TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẠC LIÊU

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 67/2019/DS-PT
Ngày 09 - 7 - 2019
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẠC LIÊU

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Lệ Kiều

Các Thẩm phán: Ông Châu Việt Thanh

Bà Cao Thị Túy Giang

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Thúy - Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu tham gia phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Hồng Thu - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 7 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 55/2019/DS - PT ngày 29 tháng 03 năm 2019 về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2019/DS-ST ngày 18 tháng 02 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bạc Liêu bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 63/2019/QĐ-PT ngày 07 tháng 5 năm 2019 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Nguyễn Thu N, sinh năm 1956

Cư trú tại: ấp L, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bạc Liêu. (có mặt).

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1948

Cư trú tại: ấp W, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bạc Liêu. (có mặt).

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

1. Ủy ban nhân dân huyện P

Địa chỉ: ấp W, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện theo pháp luật: ông Phạm Thanh H1 – Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện P. (Có đơn xin xét xử vắng mặt ngày 19/6/2017).

2. Ông Vũ Ngọc C, sinh năm 1953

Cư trú tại: thôn I, xã Q, huyện Z, tỉnh Nam Định. (vắng mặt).

3. Anh Ngô Thanh L, sinh năm 1980 (có mặt).

4. Chị Nguyễn Kiều T1, sinh năm 1982 (vắng mặt).

5. Anh Ngô Thanh T2, sinh năm 1982 (có mặt).

6. Chị Ngô Hồng C1, sinh năm 1984 (vắng mặt).

7. Chị Ngô Thị H1, sinh năm 1964 (có mặt).

8. Anh Lâm Văn G, sinh năm 1962 (vắng mặt).

9. Cháu Ngô Bích T2, sinh ngày 06/11/2005 (vắng mặt).

Cư trú tại: ấp W, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bạc Liêu.

10. Chị Ngô Thị L1, sinh năm 1970

Cư trú tại: ấp K, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bạc Liêu. (vắng mặt).

11. Chị Ngô Thị D

Địa chỉ: ấp S, xã V, huyện P, tỉnh Bạc Liêu. (vắng mặt).

12. Chị Ngô Hồng N1, sinh năm 1988

Địa chỉ: ấp V, xã V1, huyện P, tỉnh Bạc Liêu. (vắng mặt).

Người đại diện theo pháp luật của cháu Ngô Bích T2 là anh Ngô Thanh L1 và chị Nguyễn Kiều T1. Địa chỉ: ấp ấp W, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bạc Liêu. (anh L1 có mặt, chị T1 vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của chị Ngô Thị L, anh Ngô Thanh T2, chị Ngô Hồng C, chị Nguyễn Kiều T1 là bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1948. Địa chỉ: Địa chỉ: ấp W, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bạc Liêu. (có mặt).

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Nguyễn Thu N; bị đơn bà Nguyễn Thị H.

- *Viện kiểm sát kháng nghị:* Viện kiểm sát nhân dân huyện P, tỉnh Bạc Liêu.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 10/6/2015, đơn khởi kiện bổ sung ngày 13/10/2017 và các lời khai tiếp theo có trong hồ sơ vụ án, nguyên đơn bà Nguyễn Thu N trình bày:

Nguồn gốc đất đang tranh chấp là của bà N và chồng là ông Vũ Ngọc C nhận chuyển nhượng của ông Trang Thanh B, bà Trần Thị C có chiều ngang 25m, chiều dài 26m. Vợ chồng bà đào đìa (ao) lấp đất thành nền nhà rồi cất nhà ở. Năm 1985 vợ chồng bà ly thân bà đi nơi khác gần đó ở, ông C là người trực tiếp quản lý nhà, đất. Tại quyết định công nhận thuận tình ly hôn năm 1985 của Tòa án nhân dân huyện HD (cũ) có nội dung: phần thổ cư nền nhà 2/3 công và 01 căn nhà nhỏ hiện ông C ở, chừng nào ông C về Bắc để lại cho bà sử dụng, ông C không được sang bán. Nhưng năm 1993, ông C tự ý chuyển nhượng toàn bộ diện tích nhà và đất cho vợ chồng bà Nguyễn Thị H và ông Ngô Văn M với số tiền là 30.000đ. Sau khi hay được, bà N có làm đơn nhờ chính quyền địa phương giải quyết nhưng

không được. Gia đình ông M, bà H đã quản lý, sử dụng phần đất tranh chấp đến nay. Tại đơn khởi kiện ngày 10/6/2015, bà N yêu cầu bà H trả phần đất có chiều ngang 25,5m, chiều dài 26m, qua đo đạc có diện tích 587,52m^2, nhưng trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, bà N rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với diện tích 4,42m^2, chỉ yêu cầu bà H trả phần đất theo kết quả đo đạc thực tế lần 2 vào ngày 26/3/2018 với diện tích 583m^2 thuộc thửa đất số 55, tờ bản đồ số 86. Đồng thời yêu cầu hủy hợp đồng mua bán đất đề ngày 25/6/1986 âm lịch giữa ông Vũ Ngọc C với ông Ngô Văn M, bà Nguyễn Thị H.

Bị đơn bà Nguyễn Thị H và là người đại diện theo ủy quyền của anh Ngô Thanh L, chị Nguyễn Kiều T1, anh Ngô Thanh T2, chị Ngô Hồng C1, chị Ngô Thị L1, chị Ngô Hồng N1 trình bày:

Ngày 25/6/1986 âm lịch, vợ chồng bà nhận chuyển nhượng phần đất đang tranh chấp từ ông Vũ Ngọc C với giá 30.000đ, hai bên có làm giấy tay và đã được chính quyền địa phương xác nhận, ông C đã nhận đủ tiền và giao đất cho vợ chồng bà. Số tiền nhận chuyển nhượng là tiền bà H và ông M lao động vất vả mà có, không có liên quan đến những người vợ trước và những người con của vợ trước của ông M. Vợ trước và những người con riêng của ông M không có đóng góp tiền để chuyển nhượng và không có quản lý, sử dụng đất. Khi chuyển nhượng thì các bên không có đo đạc, chỉ ghi giáp các kế cận. Sau khi nhận đất, vợ chồng bà tiến hành bồi đắp cất nhà ở đến nay, bà N thường xuyên qua lại thấy nhưng không có ý kiến gì. Đến năm 2000 khi xáng múc đất đổ lên phần đất đầy thì bà N mới tranh chấp. Bà H không đồng ý với yêu cầu của bà N.

Ngày 30/6/2017, bà H có yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà với ông Vũ Ngọc C được thể hiện tại giấy tay "giấy chuyển nhượng" đề ngày 25/6/1986 âm lịch, qua đo đạc thực tế ngày 15/01/2016 có diện tích 587,52m^2. Trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, bà H rút một phần yêu cầu đối với diện tích 4,52m^2, thống nhất ý kiến với bà N chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết đối với diện tích 583m^2 thuộc thửa đất số 55, tờ bản đồ số 86 theo kết quả đo đạc thực tế ngày 26/3/2018.

Quá trình tố tụng, bà H xác định do chuồng gà đã cũ nên bà có sửa lại với diện tích lớn hơn với diện tích 10,88m^2, sử dụng vào việc nuôi vịt và bà cho chị H1 và anh G mượn sử dụng; đồng thời có cho chị H1 và anh G mượn diện tích đất 12,8m^2 để chị H1 và anh G cất chuồng nuôi bồ câu. Do chỗ mẹ con ruột nên chỉ nói miệng, không có làm văn bản, cho mượn vào tháng 4/2016 và không có ấn định thời hạn cho mượn bao lâu. Tại phiên tòa, bà H khẳng định chị H1 và anh G đã trả lại cho bà phần chuồng nuôi vịt, chị H và anh G còn mượn bà phần đất diện tích 12,8m^2. Bà H không yêu cầu giải quyết đối với việc bà cho chị H1 và anh G mượn đất.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Ngô Thị H1 và là người đại diện theo ủy quyền của anh Lâm Văn G trình bày:

Vợ chồng chị có mượn của bà H diện tích đất 12,8m^2 để làm chuồng nuôi bồ câu và mượn phần chuồng nuôi vịt có diện tích 10,88m^2; mượn đất vào tháng 4/2016 khi mượn không làm giấy tờ, chỉ thỏa thuận khi nào bà H cần thì vợ chồng

chị sẽ trả đất. Tại phiên tòa, chị H1 xác định vợ chồng chị đã trả lại cho bà H phần chuồng nuôi vịt; vợ chồng chị chỉ còn mượn của bà H 12,8m^2 là chuồng nuôi bồ câu do vợ chồng chị trực tiếp chăn nuôi, ngoài ra không có ai khác cùng quản lý; trường hợp phải trả lại đất cho bà N thì chị H1 đồng ý trả đất lại cho bà H để bà H giao đất cho bà N.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vũ Ngọc C trình bày:

Nguồn gốc đất tranh chấp là của ông và bà N, khi vợ chồng ông ly hôn thì thống nhất toàn bộ diện tích đất và nhà giao cho bà N được hưởng, do đó tại quyết định công nhận thuận tình ly hôn giữa ông và bà N của Tòa án nhân dân huyện Hồng Dân (cũ) giải quyết, tại Điều III của quyết định có nội dung: "phần tài sản có 1 thổ cư nền nhà 2/3 công và 1 căn nhà nhỏ và 3.200đ, thổ cư nền nhà hiện anh C ở, chừng nào anh C về bắc để lại chị N sử dụng, anh C không được sang bán, số tiền 3.200đ chị N hưởng 1.200đ, anh C hưởng 2.000đ". Sau khi ly hôn, ông C là người quản lý, sử dụng phần đất này và đến năm 1987-1988 ông C đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất cho ông M và bà H với giá 15 giạ lúa quy ra tiền là 30.000đ. Hai bên không có đo đạc đất nhưng có làm giấy tay tiêu đề là "giấy chuyển nhượng" có nội dung ông C bán cho ông M toàn bộ diện tích đất có nguồn gốc của vợ chồng ông trước đây, do không có đo nên trong giấy chỉ ghi tứ cạnh giáp đất ai mà thôi; ông C tự tay viết giấy chuyển nhượng, ký tên và đưa cho ông M giữ. Sau khi làm giấy tay xong thì ông C giao đất cho ông M, bà H còn số tiền 30.000đ thì không có nhận 01 lần mà lấy mỗi lần một ít đến năm 1993 mới hết.

Đến năm 1995, ông C trở lại P thì bà H có đưa cho ông giấy chuyển nhượng mới và đưa cho xem giấy cũ, ông C xem kỹ nội dung hai giấy giống nhau nên ký tên vào giấy mới và đưa cả 02 giấy cho bà H giữ. Đối với chứng cứ do bà H cung cấp là "giấy chuyển nhượng" đề ngày 25/6/1986 âm lịch (bút lục số 98) thì ông C không thừa nhận có ký tên và viết họ và tên. Tuy nhiên, ông C thừa nhận có chuyển nhượng toàn bộ phần đất được Tòa án giải quyết khi vợ chồng ông ly hôn cho vợ chồng bà H, ông M. Trong vụ án này, ông C không có ý kiến, đồng ý để Tòa án giải quyết nội dung vụ án theo quy định pháp luật.

Đại diện Ủy ban nhân dân huyện Phước L trình bày: đề nghị Tòa án giải quyết vụ án đúng quy định pháp luật.

Đối với chị Ngô Thị D vắng mặt tại địa phương nên không ghi nhận được ý kiến.

Từ nội dung trên, tại bản án số 02/2019/DS-ST ngày 18 tháng 02 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bạc Liêu đã quyết định:

- Áp dụng các Điều 26, 35, 39, 91, 92, 147; điểm c, khoản 1 Điều 217, Điều 228, Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;
- Áp dụng Điều 122, 123, 127, 131, 166, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015;
- Áp dụng 203 Luật Đất đai năm 2013;
- Áp dụng Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 và Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao;

- Áp dụng Pháp lệnh số: 10/2009/PL-UBTVQH12 về án phí, lệ phí tòa án ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội; 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;

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà N.

Không chấp nhận yêu cầu của bà H yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được được xác lập giữa ông M, bà H và ông C.

Đình chỉ xét xử đối với diện tích 4,52m^2 do đương sự rút yêu cầu khởi kiện.

1.1. Tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa ông C với ông M, bà H (giấy chuyển nhượng đề ngày 25/6/1986 âm lịch) vô hiệu.

1.2. Tuyên giao dịch cho mượn quyền sử dụng đất giữa bà H với anh G, chị H1 (giao dịch bằng lời nói) là vô hiệu.

1.3. Buộc anh G, chị H1 giao trả cho bà H diện tích 12,8m^2 (là phần đất cất chuồng nuôi bồ cầu nằm liền với phần chuồng vịt, có chiều ngang 4m, dài 3,2m, nằm trong phần đất bà H có nghĩa vụ giao cho bà N) để bà H giao trả cho bà N.

1.4. Buộc bà H, anh L1, anh T2, chị T1, cháu T3, chị C giao cho bà N phần đất có diện tích: 137,2m^2 thuộc thửa đất số 55, tờ bản đồ số 86 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, có số đo và vị trí như sau: (phần đất thứ 3)

- Hướng đông giáp đất thứ hai có cạnh 24m
- Hướng tây giáp phần đất bà H tranh chấp với ông Trần Văn T4 có cạnh 24m
- Hướng nam giáp lộ nhựa Hoa Rô có cạnh 6,4m
- Hướng bắc giáp kênh Hoa Rô hiện tại đã san lấp có cạnh 5,07m.

1.5. Công nhận cho bà Nh được quyền sở hữu tài sản đối với: 01 chuồng nuôi bồ câu có chiều ngang 4m, dài 3,2m, diện tích 12,8m^2, kết cấu khung cột cây gỗ địa phương, vách bằng lá + thiếc, mái lá, nền tráng xi măng; 01 chuồng nuôi vịt có chiều ngang 3,2m, dài 3,4m, diện tích 10,88m^2, kết cấu: khung cột cây gỗ địa phương, mái lá, vách lá, nền đất; 01 cây xoài; 01 cây mãng cầu xiêm.

1.6. Buộc bà N trả giá trị chuồng nuôi bồ câu cho anh G, chị H1 là 3.888.000đ.

1.7. Công nhận cho bà H được quyền quản lý, sử dụng phần đất có diện tích 445,8m^2 thuộc thửa đất số 55, tờ bản đồ số 86 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, có số đo và vị trí như sau: (phần đất thứ 1+2)

- Hướng đông giáp đất ông Lê Văn H2 có cạnh 24m
- Hướng tây giáp phần đất tranh chấp (kí hiệu phần 3) có cạnh 24m
- Hướng nam giáp lộ nhựa Hoa Rô có cạnh 18,6m
- Hướng bắc giáp kênh Hoa Rô hiện tại đã san lấp có cạnh 18,6m

Các tài sản trên đất gồm: nhà chính ngang 5,05m, dài 12,15m, kết cấu: khung cột bê tông cốt thép và cây gỗ địa phương, vách thiếc, mái tol xi măng, nền lót gạch bông; nhà phụ liền nhà chính: ngang 6,1m, dài 06m, kết cấu: khung cột cây gỗ địa phương, nền tráng xi măng, vách lá, mái lá; mái che gắn liền nhà phụ: ngang 03m, dài 4,4m; kết cấu: khung cột cây gỗ địa phương, nền tráng xi măng, mái lá, không

vách; nhà phụ gắn liền mái che: ngang 3,5m, dài 6,9m; kết cấu: khung cột cây gỗ địa phương, nền tráng xi măng, mái lá, 01 bên có vách lá và 01 bên không vách; 02 nhà vệ sinh ngoài trời; 01 cây mận; 01 cây xoài; 01 cây xanh; 01 cây tràm; 01 giếng nước ngầm; 02 mái che gắn liền hàng ba nhà chính: mái che bên phải (theo hướng từ lộ nhìn vào nhà) ngang 1,3m, dài 02m; mái che bên trái (theo hướng từ lộ nhìn vào nhà) ngang 1,4m, dài 1,8m; kết cấu: cây gỗ địa phương, mái lợp thiếc, nền một phần tráng xi măng, một phần đất.

1.8. Buộc ông C trả cho bà H số tiền 700.009.000đ (Bảy trăm triệu chín ngàn đồng).

1.9. Buộc bà H trả cho bà N số tiền 739.914.657đ (Bảy trăm ba mươi chín triệu chín trăm mười bốn ngàn sáu trăm năm mươi bảy đồng).

Các đương sự có quyền đăng ký, kê khai quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

2. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chổ và định giá tài sản: buộc bà H nộp 2.000.000đ để hoàn trả cho bà N.

3. Về chi phí giám định chữ ký, chữ viết bà H phải chịu 604.000đ; bà H dự nộp 5.000.000đ được chuyển qua thu chi phí giám định 604.000đ, bà Hiền đã được hoàn nhận lại 4.396.000đ.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Hoàn trả cho bà N số tiền án phí 1.525.000đ tại lai thu số 005141 ngày 20/11/2015 và số 0010291 ngày 13/10/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện P.

Bà H phải chịu án phí dân sự là 34.160.000đ, đã dự nộp 300.000đ tại lai thu số số 0009918 ngày 06/7/2017 được chuyển thu án phí, bà H phải nộp thêm 33.860.000đ.

Án phí giá ngạch buộc ông C nộp 31.999.160 đồng.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về áp dụng lãi suất chậm trả, Luật Thi hành án dân sự trong giai đoạn thi hành án và quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 04 tháng 03 năm 2019 nguyên đơn bà Nguyễn Thu N kháng cáo một phần bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm. Buộc bà H phải trả lại toàn bộ diện tích 583m^2 cho bà, thuộc thửa số 55, tờ bản đồ số 86. Buộc phải tháo dỡ toàn bộ nhà và các công trình phụ trên diện tích đất, bà không có nhu cầu sử dụng các chuồng bồ câu, vịt hay các loại cây ăn trái nên bà không đồng ý bồi hoàn cho ông G, bà H1, bà H.

Tại phiên tòa bà Nguyễn Thu N vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

- Ngày 05 tháng 03 năm 2019, bị đơn bà Nguyễn Thị H kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm 02/2019/DS-ST ngày 18 tháng 02 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bạc Liêu. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết: Công nhận phần đất có diện tích 583m^2 thửa số 55, tờ bản đồ số 86, tọa lạc tại ấp L, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bạc Liêu cho bà H.

Tại phiên tòa bà Nguyễn Thị H vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

- Ngày 04 tháng 3 năm 2019, Viện kiểm sát nhân dân huyện P, tỉnh Bạc Liêu kháng nghị hủy tòan bộ bản án dân sự sơ thẩm 02/2019/DS-ST ngày 18 tháng 02 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bạc Liêu.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Thông qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm xét xử thấy rằng Thẩm phán Chủ tọa phiên tòa, các Thẩm phán, Thư ký phiên tòa và các đương sự đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ Quyết định kháng nghị số 53/QĐKNPT – VKS – DS ngày 04 tháng 3 năm 2019 của Viện kiểm sát nhân dân huyện P, tỉnh Bạc Liêu hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm 02/2019/DS-ST ngày 18 tháng 02 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bạc Liêu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Sau khi nghiên cứu toàn bộ các tài liệu, chứng cứ có lưu trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa. Sau khi nghe ý kiến trình bày của các đương sự, phát biểu của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu, Hội đồng xét xử nhận định:

[2] Phần đất tranh chấp theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 26/3/2018 có vị trí, số đo, diện tích như sau:

Phần thứ nhất:

- Hướng đông giáp đất ông Lê Văn H2 có cạnh 24m
- Hướng tây giáp phần đất tranh chấp (kí hiệu phần 2) có cạnh 24m
- Hướng nam giáp lộ nhựa Hoa Rô có cạnh 5,2m
- Hướng bắc giáp kênh Hoa Rô hiện tại đã san lấp có cạnh 5,2m

Diện tích: 124,7m^2.

Phần thứ hai:

- Hướng đông giáp đất tranh chấp thứ nhất có cạnh 24m
- Hướng tây giáp phần đất tranh chấp thứ ba có cạnh 24m
- Hướng nam giáp lộ nhựa Hoa Rô có cạnh 13,4m
- Hướng bắc giáp kênh Hoa Rô hiện tại đã san lấp có cạnh 13,4m

Diện tích: 321,1m^2.

Phần thứ ba:

- Hướng đông giáp đất thứ hai có cạnh 24m
- Hướng tây giáp phần đất bà H tranh chấp với ông Trần Văn T4 có cạnh 24m
- Hướng nam giáp lộ nhựa Hoa Rô có cạnh 6,4m
- Hướng bắc giáp kênh Hoa Rô hiện tại đã san lấp có cạnh 5,07m

Diện tích: 137,2m^2.

Các phần đất tọa lạc tại ấp L, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bạc Liêu. Tổng diện tích: 583m^2 theo trích lục bản đồ địa chính ngày 26/3/2018, Phòng Tài nguyên và

môi trường huyện P xác định đất tranh chấp thuộc thửa đất số 55, tờ bản đồ số 86; theo công văn số 07 ngày 30/3/2018 thì hiện chưa ai đăng ký, kê khai trên bản đồ chính quy và chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà N và bà H thống nhất rút một phần yêu cầu với diện tích 4,52m^2. Do các đương sự rút một phần yêu cầu là tự nguyện, phù hợp quy định pháp luật nên Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận và đình chỉ xét xử phần này là phù hợp.

Về tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án bà H thừa nhận nguồn gốc số tiền chuyển nhượng phần đất tranh chấp 30.000 đồng là tài sản chung của bà với chồng bà là ông M. Năm 2014, ông M chết, không để lại di chúc, do đó phát sinh quyền thừa kế của vợ và các con của ông M. Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác minh làm rõ nội dung này là thiếu sót là ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp đối với hàng thừa kế thứ nhất là các con của ông M.

Xét về nguồn gốc đất tranh chấp thấy rằng: Nguyên đơn bà Nguyễn Thu N và bị đơn bà Nguyễn Thị H xác định nguồn gốc phần đất tranh chấp là của vợ chồng ông Trần Thanh B, bà Phạm Ngọc C1 và đã chuyển nhượng lại cho vợ chồng bà N năm 1983. Năm 1985, bà ly hôn và đã được Tòa án nhân dân huyện Hồng Dân (cũ) giải quyết tại Quyết định ly hôn ngày 18/6/1985 (không có số quyết định) có nội dung *"phần tài sản có 1 thổ cư nền nhà 2/3 công và 1 căn nhà nhỏ và 3.200đ, thổ cư nền nhà hiện anh C ở, chừng nào anh C về bắc để lại chị N sử dụng, anh C không được sang bán, số tiền 3.200đ chị N hưởng 1.200đ, anh C hưởng 2.000đ"*. Sau khi ly hôn, bà ở nơi khác còn ông C vẫn tiếp tục sử dụng đất; nhưng trước khi về miền Bắc thì ông C đã lén bà và chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất cho vợ chồng bà H do đó bà yêu cầu bà H trả lại cho bà phần đất tranh chấp. Phía bị đơn bà Nguyễn Thị H cho rằng vợ chồng bà nhận chuyển nhượng đất từ ông Vũ Ngọc C vào ngày 25/6/1986 âm lịch với giá 30.000đồng; vợ chồng bà trả đủ tiền và nhận đất, tiến hành cải tạo đất để cất nhà ở, bà N biết nhưng không có ý kiến gì, đến sau này mới phát sinh tranh chấp; do đó, bà H không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà N, phần đất tranh chấp hiện nay chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[3] Ông Vũ Ngọc C xác định nguồn gốc đất tranh chấp là của ông và bà N, khi vợ chồng ông ly hôn thì thống nhất toàn bộ diện tích đất và nhà giao cho bà N được hưởng như nội dung tại quyết định công nhận thuận tình lý hôn. Nhưng năm 1987-1988 ông C đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất cho ông M và bà H với giá 15 giạ lúa quy ra tiền là 30.000đ. Hai bên không có đo đạc đất nhưng có làm giấy tay tiêu đề là "giấy chuyển nhượng", nội dung ông C bán cho ông M toàn bộ diện tích đất có nguồn gốc của vợ chồng ông và trong giấy chỉ ghi tứ cạnh giáp đất ai. Đến năm 1995, ông C trở lại P thì bà H có đưa cho ông giấy chuyển nhượng mới và đưa cho xem giấy cũ, ông C xem kỹ nội dung hai giấy giống nhau nên ký tên vào giấy mới và đưa cả 02 giấy cho bà H giữ. Đối với chứng cứ do bà H cung cấp là "giấy chuyển nhượng" đề ngày 25/6/1986 âm lịch (bút lục số 98) thì ông C không thừa nhận có ký tên và viết họ và tên. Tuy nhiên, ông C thừa nhận có

chuyển nhượng toàn bộ phần đất được Tòa án giải quyết khi vợ chồng ông ly hôn cho vợ chồng bà H, ông M.

[4] Xét kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thu N về việc buộc bà H phải trả lại toàn bộ diện tích 583m^2 cho bà, thuộc thửa số 55, tờ bản đồ số 86. Buộc phải tháo dỡ toàn bộ nhà và các công trình phụ trên diện tích đất, bà không có nhu cầu sử dụng các chuồng bồ câu, vịt hay các loại cây ăn trái nên bà không đồng ý bồi hoàn cho ông G, bà H1, bà H. Kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị H về việc công nhận phần đất có diện tích 583m^2 thửa số 55, tờ bản đồ số 86, tọa lạc tại ấp L, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bạc Liêu cho bà H. Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện P, tỉnh Bạc Liêu kháng nghị hủy bản án dân sự sơ thẩm 02/2019/DS-ST ngày 18 tháng 02 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bạc Liêu. Hội đồng xét xử thấy rằng:

[5] Nguồn gốc đất tranh chấp là của bà N và ông C tạo lập trong thời kỳ hôn nhân và khi ly hôn các bên thống nhất cho ông C tiếp tục sử dụng, không được quyền sang bán sau khi ly hôn. Căn cứ vào nội dung của Quyết định ly hôn ngày 18/6/1985 (không có số quyết định) có nội dung *"phần tài sản có 1 thổ cư nền nhà 2/3 công và 1 căn nhà nhỏ và 3.200đ, thổ cư nền nhà hiện anh C ở, chừng nào anh C về bắc để lại chị N sử dụng, anh C không được sang bán, số tiền 3.200đ chị N hưởng 1.200đ, anh C hưởng 2.000đ"*. Quyết định ngày 18/6/1985 đã có hiệu lực pháp luật, không có ai khiếu nại đối với quyết định này. Như vậy, theo nội dung quyết định thì sau khi ly hôn ông C chỉ được sử dụng phần đất tranh chấp không được chuyển nhượng cho người khác nhưng khi quản lý sử dụng đất ông C đã lén lút, lừa dối chuyển nhượng cho vợ chồng ông M, bà H vào ngày 25/6/1986 (âm lịch) với giá 30.000 đồng là ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền, lợi ích hợp pháp của bà N. Mặt khác, theo quy định tại điểm d khoản 2 mục III Nghị quyết số 201-CP ngày 01/7/1980 của Hội đồng chính phủ về việc thống nhất quản lý ruộng đất và tăng cường công tác quản lý ruộng đất trong cả nước*: "... người sử dụng đất không được cho thuê, cầm cố hoặc bán nhượng đất dưới bất cứ hình thức nào..." và tại điểm a tiểu mục 2.2, mục 2, Phần 2 của Nghị quyết số 02/2004/NQ – HĐTP ngày 10/8/2004 quy định: ...hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đai được xác lập trong thời điểm từ ngày 01/7/1980 đến trước ngày 15/10/1993 là hợp đồng trái pháp luật; do đó, nếu có tranh chấp mà hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chưa được thực hiện thì Toà án hủy hợp đồng vì hợp đồng bị vô hiệu*.... Như vậy, ông C chuyển nhượng phần đất tranh chấp cho ông M, bà H được xác lập ngày 25/6/1986 là không đúng, trái quy định của pháp luật nên giao dịch bị vô hiệu từ thời điểm phát sinh giao dịch, các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Do đó, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà N, không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà H là có căn cứ. Tuy nhiên, quá trình quá trình giải quyết vụ án cũng phải xem xét đến công sức cải tạo làm tăng giá trị đất cho bà H. Vì thực tế bà Hiền đã sử dụng phần đất tranh chấp trên 30 năm.

[6] Xét thấy, số tiền chuyển nhượng đất 30.000 đồng bà H xác định là tài sản chung của ông M, bà H. Ông M chết ngày 21/01/2014, do đó sẽ phát sinh quyền thừa kế của những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông M. Khi phát sinh

tranh chấp Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông M và ông C vô hiệu và buộc ông C có nghĩa vụ bồi thường cho bà H số tiền 700.009.000 đồng. Quá trình tố tụng, bà H xác định ông M có tất cả 03 người vợ, người vợ thứ nhất và ông M có 05 người gồm: Ngô Ngọc Q1, Ngô Kim T5, Ngô Hồng Đ, Ngô Văn C2, Ngô Ngọc H2 con hiện đang định cư ở nước ngoài nhưng không xác định được địa chỉ cụ thể; người vợ thứ hai và ông M có 02 người con là anh Ngô Hoàng N và chị Ngô Thị L2; bà H và ông M có với nhau 06 người con nhưng cấp sơ thẩm xác định có 07 người con là chưa đúng (bà Nguyễn Thị H1 là con riêng của bà H). Các người con của bà H và ông M đã được Tòa án sơ thẩm đưa tham gia tố tụng. Tuy nhiên, những người con khác của ông M Tòa án cấp sơ thẩm không đưa vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là vi phạm tố tụng, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp hàng thừa kế thứ nhất là các con ông M. Khi ông M chết thì phát sinh quyền và nghĩa vụ của các con ông M nên cần phải buộc ông C trả cho bà H và các đồng thừa kế thuộc hành thừa kế thứ nhất số tiền 700.009.000 đồng. Đồng thời, bà H cùng các đồng thừa kế thuộc hàng thừa kế thứ nhất phải trả cho bà Nhài số tiền 739.914.657 đồng mới đúng quy định của pháp luật.

[7] Từ những phân tích trên, do cấp sơ thẩm chưa đưa đầy đủ người tham gia tố tụng là vi phạm nghiêm trọng tố tụng, đồng thời chưa xem xét đến công sức tôn tạo, làm tăng giá trị đất cho bà H làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bà H Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được nên Hội đồng xét xử chấp nhận đề nghị của Kiểm sát viên; chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện P, tỉnh Bạc Liêu, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm số 02/2019/DS-ST ngày 18 tháng 02 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bạc Liêu. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bạc Liêu giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[7] Do hủy bản án sơ thẩm nên Hội đồng xét xử không xem xét đối với yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thu N, bà Nguyễn Thị H; quan điểm của đương sự mà những nội dung này sẽ được xem xét khi cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

[8] Chi phí thẩm định, định giá; án phí dân sự sơ thẩm sẽ được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét khi thụ lý, giải quyết lại vụ án.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308; khoản 1 Điều 310 của Bộ luật Tố tụng 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 của ủy ban Thường vụ Quốc hội.

1. Hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 02/2019/DS-ST ngày 18 tháng 02 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Phước L, tỉnh Bạc Liêu.

- Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bạc Liêu giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

- Chi phí thẩm định, định giá; án phí dân sự sơ thẩm sẽ được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét khi thụ lý, giải quyết lại vụ án.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thu N không phải chịu 300.000 đồng. Bà N đã dự nộp tạm ứng án phí số tiền 300.000 đồng tại biên lai thu tiền số 0013880 ngày 04/03/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Bạc Liêu được hoàn lại.

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

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

Nơi nhận:
- TANDCC tại Tp. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Bạc Liêu;
- TAND huyện P;
- VKSND huyện P
- CCTHADS huyện P;
- Các đương sự;
- Lưu Tổ HCTP, hồ sơ vụ án.

Đã ký

Nguyễn Lệ Kiều