 12 năm 2017 về *"Tranh chấp quyền sử dụng đất"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 78/2017/DS-ST, ngày 19/9/2017 của Tòa án nhân dân huyện Ba Tri bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 345/2017/QĐPT-DS ngày 20 tháng 12 năm 2017 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Phạm Thị M, sinh năm 1984 (Có mặt)

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

2. Bị đơn:

- Ông Trần Văn P, sinh năm 1966 (Có mặt)

- Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1969

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

Bà M ủy quyền cho ông P tham gia tố tụng (Văn bản ủy quyền ngày 02/12/2016)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông P là ông Nguyễn Văn T – Trợ giúp viên pháp lý của TTTGPL Nhà nước tỉnh Bến Tre. (Có mặt)

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

Ủy ban nhân dân huyện B

Đại diện theo pháp luật ông Dương Minh T1 – Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện B.

Ông T1 có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

4. Người kháng cáo: Bị đơn ông Trần Văn P.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm nguyên đơn bà Phạm Thị M trình bày:

Phần đất tranh chấp có diện tích qua đo đạc thực tế là 490,8m^2 thuộc một phần thửa 728, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre đã được Ủy ban nhân dân huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Phạm Thị M ngày 22/12/2014.

Nguồn gốc đất là của bà Phạm Thị M nhận chuyển nhượng của bà Trần Thị U vào năm 2014. Lúc nhận chuyển nhượng thửa đất bà M có yêu cầu đo đạc lại và hiệp thương ranh đất với các chủ sử dụng đất giáp ranh, trong đó có ông Trần Văn P. Đến ngày 22/12/2014, bà Phạm Thị M đã được Ủy ban nhân dân huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó, lợi dụng việc bà M đi làm ăn ở xa nên ông P tự ý lấn chiếm một phần đất có diện tích 490,8m^2 để đào ao nuôi tôm. Khi phát hiện sự việc bà M đã nhiều lần thương lượng yêu cầu ông P lấp ao trả lại phần đất đã lấn chiếm nhưng ông P không đồng ý.

Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện B giải quyết buộc bị đơn ông Trần Văn P, bà Nguyễn Thị M có nghĩa vụ trả lại phần đất có diện tích qua đo đạc thực tế là 490,8m^2, thuộc thửa 728, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại xã An Đ, huyện B, tỉnh Bến Tre. Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn thì nguyên đơn không đồng ý.

Nguyên đơn đồng ý với kết quả đo đạc ngày 12/9/2016 của Văn phòng đăng ký đất đai huyện B và kết quả định giá tài sản ngày 04/11/2016 của Hội đồng định giá huyện B làm cơ sở để cho Tòa án giải quyết, không yêu cầu đo đạc, định giá lại.

Trong quá trình giải quyết vụ án và theo đơn phản tố bị đơn ông Trần Văn P (đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị M) trình bày:

Phần đất tranh chấp qua đo đạc thực tế có diện tích là 490,8m^2 thuộc một phần 728, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre. Phần đất tranh chấp có nguồn gốc là của ông Trần Văn H (cha của bà Trần Thị U). Năm 1997, ông Trần Văn H có làm giấy sang nhượng cho ông phần đất ruộng có diện tích 400m^2 là phần đất mà hiện nay hai bên đang tranh chấp. Giá sang nhượng là 02 chỉ vàng 24k và ông đã giao đủ vàng, ông H cũng đã giao đất để cho ông quản lý, sử

dụng. Sau khi nhận đất ông đã đào ao nuôi tôm từ đó cho đến nay. Trong quá trình quản lý, sử dụng ông có yêu cầu ông H đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục chuyển quyền sang cho ông nhưng do lúc đó giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H đang cầm cố Ngân hàng để vay tiền nên chưa thể thực hiện được.

Năm 2013, ông Trần Văn H chết, bà Trần Thị U được hưởng thừa kế phần đất của ông H. Bà U khai nhận toàn bộ quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H, trong đó có phần đất mà ông H đã chuyển nhượng cho ông năm 1997. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà U đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích phần đất thửa 728, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại xã A cho bà Phạm Thị M, trong đó có phần đất mà ông H đã chuyển nhượng cho ông. Năm 2014, bà M được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 728, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại xã A, huyện B phần đất có diện tích 1.190,3m^2, trong đó có phần diện tích đất mà ông đã nhận chuyển nhượng của ông H từ năm 1997 và hiện nay ông đang quản lý, sử dụng làm ao nuôi tôm.

Nay nguyên đơn bà Phạm Thị M khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn có nghĩa vụ trả lại phần đất tranh chấp có diện tích 490,8m^2 thuộc thửa 728, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre lại cho nguyên đơn, bị đơn không đồng ý. Đồng thời, bị đơn có yêu cầu phản tố: yêu cầu Tòa án hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần đất có diện tích 490,8m^2 thuộc thửa 728, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại xã A, huyện B đã được Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Bến Tre cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà M ngày 22/12/2014.

Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bị đơn không yêu cầu Tòa án giải quyết phần hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn H và ông Trần Văn P ngày 12/11/1997. Bị đơn sẽ yêu cầu cơ quan có thẩm quyền giải quyết bằng vụ án khác.

Hiện trạng đất tranh chấp hiện nay là đất nuôi trồng thủy sản có giá 70.000đồng/m^2, có giá trị lớn hơn so với hiện trạng đất lúa có giá trị là 50.000đồng/m^2. Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bị đơn cũng không yêu cầu nguyên đơn bồi thường phần giá trị đất tăng thêm này.

Bị đơn đồng ý với kết quả đo đạc ngày 12/9/2016 của Văn phòng đăng ký đất đai huyện B và kết quả định giá tài sản ngày 04/11/2016 của Hội đồng định giá huyện B làm cơ sở để cho Tòa án giải quyết, không yêu cầu đo đạc, định giá lại.

Trong quá trình giải quyết vụ án Ủy ban nhân dân huyện B có văn bản trình bày:

Vụ việc tranh chấp quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị M với ông Trần Văn P, bà Nguyễn Thị M được Ủy ban nhân dân xã A thụ lý, sau đó hồ sơ được

chuyển đến Tòa án nhân dân huyện Ba Tri. Ủy ban nhân dân huyện B không thụ lý hồ sơ nên không nắm rõ vụ việc tranh chấp, do đó Ủy ban nhân dân huyện B không có căn cứ hủy hay không hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho bà Phạm Thị M ngày 22/12/2014 tại thửa đất số 728, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại xã A. Đồng thời, Ủy ban nhân dân huyện B yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt đại diện Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Bến Tre.

Sau khi hòa giải không thành Tòa án nhân dân huyện Ba Tri đưa vụ án ra xét xử với quyết định:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 197, 199, 221, 579 của Bộ luật dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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 nguyên đơn bà Phạm Thị M. Buộc bị đơn ông Trần Văn P, bà Nguyễn Thị M có nghĩa vụ trả lại cho nguyên đơn phần đất qua đo đạc thực tế có diện tích 490,8m^2, thuộc một phần thửa 728, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre (Đính kèm họa đồ hiện trạng thửa đất tranh chấp ngày 12/9/2016 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện B, tỉnh Bến Tre).

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trần Văn P về việc yêu cầu Tòa án hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần đất có diện tích 490,8m^2, thuộc một phần thửa 728, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại xã A, huyện B đã được Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Bến Tre cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Phạm Thị M ngày 22/12/2014.

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

Ngày 04/10/2017, ông Trần Văn P kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm. Đơn kháng cáo có nội dung ông không đồng ý với bản án sơ thẩm. Yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét giải quyết lại vụ án theo hướng sửa bản án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông P trình bày: Phần đất có diện tích 490,8m^2 là của ông P nhận chuyển nhượng hợp pháp của ông Trần Văn H vào năm 1997. Việc chuyển nhượng có làm giấy tay, có vợ ông H là bà Nguyễn Thị S, con ông H là Trần Văn R và người làm chứng là ông Nguyễn Trọng N, ông Trần Văn Q cùng ký tên. Hợp đồng không làm thủ tục chuyển nhượng được do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H đang thế chấp tại Ngân hàng. Ông H chết thì bà Trần Thị U nhận thừa kế và đứng tên quyền sử dụng đất. Sau khi bà U đứng tên, bà U đã chuyển nhượng phần đất thửa 728 cho bà M, trong đó có phần

đất đang tranh chấp thì bà U có chỉ phần đất đã bán cho ông P. Khi đo đạc ký hiệp thượng ranh do ông P không biết chữ nên ký tên. Cấp sơ thẩm chưa xác định rõ bà U là người liên quan vì bà U xác nhận năm 2014 bà nhận thừa kế của ông H, khi bán đất cho bà M, bà có chỉ phần đất bán cho ông P nên làm đơn xác nhận ông H đã chuyển nhượng phần đất tranh chấp cho ông P. Cấp sơ thẩm xác định hợp đồng vô hiệu nhưng theo Nghị quyết 02 thì hai bên có nhận đất giao tiền, bà U cũng thừa nhận hợp đồng chuyển nhượng đất của ông H với ông P. Do đó, ông P yêu cầu công nhận phần đất này cho ông là phù hợp với Nghị quyết 02. Việc chuyển nhượng đất cho bà M chỉ tên giấy tờ còn trên thực địa thì bà U có chỉ phần đất này đã chuyển nhượng cho ông P. Tòa sơ thẩm chưa xem xét toàn diện chứng cứ nhưng lại chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là làm thiệt hại đến quyền lợi của bị đơn. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm.

Kiểm sát viên phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Tòa sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị U với bà Phạm Thị M là hợp pháp và buộc ông P, bà M giao trả đất cho bà M là có căn cứ. Ông P kháng cáo nhưng không có chứng cứ chứng minh nên không có cơ sở chấp nhận, đề nghị giữ nguyên án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Qua nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, căn cứ vào kết quả tranh luận. Xét kháng cáo của ông Trần Văn P và đề nghị của Kiểm sát viên. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Phần đất tranh chấp có diện tích theo đo đạc thực tế là 490,8m^2, thuộc một phần thửa đất số 728, tờ bản đồ số 5 (thửa mới 47, tờ 11), tọa lạc tại xã A, huyện B. Hiện do bà Phạm Thị M đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ông Trần Văn P đang sử dụng.

[2] Nguồn gốc đất bà M trình bày là của bà nhận chuyển nhượng của bà Trần Thị U theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 03/12/2014. Hợp đồng có chứng thực của Ủy ban xã A và bà đã được Ủy ban nhân dân huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng ngày 22/12/2014. Do bà đi làm ăn xa nên ông P đã đào ao nuôi tôm lấn chiếm đất của bà, bà khởi kiện yêu cầu ông P, bà M trả đất. Còn ông P cho rằng nguồn gốc đất là của ông Trần Văn H (cha bà Trần Thị U). Năm 1997, ông H đã chuyển nhượng phần đất nêu trên cho ông với giá là 2 chỉ vàng 24k, việc

chuyển nhượng có làm giấy tay, có ông H cùng vợ ông H là bà Nguyễn Thị S và con là ông Trần Văn R ký tên. Ngoài ra còn có ông Nguyễn Trọng N và ông Trần Văn Q ký tên chứng kiến. Ông H đã nhận đủ tiền và giao đất cho ông quản lý từ năm 1997 đến nay nên ông không đồng ý trả đất theo yêu cầu của bà M và có yêu cầu phản tố hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà M để cấp lại cho ông.

[3] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà M và bà U thấy rằng: Hợp đồng chuyển nhượng này được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật, có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền và bà M cũng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông P cho rằng mua đất của ông H từ năm 1997 nhưng trong một khoảng thời gian dài ông không tiến hành làm hợp đồng chuyển nhượng theo đúng quy định của pháp luật là do lỗi của ông. Hơn nữa, ông P và bà M đều thống nhất vị trí đất tranh chấp như họa đồ hiện trạng thửa đất ngày 12/9/2016. Đối chiếu với chứng cứ là đơn đăng ký biến động đất đai và phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất của bà U trước khi bán cho bà M thể hiện thửa 728 có cạnh giáp ranh với đất của ông P, ông P đã ký hiệp thương ranh khi đo đạc và hình thể thửa đất phù hợp với hình thể thửa đất đo ngày 12/9/2016. Như vậy, có căn cứ xác định phần đất tranh chấp là của bà U chuyển nhượng cho bà M. Do đó, Tòa sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà Trần Thị U với bà Phạm Thị M là hợp pháp, buộc ông P, bà M giao trả đất cho bà M và bác yêu cầu phản tố của ông P về hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà M là có căn cứ. Ông P kháng cáo nhưng không có chứng cứ mới nên không được chấp nhận, giữ nguyên án sơ thẩm.

Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông P phải chịu án phí phúc thẩm. Do ông P thuộc diện hộ nghèo nên được miễn án phí.

Quan điểm của Kiểm sát viên phù hợp với nhận của Hội đồng xét xử được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Trần Văn P.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 78/2017/DS-ST, ngày 19/9/2017 của Tòa án nhân dân huyện Ba Tri, tỉnh Bến Tre.

Áp dụng các Điều 197, 199, 221, 579 của Bộ luật dân sự;

Cụ thể tuyên:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị M. Buộc bị đơn ông Trần Văn P, bà Nguyễn Thị M có nghĩa vụ trả lại cho nguyên đơn phần đất qua đo đạc thực tế có diện tích 490,8m^2, thuộc một phần thửa 728, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre (Đính kèm họa đồ hiện trạng thửa đất tranh chấp ngày 12/9/2016 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện B, tỉnh Bến Tre).

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trần Văn P về việc yêu cầu Tòa án hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần đất có diện tích 490,8m^2, thuộc một phần thửa 728, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại xã A, huyện B đã được Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Bến Tre cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Phạm Thị M ngày 22/12/2014.

3. Chi phí tố tụng tổng cộng là 3.682.000 đồng, buộc bị đơn ông Trần Văn P và bà Nguyễn Thị M phải chịu. Do bà Phạm Thị M đã tạm ứng nộp xong nên buộc ông P, bà M có trách nhiệm trả lại cho bà M số tiền nêu trên.

4. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Do ông P, bà M thuộc diện hộ nghèo nên được miễn án phí. Hoàn trả cho ông P, bà M số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0007362 ngày 05/7/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện B.

- Hoàn tạm ứng án phí cho bà Phạm Thị M số tiền tổng cộng là 1.040.000đ (Một triệu không trăm bốn mươi nghìn đồng) theo các biên lai thu số 0002037 ngày 13/6/2016 và số 0002457 ngày 11/11/2016 của Chi cục thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bến Tre.

5. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông P được miễn án phí phúc thẩm.

Trường hợp bản án được thi hành theo Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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 qui định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND huyện Ba Tri;
- Chi cục THADS huyện B;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Huỳnh Ngọc Dũng