

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TRÀ VINH**

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

Bản án số: 19 /2022/DS-PT
Ngày 22 - 02 -2022
“V/v tranh chấp quyền sử dụng đất
và di dời tài sản trên đất”

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TRÀ VINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Ngô Thị Kim Châu

Các Thẩm phán:

Ông Ngô Đê

Bà Huỳnh Ái Loan

- Thư ký phiên tòa: Ông Võ Tấn Tài, là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh tham gia phiên tòa:
Bà Lê Thị Thanh Xuân, Kiểm sát viên

Ngày 22 tháng 02 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 06/2021/TLPT-DS, ngày 08 tháng 01 năm 2021, về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản trên đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 26/2020/DS-ST ngày 15 tháng 07 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Trà Vinh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 122/2021/QĐ-PT ngày 29 tháng 12 năm 2021, Quyết định hoãn phiên tòa số: 03/QĐ-PT ngày 13/01/2022, thông báo về việc mở lại phiên tòa số: 09/TB –TA ngày 14/02/2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Trương Thị M, sinh năm 1962, có mặt.

Địa chỉ: Ấp N, xã N, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

Người bảo vệ lợi ích hợp pháp cho bà Trương Thị M: Luật sư Đồng Văn H - Văn phòng luật sư Trung Tín luật, thuộc đoàn luật sư tỉnh Trà Vinh, có mặt.

- Bị đơn có yêu cầu phản tố: Bà Phạm Thị Q, sinh năm 1962.

Địa chỉ: Ấp N, xã N, huyện T, tỉnh Trà Vinh, có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Anh Đỗ Hiếu N, sinh năm 1978, theo văn bản ủy quyền ngày 11/03/2021. Địa chỉ: Ấp M, xã H, huyện T, tỉnh V, có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Chị Lê Thị Mỹ H, sinh năm 1981(con bà Q);

2. Anh Lê Văn L, sinh năm 1982 (con bà Q);
3. Chị Lê Thị Thanh T, sinh năm 1984 (con bà Q);
4. Anh Lê Quốc T, sinh năm 1991(con bà Q);

Cùng địa chỉ: Ấp N, xã N, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

Người đại diện hợp pháp của chị Lê Mỹ H, anh Lê Văn L, chị Nguyễn Thị Thanh Trúc và anh Lê Quốc T: Bà Phạm Thị Q, theo văn bản ủy quyền ngày 30/11/2017, có mặt.

5. Anh Lý Hoàng G, sinh năm 1979.
6. Chị Bùi Thị Thúy O, sinh năm 1978.

Cùng địa chỉ: Ấp A, xã T, huyện C, tỉnh Sóc Trăng, cùng có đơn xin xét xử vắng mặt.

7. Bà Lê Thị T, sinh năm 1948, có mặt.
8. Anh Lý Hồng Q, sinh năm 1984 (con bà T);
9. Anh Lý Quốc Bình, sinh năm 1989 (con bà T);
10. Chị Lý Thị Hương, sinh năm 1990 (con bà T);

Cùng có đơn xin xét xử vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Số 14, tổ 7, ấp T, xã L, huyện X, tỉnh Đồng Nai.

11. Ông Lê Thanh V, sinh năm 1965 (cháu bà T)

Địa chỉ: Ấp Ngãi Trung, xã Tập Ngãi, huyện T, tỉnh Trà Vinh, có đơn xin xét xử vắng mặt.

12. Ông Lý Văn H, sinh năm 1933(chồng trước của bà T)

Địa chỉ: Ấp Ô, xã M, huyện C, tỉnh Trà Vinh, có đơn xin xét xử vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Bà Trương Thị M là nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn kiện ngày 25/10/2017, lời khai trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn bà Trương Thị M trình bày:

Vào năm 2002, bà cùng chồng là ông Nguyễn Văn N (chết năm 2008) có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Lê Thị T với diện tích 9.220m², thuộc thửa số 254, tờ bản đồ số 2, tọa lạc Ấp N, xã N, huyện T, tỉnh Trà Vinh, có làm hợp đồng chuyển nhượng viết tay, không có công chứng, chứng thực. Đến năm 2003, ông Lê Văn V (tên thường gọi là D) là chồng bà Phạm Thị Q có gặp ông N xin nhận chuyển nhượng lại một phần diện tích đất khoảng 1.500m² trong tổng diện tích đất trên, ông V hứa khi nào có tiền trả thì làm hợp đồng sang tên, mục đích ông V mua đất cho liền canh với đất ông V, với giá thỏa thuận bằng miệng là 1,5 lượng (15 chỉ) vàng 24kr/công. Đến năm 2006, ông N

làm thủ tục sang tên nên được cấp trọn thửa đất số 254, diện tích 9.220m², tờ bản đồ số 2, vào ngày 06/9/2006 do ông N đại diện hộ gia đình đứng tên quyền sử dụng, đến thời điểm này ông V cũng chưa có vàng để nhận chuyển nhượng lại quyền sử dụng đất như thỏa thuận. Sau khi ông N chết, bà M làm thủ tục thừa kế và đến ngày 28/10/2013, cá nhân bà được hưởng thừa kế toàn bộ diện tích thửa đất nêu trên của ông N.

Sau khi nhận chuyển nhượng đất từ bà T cũng như được cấp quyền sử dụng đất, vợ chồng bà không thường xuyên đến đất tranh chấp, vì đất không có hoa lợi gì, toàn cây tạp, có vài cây dừa còn nhỏ, đến năm 2014 cây dừa bắt đầu có trái nhưng đều do gia đình ông V thu hoạch. Do ông V, bà Q canh tác đất lân cận nên đã lấn chiếm diện tích đất mà vợ chồng ông V, bà Q dự định nhận chuyển nhượng, thực đo là 1.131,6m², thuộc một phần thửa đất số 254. Đến năm 2013, vợ chồng ông V, bà Q xây dựng nhà cơ bản trên diện tích đất lấn chiếm, bà có báo chính quyền địa phương nhưng không có làm biên bản sự việc, có gặp ông V yêu cầu dừng việc cất nhà nhưng ông V không thực hiện. Ngoài ra, giữa bà và ông V còn có tranh chấp ranh đất diện tích thực đo là 30,9m², từ đó phát sinh tranh chấp cho đến nay.

Nay ông Lê Văn V (D) đã chết, bà Trương Thị M yêu cầu bà Phạm Thị Q và gia đình tự di dời nhà đi nơi khác trả lại cho bà phần diện tích đất 1.131,6m² và diện tích 30.9m² ranh đất tranh chấp, thuộc một phần của thửa 254, tờ bản đồ số 2, tọa lạc Ấp N, xã N, huyện T, tỉnh Trà Vinh. Bà không đồng ý bồi thường hay hỗ trợ việc di dời nhà cho gia đình bà Phạm Thị Q, đối với cây trái trên đất là của bà T trồng trước đây nên bà yêu cầu được hưởng.

Tại đơn phản tố, trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn Phạm Thị Q trình bày:

Vào năm 1994, bà Lê Thị T được Ủy ban nhân dân huyện T cấp quyền sử dụng đất vườn, diện tích 9.220m², thuộc thửa 254, tờ bản đồ số 2, tọa lạc N, xã N, huyện T, tỉnh Trà Vinh. Đến năm 1998, bà T cho vợ chồng người con tên Lý Hoàng G và Bùi Thị Thúy O diện tích 1.590m², thuộc một phần của thửa đất số 254 nêu trên nhưng chưa làm thủ tục sang tên sang tên quyền sử dụng. Đến năm 1999, vợ chồng bà nhận chuyển nhượng lại diện tích 1.590m² (là diện tích đất tranh chấp 1.162,5m² hiện nay) của anh Lý Hoàng G và chị Bùi Thị Thúy O, với giá 17 chỉ vàng 24kr, có làm giấy viết tay và có ký xác nhận đồng ý của bà T, nhưng chưa làm thủ tục sang tên. Đến năm 2004, bà T đã làm thủ tục hợp thức hóa, đo chiết thửa diện tích đất vợ chồng bà nhận chuyển nhượng thành thửa 872 với diện tích 1.590m², nhưng vợ chồng bà cũng chưa làm thủ tục cấp quyền sử dụng đất, vì thời gian này ông V bệnh nặng (năm 2015 đã chết). Do trước đó bà T cũng có chuyển nhượng đất cho bà M và ông N phần diện tích còn lại của thửa 254 nên bà T giao cho bà M, ông N giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm thủ tục sang tên nên khi đi làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông

N đã đăng ký luôn phần đất của bà nhận chuyển nhượng từ anh G và chị Oanh, từ đó được cấp giấy chứng nhận toàn bộ thửa 254, bao trùm phần diện tích đất mà vợ chồng bà nhận chuyển nhượng. Vợ chồng bà có nhiều lần yêu cầu Ủy ban nhân dân xã Ngãi Hùng can thiệp, yêu cầu ông N phải tách thửa nhưng chưa được xem xét thì ông N chết nên kéo dài dẫn đến tranh chấp.

Nay bà Phạm Thị Q yêu cầu Tòa án công nhận diện tích đất tranh chấp thực tế 1.162,5m² (trong đó có diện tích tranh chấp ranh là 30,9m²), thuộc 01 phần của thửa 254 (năm 2004 được bà Lê Thị T tách thành thửa 872) cho bà được toàn quyền sử dụng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị T trình bày:

Vào năm 1994, bà được Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Trà Vinh cấp quyền sử dụng đối với diện tích đất 9.220m², thuộc thửa 254, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại Ấp N, xã N, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

Năm 1998, bà có cho con ruột là Lý Hoàng G diện tích khoảng 1.500m² trong thửa đất trên, đồng thời cũng chuyển nhượng cho vợ chồng ông Dương Văn Nhạn và bà Trương Thị M diện tích đất còn lại, có lập hợp đồng viết tay.

Năm 1999, anh G chuyển nhượng diện tích đất này cho vợ chồng bà Phạm Thị Q, ông Lê Văn V (tên thường gọi D), bà cũng thống nhất. Đến năm 2004 bà với anh G làm thủ tục đo đạc chiết thửa đất mà anh G và bà đã chuyển nhượng cho ông V, bà Q ra thành 01 thửa 872 (chiết từ thửa 254), diện tích 1.590 m² nhưng chưa làm thủ tục sang tên.

Đến năm 2006, bà giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N và ông V, hai người này đã cùng nhau đi lên Đồng Nai nơi bà cư trú để nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà bà còn giữ, tại đây bà cũng giao kết với 02 ông N và Viễn là các ông tự làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất theo hiện trạng đất mà bà đã cắm ranh khi thỏa thuận mua bán trước đây. Do chỉ 01 tờ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên bà đã giao cho ông N là người có diện tích đất nhiều hơn. Tuy nhiên, không biết lý do gì khi về thì ông N tự kê khai, không trừ ra diện tích đất mà bà và anh G đã chuyển nhượng cho ông V, bà Q (được chiết ra tại thửa 872) nên đến ngày 06/9/2006 ông N được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất toàn bộ thửa 254 theo diện tích ban đầu, bao gồm diện tích đất bà với anh G đã chuyển nhượng cho ông V, bà Q.

Nay bà Lê Thị T yêu cầu Tòa án giải quyết đúng với thực tế đất mà bà chuyển nhượng cho vợ chồng bà M. Còn phần đất tranh chấp thì bà với anh G đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông V, bà Q như đã nêu trên, trong đó phần diện tích ranh đất tranh chấp 30,6 m² cũng thuộc về quyền sử dụng đất của bà Q.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lý Hoàng G và chị Bùi Thị Thúy O có đơn xin xét xử vắng mặt, tại bản tự khai ngày 28/9/2019, anh G và

chị O trình bày: Vào năm 1999, vợ chồng anh chị có chuyển nhượng cho vợ chồng ông Lê Văn V diện tích 1.200 m², thuộc 01 phần đất của thửa số 254, tọa lạc tại Ấp N, xã N, huyện T, tỉnh Trà Vinh do bà Lê Thị T đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, với giá 17 chỉ vàng 24 Kara, vợ chồng anh chị đã nhận đủ Vàng, việc chuyển nhượng đất có làm giấy hợp đồng viết tay, diện tích đất này là của mẹ anh Lý Hoàng G tên là Lê Thị T cho nhưng chưa làm thủ tục sang tên quyền sử dụng. Phần diện tích còn lại của thửa 254, bà T chuyển nhượng cho bà M nhưng không biết lý do gì mà bà M đã sang tên toàn bộ thửa đất trên. Khi vợ, chồng anh chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông V là tới mé mương nước hiện nay, phần mương mới thuộc về bà M. Nay vợ chồng anh thống nhất việc chuyển nhượng đất cho gia đình ông V, không tranh chấp và yêu cầu Tòa án công nhận diện tích đất tranh chấp cho gia đình bà Q.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Thanh V có đơn xin xét xử vắng mặt, bản tự khai ngày 04/7/2018, ông Vũ trình bày:

Nguồn gốc đất tranh chấp giữa bà M với bà Q thuộc thửa 254 nêu trên là của cô ruột ông tên là Lê Thị T. Thời gian nào ông không nhớ, bà T có tặng cho một phần diện tích đất trên cho anh G (tên gọi khác là Lợi). Sau đó, anh G có chuyển nhượng cho bà Q như hiện trạng mà bà Q đang sử dụng; phần đất còn lại của thửa 254 ông cũng biết bà T đã chuyển nhượng cho vợ chồng bà M nhưng không biết nội dung chuyển nhượng như thế nào.

Đối với việc ông có tên trong sổ mục kê địa chính năm 1983 thuộc thửa 165 (thuộc một phần của thửa 254 hiện nay) là do còn nhỏ ông sống chung với gia đình bà T nên mới có sự nhầm lẫn như vậy, ông xác định thửa đất 254 là của bà T nên ông không tranh chấp gì với thửa 254 trên.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Lý Hồng Q, anh Lý Quốc Bình, chị Lý Thị Hương, ông Lý Văn H có đơn xin xét xử vắng mặt, các đương sự trình bày: Các đương sự thống nhất ý kiến, yêu cầu của bà Lê Thị T, không tranh chấp gì đối với diện tích đất tranh chấp nêu trên.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 26/2020/DS-ST ngày 15 tháng 07 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Trà Vinh, đã quyết định:

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 157, 165, 227, 228 và 271 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Áp dụng các Điều 95, 100 và 203 của Luật Đất đai; Áp dụng Nghị quyết số 326/2026/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí về lệ phí Tòa án:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trương Thị M; chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn bà Phạm Thị Q.

2. Công nhận cho bà Phạm Thị Q được quyền sử dụng diện tích thực đo 1.162,5 m² và các tài sản có trên đất, nằm một phần trong diện tích 9.200 m²,

thửa 254, tờ bản đồ số 02, tọa lạc Ấp N, xã N, huyện T, tỉnh Trà Vinh (gồm phần A, B và C như sơ đồ khu đất kèm theo Công văn số 185/CNVPĐKĐĐ ngày 18/5/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T). Đất có vị trí và tứ cận như sau:

- Hướng đông giáp phần còn lại của thửa 254 có số đo 36,4 m;
- Hướng tây giáp thửa 275 có số đo 24,4 m và giáp thửa 276 có số đo 11m;
- Hướng nam giáp thửa 276 có 02 đoạn 01 có số đo 20,3m và đoạn 02 có số đo 16,5m;
- Hướng bắc giáp thửa 275 có số đo 39,6m.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm, chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án.

Ngày 21 tháng 07 năm 2020, bà Trương Thị M có đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm công nhận diện tích đất tranh chấp 1.131,6m² nằm trong tổng diện tích 9.220 m², thuộc thửa 254, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại Ấp N, xã N, huyện T, tỉnh Trà Vinh thuộc quyền sử dụng của bà Trương Thị M và buộc gia đình bà Phạm Thị Q phải di dời toàn bộ tài sản trên đất tranh chấp trả lại cho bà M diện tích trên.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn bà Trương Thị M không rút đơn khởi kiện và giữ nguyên đơn kháng cáo đề ngày 21/7/2020; Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến trình bày của người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho bà Trương Thị M:

Về phần kháng cáo: Theo đơn kháng cáo của bà M đề ngày 20/7/2020, thì bà M kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, tuy nhiên, do sơ suất nên chỉ ghi kháng cáo với diện tích 1.131,6m², cho nên tại phiên tòa hôm nay tôi xin nêu kháng cáo bổ sung đối với diện tích ranh là 30,9m². Như vậy, tổng diện tích bà Trương Thị M kháng cáo là 1.162,5m²;

Về căn cứ của việc kháng cáo: Bà M chứng minh được rằng vợ chồng bà đã nhận chuyển nhượng trọn thửa 254, diện tích 9.220m² bằng giấy tay vào ngày 08/12/2002 (ngoài giấy tay này thì không có giấy tay nào khác) và trong thời gian quản lý sử dụng thì bà Lê Thị T cũng đã giao giấy cho ông Dương Văn Nhận để làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng với diện tích ghi trong hợp đồng chuyển nhượng. Năm 2004, bà Lê Thị T làm thủ tục tách 01 phần thửa đất số 254 của ông N ra thành 01 thửa 872, diện tích 1.590m² là không đúng, vì năm 2002 bà T đã chuyển nhượng toàn bộ thửa đất cho vợ chồng bà M rồi, nên bà T không còn thẩm quyền để làm thủ tục tách thửa. Việc cấp sơ thẩm lấy 01 phần diện tích 1.162,5m² để tuyên công nhận cho bà Q là trái với quy định của pháp luật, ảnh

hưởng đến quyền lợi ích hợp pháp của bà M. Từ đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận đơn kháng cáo của bà Trương Thị M, sửa án sơ thẩm theo hướng buộc hộ bà Trương Thị M phải có trách nhiệm di dời tài sản trả diện tích đất tranh chấp 1.162,5m² cho bà Trương Thị M.

Ý kiến trình bày của đại diện theo ủy quyền của bị đơn:

Phần đất có diện tích 1.590m² nằm trong tổng diện tích 9.220m², thuộc 01 phần của thửa 254, đã làm thủ tục tách thành thửa 872 vào năm 2004 – tức sau khi bà M nhận chuyển nhượng đất, lúc này, trường hợp bà Lê Thị T tách thửa ảnh hưởng đến quyền lợi của bà M thì sao bà M hoặc ông N không ý kiến hay tranh chấp gì; Nếu phần đất thuộc quyền sử dụng của gia đình bà M thì tại sao trong quá trình gia đình bà Q cấm ranh, sử dụng, trồng cây, cất nhà..v..v..gia đình bà M không có ai tranh chấp hay ngăn cản; tại công văn số 1468 của UBND huyện T xác định việc cấp cho bà M toàn bộ diện tích thửa 254 là không đúng; trong hồ sơ vụ án thụ lý vào năm 2014 thể hiện gia đình ông V có tranh chấp ranh với bà M ngay vị trí diện tích 30,9m², bà M cũng có lời khai thừa nhận phần đất tranh chấp này là của gia đình bà Q, chỉ tranh chấp ranh đất. Từ những chứng cứ và phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm bác kháng cáo của bà Trương Thị M, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ý Kiến của bà Lê Thị T: Tại phiên tòa bà Lê Thị T bảo lưu lời trình bày của bà như phần trên, khẳng định bà hoàn toàn không có chuyển nhượng cho ông N và bà M toàn bộ thửa đất số 254. Bà Chỉ có lập 01 giấy tay duy nhất vào năm 1998 khi chuyển nhượng đất, các giấy hợp đồng sau này bà không có ký hay lẫn tay gì cả, vì sau khi chuyển nhượng đất thì bà về Đồng Nai ở cùng các con của bà, ít quay trở lại địa phương. Nay bà cũng đã lớn tuổi, đi lại khó khăn nên yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết dứt điểm vụ án, mang lại sự công bằng cho bà cũng như gia đình ông V.

Các đương sự còn lại vắng mặt tại phiên tòa không có lời trình bày và cũng không có gởi cho cấp phúc thẩm văn bản nêu ý kiến nào khác so với ở cấp sơ thẩm.

Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh: Về tố tụng, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký đã tiến hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Căn cứ vào các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án có cơ sở khẳng định phần đất bà Lê Thị T chuyển nhượng cho vợ chồng ông Dương Văn Nhạn và bà Trương Thị M trước khi anh Lý Hoàng G chuyển nhượng cho ông Lê Văn V và bà Phạm Thị Q. Trong quá trình giải quyết vụ án bà M cũng thừa nhận phần đất tranh chấp bà không có sử dụng mà do gia đình bà Q sử dụng, trồng cây, cất nhà ..v...v.. trên đất tranh chấp bà không ngăn cản; Năm 2004, có tách thành thửa 872 diện tích 1.590m² thì gia đình bà M cũng không có

tranh chấp; bà Lê Thị T khai sau khi chuyển nhượng đất cho gia đình bà M, còn anh G chuyển nhượng đất cho gia đình bà Q, thì toàn bộ thủ tục giấy tờ chuyển nhượng đều giao phía bà chồng bà M làm, lời trình bày này phù hợp với lời khai của bà M là thủ tục giấy tờ do chính ông N là chồng của bà tự đi làm, bà không biết. Từ đó có thể xác định rằng việc chồng bà M đi làm thủ tục sang tên đất đã làm luôn phần diện tích đất của gia đình bà Q.

Từ những căn cứ và phân tích trên có cơ sở khẳng định việc Tòa án cấp sơ thẩm công nhận quyền sử dụng đất cho bà Phạm Thị Q với diện tích thực đo là 1.162,5m² là có căn cứ. Tuy nhiên, cách tuyên án của cấp sơ thẩm không buộc các bên làm thủ tục đăng ký biến động đất đai là thiếu sót, khó thi hành án. Từ đó, Viện kiểm sát đề nghị áp dụng khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự sửa bản án sơ thẩm về cách tuyên án, để thuận tiện cho việc thi hành án như đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Qua các chứng cứ có trong hồ sơ, lời trình bày tranh tụng của các đương sự, của người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[1] Xét thấy đơn kháng cáo của bà Trương Thị M còn trong thời hạn luật định nên Hội đồng xét xử chấp nhận xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự bao gồm: Chị Lê Thị Mỹ H, anh Lê Văn L, chị Lê Thị Thanh T, anh Lê Quốc T, đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ 2 nhưng vắng mặt không lý do; anh Lý Hoàng G, chị Bùi Thị Thúy O, anh Lý Hồng Q, anh Lý Quốc B, chị Lý Thị H, anh Lê Thanh V, ông Lý Văn H có đơn xin xét xử vắng mặt hợp lệ, nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử là đúng quy định.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, bà Trương Thị M xác định diện tích kháng cáo nêu trong đơn kháng cáo là 1.131,6 m² (thuộc phần A+B của sơ đồ khu đất tranh chấp) nằm trong tổng diện tích 9.220 m², thuộc thửa 254, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại Ấp N, xã N, huyện T, tỉnh Trà Vinh. Như vậy, phần diện tích tranh chấp ranh là 30,9m² (phần C của sơ đồ khu đất tranh chấp) nằm trong tổng diện tích 9.220 m², thuộc thửa 254, tờ bản đồ số 2, không có kháng cáo, kháng nghị nên đã có hiệu lực pháp luật, không thuộc phạm vi xét xử phúc thẩm.

Việc luật sư của bà M cho rằng bà M có kháng cáo toàn bộ diện tích 1.162,5m² (trong này có diện 30,9m² - phần C của sơ đồ khu đất tranh chấp) là không đúng, không phù hợp với nội dung đơn kháng cáo nộp cho Tòa án vào ngày 20/7/2020 và cũng không phù hợp với lời trình bày của bà M tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[4] Xét nội dung tranh chấp và kháng cáo của bà Trương Thị M, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng:

Nguồn gốc diện tích đất 9.220m², thuộc thửa 254, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại Ấp N, xã N, huyện T, tỉnh Trà Vinh, các đương sự đều khai thống nhất là của bà Lê Thị T, được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 10/8/1994 (BL98). Giữa bà M với bà Q tranh chấp diện tích 1.162,5m² (trong này có diện tích 30,9m² còn chưa thống nhất ranh). Theo đơn khởi kiện cũng như đơn kháng cáo bà Trương Thị M khai rằng vợ chồng bà đã nhận chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất này từ bà Lê Thị T từ năm 2002. Đến năm 2003, vợ chồng bà Phạm Thị Q có đến hỏi vợ chồng bà để nhận chuyển nhượng lại diện tích khoảng 1.500m² (diện tích đất đang tranh chấp), vợ chồng bà M cũng đã thống nhất, nhưng mãi đến năm 2006 gia đình bà được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà vợ chồng bà Q vẫn không đến thỏa thuận để giao tiền nhận chuyển nhượng đất cho vợ chồng bà. Đồng thời, lợi dụng lúc vợ chồng bà ít tới lui phần đất nhận chuyển nhượng từ bà Lê Thị T nên vợ chồng bà Phạm Thị Q và ông Lê Văn V có đất liền kề đã lấn chiếm diện tích khoảng 1.500m² (nay thực đo là 1.162,5m²) nên yêu cầu bà Q cùng gia đình phải di dời trả lại đất. Tuy nhiên, trong suốt quá trình giải quyết vụ án ở cấp sơ thẩm và ở cấp phúc thẩm hôm nay, bà M cũng không đưa ra được chứng cứ gì chứng minh là bà Q, ông V có việc thỏa thuận nhận chuyển nhượng đất của vợ chồng bà. Ngược lại, phía bà Phạm Thị Q thì khai vợ chồng bà đã nhận chuyển nhượng diện tích 1.590m² nằm trong tổng diện tích 9.220m² vào năm 1998 do vợ chồng anh Lý Hoàng G và chị Bùi Thị Thúy O (con ruột của bà T) chuyển nhượng có sự đồng ý của bà Lê Thị T (đã được bà T làm thủ tục chiết ra thành thửa 872 vào năm 2004); tại phiên tòa, bà Lê Thị T cũng thừa nhận phần đất tranh chấp bà đã cho Lý Hoàng G – con trai của bà cất nhà ở, anh G không ở thì cũng có quyền chuyển nhượng cho người khác, khi anh G chuyển nhượng cho vợ chồng ông V thì có sự đồng ý của bà nên bà không có tranh chấp; cụ thể đến năm 2004 thì bà đã làm thủ tục tách phần diện tích 1.590m² nằm trong tổng diện tích 9.220m² ra thành 01 thửa 872 để làm thủ tục cho vợ chồng ông V, hộ bà M không có ý kiến gì.

Mặc khác, quá trình sử dụng đất thì bà M cũng thừa nhận từ khi nhận chuyển nhượng đất đến nay chưa từng canh tác, sử dụng phần đất tranh chấp, trong khi bà đang ở trên cùng thửa đất số 254, bà M khai rằng có ngăn cản việc gia đình bà Q cất nhà, nhưng cũng không cung cấp chứng cứ nào chứng minh rằng mình có ngăn cản, trong khi anh Lê Văn Nhữ là thợ cất nhà cho bà Q có văn bản xác nhận khi anh cất nhà cho gia đình bà Q không thấy ai ngăn cản. Trong quá trình hòa giải, Ủy ban nhân dân xã Ngãi Hùng đã tiến hành xác minh (tại các bút lục số 25, 26, 27 và 28) thì những người làm chứng xác nhận diện tích đất tranh chấp là của vợ chồng bà Q nhận chuyển nhượng từ gia đình bà T,

không phải nhận chuyển nhượng của vợ chồng bà M. Căn cứ biên bản xác nhận ranh giới, mốc giới thửa đất, trích lục địa chính, thể hiện diện tích đất tranh chấp bà T đã làm thủ tục chiết thành thửa 872 vào năm 2004, trước khi ông N được cấp quyền sử dụng đất vào năm 2006 nên việc Ủy ban nhân dân huyện T cấp quyền sử dụng đất toàn bộ thửa đất số 254 cho bà M là không xem xét toàn diện, chưa cập nhật thông tin đầy đủ về biến động đất đai và tại Công văn số: 1486/UBND-NC ngày 15/7/2019 của Ủy ban nhân dân huyện T (BL147) cũng thống nhất để Tòa án thu hồi một phần diện tích thực đo 1.162,5 m² đang tranh chấp thuộc thửa 254.

Ngoài ra, tại biên bản hòa giải ngày 18/8/2014 của Tòa án nhân dân huyện T trong hồ sơ vụ án thụ lý số 274/2014/TLST-DS ngày 02/7/2014 (Vụ án tranh chấp ranh đất giữa gia đình ông Lê Văn V với gia đình bà Trương Thị M) thể hiện gia đình ông V, bà Q có tranh chấp ranh đất đối với bà M, bà M thừa nhận thửa đất số 872 của gia đình ông V, chỉ có tranh chấp diện tích 23,28m² trong thửa đất này (BL257). Do đó, có căn cứ để xác định diện tích đất tranh chấp bà T đã tặng cho anh G, chị Oanh và gia đình bà Q nhận chuyển nhượng lại từ anh G, chị Oanh;

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà M và luật sư của bà cùng có lời trình bày là nhận chuyển nhượng đất của bà Lê Thị T vào năm 2002 và chỉ lập duy nhất 01 tờ giấy tay thỏa thuận vào ngày 08/12/2002 (BL138). Tuy nhiên, qua quá trình thu thập chứng cứ thì thể hiện ngoài tờ giấy tay lập ngày 08/12/2002 (BL138) thì còn có giấy tay lập ngày 15/11/2005 (BL191) và UBND huyện T đã căn cứ vào tờ giấy tay này để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Dương Văn Nhạn theo số phát hành AG 253140 cấp ngày 06/09/2006 (BL 93 mặt sau). Đồng thời, bà Trương Thị M cũng khẳng định không hề có giao dịch chuyển nhượng đất gì từ vợ chồng anh Lý Hoàng G và chị Bùi Thị Thúy O, nhưng có giao cho anh G (tên thường gọi là Lợi) 10 chỉ vàng 24Kara, cách sau việc chuyển nhượng đất khoảng vài tháng là do bà Lê Thị T nhờ anh G đến nhận vàng thay, bà có cung cấp tờ viết tay của anh G nhận vàng của bà đề ngày 12/09/2000 (BL 233). Như vậy cho thấy lời trình bày của bà Lê Thị T về việc chuyển nhượng đất cho vợ chồng bà M là vào khoảng năm 1998 – 1999 là có cơ sở, vì thỏa thuận chuyển nhượng đất vào năm 2002 thì không thể giao vàng vào năm 2000. Như vậy cho thấy lời trình bày của bà M là không trung thực. Từ đó, cho thấy việc bà M nại ra là đã nhận chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất 9.220m² của thửa 254 là không có cơ sở.

Theo tư liệu tách thửa vào năm 2004, thể hiện diện tích tách thửa là 1.590m² thuộc thửa 872 – chiết từ diện tích 9.220m² của thửa 254, Bản án sơ thẩm xử công nhận cho bà Phạm Thị Q diện tích 1.162,5m² là chưa phù hợp với tư liệu tách thửa vào năm 2004 của bà T. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án ở cấp sơ thẩm và phúc thẩm, bà Phạm Thị Q cũng như đại diện cho bà Q chỉ tranh

chấp diện tích thực tế là 1.162,5m², không tranh chấp diện tích theo tư liệu tách thửa năm 2004, cộng lại, bà Q cũng không khiếu nại hay không có kháng cáo nên cấp phúc thẩm không xem xét.

Xét về đường lối giải quyết thì việc cấp sơ thẩm công nhận diện tích 1.162,5m² cho bà Phạm Thị Q là có cơ sở. Tuy nhiên, khi giải quyết vụ án cấp sơ thẩm không quan tâm xem xét đến hợp đồng chuyển nhượng đất từ bà Lê Thị T sang cho ông Dương Văn Nhận; thủ tục lập thừa kế từ ông Dương Văn Nhận sang cho bà Trương Thị M là giải quyết chưa triệt để vụ án, khó thi hành án khi án có hiệu lực pháp luật như vị Kiểm sát viên phát biểu tại phiên tòa. Tuy nhiên, việc sai sót này của cấp sơ thẩm cũng không làm thay đổi đường lối giải quyết vụ án, cấp phúc thẩm chỉ cần sửa cách tuyên án và cấp sơ thẩm cần quan tâm rút kinh nghiệm cho các vụ án sau này.

Từ phân tích nhận định trên, cấp phúc thẩm chấp nhận ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên, áp dụng khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, sửa án sơ thẩm về cách tuyên án cho phù hợp.

[5] Xét ý kiến của vị luật sư bảo vệ quyền lợi ích cho nguyên đơn là không có căn cứ chấp nhận.

[6] Xét ý kiến của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[7] Kháng cáo của bà Trương Thị M không được Tòa án chấp nhận nên phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định pháp luật.

[8] Các phần khác của bản án không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 309 và Điều 313 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điểm d khoản 1 Điều 12, khoản 1 Điều 29 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.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Trương Thị M.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 26 /2020/DS-ST ngày 15 tháng 7 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Trà Vinh.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trương Thị M; Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn bà Phạm Thị Q.

2. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị T với ông Dương Văn Nhận ngày 25/11/2005; Hủy thủ tục chỉnh trang 4 cho bà Trương Thị M ngày 28/10/2013 trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ Dương Văn Nhận theo số phát hành AG 253140 cấp ngày 06/09/2006.

3. Công nhận cho bà Phạm Thị Q được quyền sử dụng diện tích thực đo 1.162,5 m² và các tài sản có trên đất, nằm một phần trong diện tích 9.200 m², thửa 254, tờ bản đồ số 02, tọa lạc Ấp N, xã N, huyện T, tỉnh Trà Vinh. Đất có vị trí và tứ cận như sau:

- Hướng đông giáp phần còn lại của thửa 254 có số đo 36,4m;
- Hướng tây giáp thửa 275 có số đo 24,4 m và giáp thửa 276 có số đo 11m;
- Hướng nam giáp thửa 276 có 02 đoạn 01 có số đo 20,3m và đoạn 02 có số đo 16,5m;
- Hướng bắc giáp thửa 275 có số đo 39,6m.

(Gồm phần A, B và C như sơ đồ khu đất kèm theo Công văn số 185/CNVPĐKĐĐ ngày 18/5/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T – kèm theo).

Bà Phạm Thị Q có trách nhiệm đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện việc kê khai, đăng ký lại quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đối với diện tích được công nhận.

Cơ quan có thẩm quyền thực hiện chỉnh lý biên động đất đai đối với thửa đất số 254, tờ bản đồ số 2, diện tích 9.220m², tọa lạc tại ấp tại Ấp N, xã N, huyện T, tỉnh Trà Vinh đã cấp cho ông Dương Văn Nhận đứng tên quyền sử dụng đất ngày 06/9/2006, chỉnh lý tranh tư cho bà Trương Thị M vào ngày 28/10/2013, theo quyết định của bản án này.

4. Về lệ phí thẩm định tại chỗ, định giá và cung cấp thông tin:

Buộc bà Trương Thị M phải chịu toàn bộ chi phí thẩm định, định giá và cung cấp thông tin là 2.456.419 đồng (Hai triệu bốn trăm năm mươi sáu nghìn bốn trăm mười chín đồng) – số tiền này đã nộp và chi xong. Bà Trương Thị M được nhận lại số tiền còn lại là 2.543.581 đồng (Hai triệu năm trăm bốn mươi ba nghìn năm trăm tám mươi một đồng) tại Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Trà Vinh. Bà Phạm Thị Q không phải chịu lệ phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tranh chấp.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc bà Trương Thị M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng), được căn trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà M đã nộp tạm ứng 2.625.000 đồng theo biên lai thu số 0011732 ngày 25/10/2017 của Chi cục thi hành án huyện T, tỉnh Trà Vinh; bà Trương Thị M được nhận lại số tiền chênh lệch là 2.325.000 đồng (Hai triệu ba trăm hai mươi lăm nghìn đồng);

Bà Phạm Thị Q không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả cho bà Phạm Thị Q số tiền tạm ứng án phí là 1.889.000 đồng (Một triệu tám trăm tám mươi chín nghìn đồng) theo biên lai thu số 0006440 ngày 11/11/2019 của Chi cục thi hành án huyện T, tỉnh Trà Vinh.

6. Về án phí dân sự phúc thẩm: Buộc bà Trương Thị M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), được căn trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà M đã nộp tạm ứng 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0003091 ngày 21/07/2020 của Chi cục thi hành án huyện T, tỉnh Trà Vinh.

7. Các quyết định của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị, không bị sửa đổi bổ sung có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Trà Vinh;
- TAND huyện T;
- VKSND huyện T;
- Chi cục THADS huyện T;
- Các đương sự;
- Lưu

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

Ngô Thị Kim Châu