TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH TIỀN GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 328/2018/DS-PT
Ngày: 09-10-2018
V/v tranh chấp: "Đòi đất cho ở nhờ, Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu độc lập về việc tranh chấp quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TIỀN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Huỳnh Văn Ngoan

Các Thẩm phán: Ông Phan Văn Huyện

Bà Lưu Thị Thu Thủy

***- Thư ký phiên tòa*:** Ông Ngô Phúc Thẩm - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa: Bà Đỗ Thị Phương Thảo - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 10 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 44/2018/TLPT-DS ngày 05 tháng 02 năm 2018 về tranh chấp "Đòi đất cho ở nhờ, Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu độc lập về việc tranh chấp quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 120/2017/DS-ST ngày 01 tháng 9 năm 2017 của Toà án nhân dân thành phố M, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 72/2018/QĐ-PT ngày 28 tháng 02 năm 2018 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Lê Thị T, sinh năm 1932;

Địa chỉ: Số 222, Đoàn Thị N, Khu phố N, Phường 10, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Dương Mỹ L, sinh năm 1988 (có mặt);

Địa chỉ: Ấp T, xã B, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

(Theo văn bản ủy quyền ngày 12 tháng 3 năm 2018)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Võ Tuấn Vĩnh T, thuộc Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Vĩnh T, Đoàn luật sư tỉnh Tiền Giang (có mặt)

- *Bị đơn:*

1. Nguyễn Thị B**,** sinh năm 1941 (có mặt);

Địa chỉ: 22N Đoàn Thị N, Khu phố N, Phường 10, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Nguyễn Thị Bảy: Luật sư Trương Văn T, Văn phòng Luật sư Trương Văn T, Đoàn Luật sư tỉnh Bến Tre (có mặt).

2. Lê Văn K, sinh năm 1967 (có mặt);

Địa chỉ: 22N Đoàn Thị N, Khu phố N, Phường 10, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

3. Lê Phước Đ, sinh năm 1971;

Địa chỉ: 22NA Đoàn Thị N, Khu phố N, Phường 10, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

4. Lê Hữu N, sinh năm 1974 (có mặt);

Địa chỉ: 22N Đoàn Thị N, Khu phố N, Phường 10, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của Lê Phước Đ, Lê Hữu N: Chương Thị Khôi N, sinh năm 1979 (có văn bản xin vắng mặt);

Địa chỉ: 171/2, ấp B, xã T, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

(Theo văn bản ủy quyền ngày 07 tháng 6 năm 2014)

5. Lê Văn C, sinh năm 1976 (có mặt);

Địa chỉ: 2N4/6/3A, Đoàn Thị N, Khu phố N, Phường 10, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

6. Lê Văn M, sinh năm 1979 (có mặt);

Địa chỉ: 22N, Đoàn Thị N, Khu phố N, Phường 10, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

7. Lê Văn M1, sinh năm 1982 (có mặt);

Địa chỉ: 22N, Đoàn Thị N, Khu phố N, Phường 10, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

8. Lê Văn K1, sinh năm 1964 (có mặt);

Địa chỉ: 106C, Đoàn Thị N, Khu phố N, Phường 10, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

9. Lê Thị T, sinh năm 1966 (có mặt);

Địa chỉ: Số 83, tổ 2, ấp L, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

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

1. Lê Ngọc Mỹ D, sinh năm 1978 (có mặt);

Địa chỉ: số 222A, Tổ 11, Khu phố N, Phường 10, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

2. Lê Thị T, sinh năm 1951;

Địa chỉ: số 222A, Tổ 11, Khu phố N, Phường 10, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của Lê Thị Thơm: Lê Ngọc Mỹ D, sinh năm 1978;

Địa chỉ: 222A Tổ 11, Khu phố N, Phường 10, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

(Theo văn bản ủy quyền ngày 07/6/2017)

3. Lê Ngọc Duy L, sinh năm 1973;

Địa chỉ: số 222A, Tổ 11, Khu phố N, Phường 10, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của Lê Ngọc Duy L: Lê Ngọc Mỹ D, sinh năm 1978;

Địa chỉ: 222A Tổ 11, Khu phố N, Phường 10, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

4. Lê Thị Tuyết M, sinh năm 1980;

Địa chỉ: 222A Tổ 11, Khu phố N, Phường 10, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của Lê Thị Tuyết M: Lê Ngọc Mỹ D, sinh năm 1978;

Địa chỉ: 222A Tổ 11, Khu phố N, Phường 10, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

(Theo văn bản ủy quyền ngày 07 tháng 6 năm 2017)

5. Lê Ngọc M, sinh năm 1953 (đã chết ngày 04/9/2018);

Địa chỉ: Ấp T, xã Đ, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của Lê Ngọc M: Lê Ngọc Mỹ D, sinh năm 1978;

Địa chỉ: 222A Tổ 11, Khu phố N, Phường 10, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

(Theo văn bản ủy quyền ngày 07 tháng 7 năm 2014)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Lê Ngọc M: Luật sư Lê Thành Đ, Chi nhánh Văn phòng luật sư Bình N, thuộc Đoàn luật sư thành phố Cần Thơ (có mặt).

6. Châu Hiếu T, sinh năm 1972 (có mặt);

Địa chỉ: 222A Tổ 11, Khu phố N, Phường 10, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

7. Nguyễn Trung K, sinh năm 1975;

Địa chỉ: Ấp T, xã X, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của Nguyễn Trung K: Lê Ngọc Mỹ D, sinh năm 1978;

Địa chỉ: 222A Tổ 11, Khu phố N, Phường 10, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

(Theo văn bản ủy quyền ngày 07 tháng 7 năm 2014)

8. Nguyễn Thị B, sinh năm 1960 (vắng mặt);

Địa chỉ: Tổ 3, Ấp 1, xã T, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

9. Nguyễn Văn N, sinh năm 1965 (vắng mặt);

Địa chỉ: Tổ 3, Ấp 1, xã T, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

10. Ủy ban nhân dân thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Địa chỉ: Số 36, đường H, Phường B, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền: Phan Văn H, Chức vụ: Phó Chủ tịch (vắng mặt).

11. Lê Văn T, sinh năm 1962 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số 220A, Khu phố N, Phường 10, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

12. Lê Thị P, sinh năm 1964 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số 152/2 Tổ 9, ấp L, xã P, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

13. Lê Tấn H, sinh năm 1976 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số 222, Đoàn Thị N, Khu phố N, Phường 10, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

14.Lê Thị N, sinh năm 1966 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số 222C, Khu phố N, Phường 10, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

15. Lê Thị T1, sinh năm 1968 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số 222, Khu phố N, Phường 10, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

16. Lê Thị H, sinh năm 1970 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số 91/12, Khu phố 9, Phường N, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

17. Lê Văn Ng, sinh năm 1974 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số 222B, Khu phố N, Phường 10, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

18. Hồ Thị Hải H, sinh năm 1944 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số 491, Tổ 16, ấp T, xã P, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

19. Thái Thị Việt B, sinh năm 1977 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số 491, Tổ 16, ấp T, xã P, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

20. Thái Văn Hải B, sinh năm 1967 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số 74, phố Q, phường T, quận H, thành phố Hà Nội.

21. Thái Thị Anh Diệp B, sinh năm 1969 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số 74, phố Q, phường T, quận H, thành phố Hà Nội.

22. Thái Thị Nguyệt B, sinh năm 1975 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số 81, đường Đ, Khu phố 1, phường B, quận T, thành phố Hồ Chí Minh.

23. Châu Hoàng P, sinh năm 1998 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số 222A, Tổ 11, Khu phố N, Phường 10, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

24. Châu Hoàng N, sinh năm 2009;

Người đại diện theo pháp luật của Châu Hoàng N: Lê Ngọc Mỹ D, sinh năm 1978;

Địa chỉ: Số 222A, Tổ 11, Khu phố N, Phường 10, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

(Chị D là mẹ cháu N)

25. Nguyễn Thị Ngọc A, sinh năm 2000;

26. Nguyễn Lê Ngọc H, sinh năm 2008;

Người đại diện theo pháp luật của Nguyễn Thị Ngọc A, Nguyễn Lê Ngọc H: Lê Thị Tuyết M, sinh năm 1980;

Địa chỉ: Số 222A, Tổ 11, Khu phố N, Phường 10, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

(Chị M là mẹ cháu A, H)

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Lê Thị T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm;

Nguyên đơn bà Lê Thị T trình bày:

Bà có đứng tên phần đất thửa số 831, tờ bản đồ số 01, diện tích 1.07Nm^2, tọa lạc tại Khu phố N, Phường 10, thành phố M, tỉnh Tiền Giang (đo đạc thực tế là 1.278,8m^2). Nguồn gốc phần đất này là của cụ Lê Thị C bán cho vợ chồng bà

là Lê Thị T và Lê Văn T vào năm 1961. Năm 1972 vợ chồng bà có cho ông Lê Văn S và bà Nguyễn Thị B ở tạm trên phần đất này. Vợ chồng ông S, bà B có cất một căn nhà lá ở tạm, ông S, bà B cam kết khi nào giải phóng sẽ dỡ nhà trả lại đất. Năm 1984, chồng bà là ông T đăng ký kê khai. Sau đó bà cho ông S và bà B ở lại thêm một thời gian nữa. Năm 1983, ông S có cho ông Thái Anh Đ ở nhờ. Đến năm 1991, ông S và bà B cho ông Lê Ngọc M ở và cất nhà trên đất. Năm 1997, bà T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Gần đây, ông Lê Ngọc M kiện bà, yêu cầu bà đến Ủy ban nhân dân Phường 10, thành phố M, tỉnh Tiền Giang để làm thủ tục bán đất cho ông vì ông M cho rằng ông S, bà B đã bán nhà, bán đất cho ông rồi. Sau đó, bà T mới biết ông S và bà B đã bán phần đất này. Bà T yêu cầu bà B và gia đình phải di dời, trả lại cho bà phần đất vườn thuộc thửa 831, diện tích 1.075m^2, tọa lạc tại tại Khu phố N, Phường 10, thành phố M, tỉnh Tiền Giang. Hủy hợp đồng sang nhượng đất trái pháp luật giữa ông Lê Văn S, bà Nguyễn Thị B với ông Lê Ngọc M. Buộc ông Lê Ngọc M phải di dời tài sản, trả lại phần đất cho gia đình bà. Chồng bà là ông Lê Văn T chết năm 1993. Hàng thừa kế thứ nhất của ông T gồm có Lê Thị T, Lê Văn T, Lê Thị P, Lê Thị N, Lê Thị T1, Lê Thị H, Lê Văn N, Lê Tấn H.

Tại đơn xác định lại yêu cầu khởi kiện ngày 15/5/2017 bà T yêu cầu Tòa án giải quyết: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị B, ông Lê Văn S với ông Thái Anh Đ; Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Thái Anh Đ với ông Lê Ngọc M đối với phần diện tích đất tranh chấp là 1.075m^2 (đo đạc thực tế là 1.278,8m^2) thửa số 831, tờ bản đồ số 867 nay thuộc thửa 31 và một phần thửa số 41, tờ bản đồ số 28, tại Khu phố N, Phường 10, thành phố M, tỉnh Tiền Giang. Buộc bà Nguyễn Thị B, Lê Văn K, Lê Phước Đ, Lê Hữu N, Lê Văn C, Lê Văn K1, Lê Văn M, Lê Văn M1, Lê Thị T và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đang ở trên phần đất tranh chấp phải di dời trả lại phần đất nêu trên cho bà quản lý, sử dụng.

Bị đơn bà Nguyễn Thị B trình bày:

Cha chồng bà là cụ Nguyễn Văn C (chết năm 1973), mẹ chồng là cụ Lê Thị C (chết năm 1996). Cụ C và cụ C có bốn người con là bà Nguyễn Thị L (bà L chết, con của bà L chị Nguyễn Thị B và anh Nguyễn Văn N), ông Lê Văn T (chết, không có vợ con), ông Lê Văn N (chết, không có vợ con), ông Lê Văn S (là chồng bà). Về nguồn gốc đất tranh chấp, khoảng năm 1955 bà ngoại chồng bà có cho cụ Lê Thị C 5.000m^2 đất. Cụ Lê Thị C cho bà Lê Thị T thuê lại phần đất trên với số tiền 30.000 đồng/30 năm. Năm 1972 bà B và chồng là ông S chuộc lại 2.500m^2 với giá 15.000 đồng từ bà Lê Thị T. Bà và ông S quản lý, sử dụng khảng 10 năm thì vợ chồng bà bán lại cho anh Thái Anh Đ (đã chết) 1.200m^2. Sau đó ông Đ bán lại cho ông Lê Ngọc M. Ông M sử dụng cho đến nay. Phần đất diện tích 1.300m^2 còn lại vợ chồng bà bán cho ông C. Ông C canh tác khoảng 10 năm rồi bán lại cho bà Lê Thị T. Bà B không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà T. Bà đề nghị bác yêu cầu khởi kiện của bà T, công nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Ngọc M.

Bị đơn anh Lê Văn K, anh Lê Văn K1, anh Lê Phước Đ, anh Lê Hữu N, anh Lê Văn C, anh Lê Văn Mười, anh Lê Văn Một trình bày:

Vào khoảng năm 1995 cụ Lê Thị C (là bà nội của các anh) cho cho bà Lê Thị T thuê 5.000m^2 đất với số tiền 30.000 đồng/30 năm. Năm 1972, ba mẹ các anh là ông Lê Văn S, bà Nguyễn Thị B lấy lại 2.500m^2 với giá 15.000 đồng. Năm 1983, ông S bán cho ông Đ 1.200m^2, ông Đ xây một căn nhà thô sơ khoảng 32m^2. Năm 1991, ông Đ bán lại cho ông M. Ông M để lại cho bà T (chị dâu) sử dụng đến nay. Còn lại 1.300m^2 bán cho ông C, ông C bán cho bà T.

Bị đơn chị Lê Thị T trình bày:

Vào khoảng năm 1955 bà nội chị là cụ C có cho bà T thuê 5.000m^2 đất với giá 30.000 đồng/30 năm. Năm 1972, bà B và ông S lấy lại 2.500m^2 với giá 15.000 đồng. Năm 1983, ông S bán cho ông Đ 1.200m^2, ông Đ có xây một căn nhà khoảng 32m^2. Năm 1991, ông Đ bán cho ông M, ông M để lại cho bà T. Trong thời gian sử dụng, bà T tổ chức 03 đám cưới và 01 đám tang cho các con của bà. Còn lại 1.300m^2 ông S bán cho ông C, ông C bán lại cho bà T. Ông S chỉ sang nhượng cho ông Đ và ông C phần đất thuộc quyền sử dụng của ông.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập gồm ông Lê Ngọc M, bà Lê Thị T, anh Lê Ngọc Duy L, chị Lê Ngọc Mỹ D, anh Nguyễn Trung K, chị Lê Thị Tuyết M trình bày:

Năm 1991, ông Lê Ngọc M có sang nhượng của ông Thái Anh Đ (đã chết) một căn nhà thô sơ có diện tích ngang 9m, dài 9m được ông Thái Anh Đ cất năm 1986 và phần đất vườn diện tích 1.300m^2, tọa lạc tại ấp 4, xã T, thành phố M, tỉnh Tiền Giang (nay là Khu phố N, Phường 10, thành phố M, tỉnh Tiền Giang). Việc sang nhượng được Ủy ban nhân dân xã T, thành phố M, tỉnh Tiền Giang chấp thuận, chứng thực ngày 25/3/1991. Sau khi sang nhượng, ông Minh để lại cho chị dâu là bà Lê Thị T cùng các con là Lê Ngọc Duy L, Lê Thị Tuyết M, Nguyễn Trung K, Lê Ngọc Mỹ D ở và sử dụng. Trong quá trình sử dụng đất, bà T đăng ký, kê khai và nộp thuế từ năm 1991 đến nay. Năm 2012, chị Lê Ngọc Mỹ D có xây một căn nhà ngang 6m, dài 20m trên phần đất này.

Tháng 9 năm 2012 ông M làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau khi đo đạc xong thì bà T không đồng ý ký giáp ranh và phát sinh tranh chấp với bà B. Bà T cho rằng phần đất 1.300m^2 này là của gia đình bà. Bà B tự ý bán cho ông Đ, ông Đ bán lại cho ông M. Trong thời gian sử dụng, gia đình ông M tổ chức 03 đám cưới và 01 đám tang. Còn lại 1.300m^2 ông S bán cho ông C, sau đó ông C bán lại cho bà T. Việc bà T tự ý đi đăng ký kê khai và đã được cấp quyền sử dụng đất đối với phần đất này là trái quy định pháp luật. Nay đối với yêu cầu khởi kiện của bà T yêu cầu chị D, ông M, anh L, anh K, bà T, chị M trả lại phần đất này thì các anh chị không đồng ý.

Chị D, ông M, anh L, anh K, bà T, chị M yêu cầu công nhận phần diện tích 1.300m^2 đất vườn và hai căn nhà tọa lạc tại số 222A, Tổ 11, Khu phố N, Phường 10, thành phố M, tỉnh Tiền Giang thuộc quyền sử dụng hợp pháp của gia đình

các anh chị. Đề nghị hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Lê Thị T đứng tên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị B và anh Nguyễn Văn N trình bày:

Phần đất tranh chấp là của bà ngoại, là cụ Lê Thị C để lại cho cậu là Lê Văn S và vợ cậu bà Nguyễn Thị B. Bà T kiện bà B, anh chị không có ý kiến. Chị B và anh N xin được giải quyết vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thị Hải H trình bày:

Bà là vợ của ông Thái Anh Đ. Vào khoảng năm 1984, 1985 ông Đ có mua của ông Lê Văn S phần đất này với giá 1,5 cây vàng. Năm 1985 thì ông Đ xây nhà. Ông Đ ở đây khoảng 7 năm thì bán lại cho ông Lê Ngọc M. Nay bà không có yêu cầu gì đối với phần đất này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Thái Văn Hải B trình bày:

Anh là con của anh Thái Anh Đ. Anh Đ có biết phần đất tại ấp 4, xã T, thành phố M, tỉnh Tiền Giang ông Đ chuyển nhượng cho ông M vào tháng 02 năm 1991. Ông Đ đã chuyển nhượng cho người khác thì tài sản này thuộc về người đó.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Thái Thị Nguyệt B trình bày:

Ba chị là ông Thái Anh Đ. Nguồn gốc phần đất 1.300m^2 hiện nay là tại Khu phố N, Phường 10, thành phố M, tỉnh Tiền Giang trước là của ông Đ, ông Đ đã bán lại cho người khác. Việc bà T tự ý làm giấy đất và bà T kiện bà B là không đúng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Lê Thị T, anh Lê Văn T, anh Lê Văn N, chị Lê Thị N trình bày:

Diện tích đất tranh chấp 1.075m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa 831, tờ bản đồ số 867, đo đạc thực tế là 1.278,8m^2 hiện nay thuộc thửa số 31 và một phần thửa số 41, tờ bản đồ số 28, tại khu phố N, Phường 10, thành phố M, tỉnh Tiền Giang có nguồn gốc của cụ Lê Thị C bán cho cha mẹ các anh chị là bà Lê Thị T và ông Lê Văn T vào năm 1961. Bà T và ông T cho bà B và ông S ở nhờ. Năm 1983, ông S cho ông Đ cùng ở nhờ. Năm 1991, ông S, bà B tiếp tục cho ông M ở và cất nhà. Năm 1997, bà T được cấp quyền sử dụng đất.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Châu Hiếu T trình bày:

Anh đồng ý với nội dung yêu cầu của đơn yêu cầu độc lập và bản tự khai của chị Lê Ngọc Mỹ D.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Châu Hoàng P và Châu Hoàng N, Nguyễn Thị Ngọc A, Nguyễn Lê Ngọc H trình bày:

Thống nhất ý kiến với chị Lê Ngọc Mỹ D.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thành phố M, tỉnh Tiền Giang trình bày: Việc thửa đất số 831, tờ bản đồ số 867 được Ủy ban nhân

dân thành phố M, tỉnh Tiền Giang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I891093 ngày 15/02/1997 tên bà Lê Thị T là cấp theo sổ bộ 299 lập ngày 15/10/1992. Theo sổ bộ 299, thửa đất số 831, tờ bản đồ số 867 do ông Lê Văn T (chồng bà T) đăng ký đứng tên, không thể hiện nguồn gốc sử dụng đất.

Người làm chứng ông Lê Văn S, ông Nguyễn Văn P, ông Bùi Văn M, bà Lê Thị T, bà Lê Thị H, bà Trần Thị C, bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Văn H trình bày:

Khoảng năm 1955, cụ C là mẹ ông S có 5.000m^2 đất tọa lạc tại tổ 11, ấp 4, xã T, thành phố M canh tác không hiệu quả nên cho bà T thuê với giá 30.000 đồng/30 năm (bà T là cháu của cụ C). Năm 1972 ông S và bà B lấy lại 2.500m^2 với giá 15.000 đồng. Năm 1983, ông S bán cho ông Đ 1.200m^2. Năm 1991, ông Đ bán lại cho ông M. Trong thời gian sử dụng, gia đình ông M tổ chức 03 đám cưới và 01 đám tang. Còn lại 1.300m^2 ông S bán cho ông C, sau đó ông C bán lại cho bà T.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 120/2017/DS-ST ngày 01 tháng 9 năm 2017 của Toà án nhân dân thành phố M, tỉnh Tiền Giang đã áp dụng: Khoản 3, khoản 9 Điều 26, các điều 35, 39, 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các điều 256, 697, 688 của Bộ luật Dân sự 2005; khoản 1, khoản 6 Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27 tháng 02 năm 2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị T.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Ngọc M.

Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân thành phố M, tỉnh Tiền Giang cấp ngày 15 tháng 02 năm 1997 cho bà Lê Thị T đối với thửa đất số 831, diện tích 1.075m^2, tọa lạc tại ấp B, xã T, thành phố M, tỉnh Tiền Giang (nay là Khu phố N, Phường 10, thành phố M, tỉnh Tiền Giang).

Công nhận phần đất có diện tích theo số liệu đo đạc thực tế là 1.278,8m^2 thuộc tờ bản đồ số 28, thửa số 31 và một phần thửa 41 tọa lạc tại Khu phố N, Phường 10, thành phố M, tỉnh Tiền Giang (trước đây là thửa số 831, diện tích 1.075m^2, tọa lạc tại ấp B, xã T, thành phố M, tỉnh Tiền Giang) là thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Lê Ngọc M, có tứ cận như sau:

- Phía Bắc giáp đường đi công cộng.
- Phía Nam giáp Lê Thị T.
- Phía Đông giáp Lê Thị T.
- Phía Tây giáp Bùi Quang M.

(Có sơ đồ kèm theo)

Ông Lê Ngọc M được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp quyền sử dụng đất nêu trên theo quy định pháp luật.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Lê Ngọc Mỹ D, bà Lê Thị T, anh Lê Ngọc Duy L, chị Lê Thị Tuyết M, anh Nguyễn Trung K.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 11/9/2017 nguyên đơn bà Lê Thị T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 120/2017/DSST ngày 01/9/2017 của Tòa án nhân dân thành phố M, tỉnh Tiền Giang và yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị T.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn chị Dương Mỹ L vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị B, ông Lê Văn S với ông Thái Anh Đ; Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Thái Anh Đ với ông Lê Ngọc M đối với phần diện tích đất tranh chấp là 1.075m^2 (đo đạc thực tế là 1.278,8m^2) thửa số 831, tờ bản đồ số 867 nay thuộc thửa 31 và một phần thửa số 41, tờ bản đồ số 28, tại Khu phố N, Phường 10, thành phố M, tỉnh Tiền Giang. Buộc bà Nguyễn Thị B, Lê Văn K, Lê Phước Đ, Lê Hữu N, Lê Văn C, Lê Văn K1, Lê Văn M, Lê Văn M1, Lê Thị T và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đang ở trên phần đất tranh chấp phải di dời trả lại phần đất nêu trên cho bà quản lý, sử dụng. Bị đơn bà Nguyễn Thị B, Lê Văn K, Lê Hữu N, Lê Văn C, Lê Văn M, Lê Văn M1, Lê Văn K1, Lê Thị T, sinh năm 1966, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lê Ngọc Mỹ D không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày: Tòa án cấp sơ thẩm có vi phạm thủ tục tố tụng, cụ thể không đưa bà L là vợ của ông Lê Ngọc M vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Đồng thời ông M đã chết trong thời gian chuẩn bị xét xử phúc thẩm nên cần phải đưa người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông M vào tham gia tố tụng. Về nội dung, Tòa án cấp sơ thẩm quyết định không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T là thiếu cơ sở vì thửa đất tranh chấp trước đây là thửa 831 do ông Lê Văn T chồng bà T đăng ký kê khai và được đứng tên trong sổ mục kê 299. Cấp sơ thẩm chưa làm rõ vì sao có việc chênh lệch diện tích đất qua đo đạc thực tế tăng so với khi bà T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Căn cứ vào cơ sở nào mà Ủy ban nhân dân xã T xác nhận chấp thuận cho ông Đ bán nhà và đất cho ông M. Từ những phân tích trên, yêu cầu Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Lê Thị T, hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về cấp sơ thẩm xét xử lại theo thủ tục chung.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn bà Nguyễn Thị B trình bày: Luật sư yêu cầu Hội đồng xét xử xem xét không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Lê Ngọc M trình bày:

Yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn là không có cơ sở vì nguồn gốc phần đất tranh chấp là của cụ C cho bà T nhận cầm cố, sau đó bị đơn chuộc lại diện tích 2.500m^2 với giá 15.000 đồng và quản lý sử dụng từ năm 1983 đến nay, nguyên đơn biết và không có ý kiến tranh chấp gì. Sau đó ông S bán cho ông Đ, ông Đ bán lại cho ông M và ông M để cho bà T và gia đình ở cho đến nay. Việc bà T cho bà B ở nhờ là lời trình bày không có căn cứ. Theo văn bản của Ủy ban nhân dân thành phố M xác nhận lúc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T thì không có tiến hành đo đạc xác định ranh giới thửa đất, lúc bà T được cấp giấy thì bà T hoàn toàn không biết gì, không có sự đồng ý của bà T, cơ quan có thẩm quyền không niêm yết công khai là vi phạm quy định Luật đất đai 1993. Trong quá trình sử dụng đất bà T luôn hoàn thành nghĩa vụ về thuế sử dụng đất. Bà T đã sử dụng đất ổn định không có tranh chấp từ trước 15/10/1993 đến nay, nên căn cứ vào Luật đất đai 1993 bà T đủ điều kiện được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Cấp sơ thẩm không vi phạm thủ tục tố tụng, do đó đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang: Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng chấp hành đúng quy định của pháp luật về tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm; Về nội dung: Do trong thời hạn chuẩn bị xét xử phúc thẩm người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là ông Lê Ngọc M chết ngày 04/9/2018. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về Tòa án nhân dân thành phố M xét xử lại theo thủ tục chung.

Qua nghiên cứu toàn bộ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nội dung yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Thị T, lời trình bày của các đương sự, Luật sư và kết quả tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]Về tố tụng: Các đương sự chị Chương Thị Khôi N là đại diện theo ủy quyền của bị đơn Lê Phước Đ, Lê Hữu N có đơn xin xét xử vắng mặt; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Hồ Thị Hải H, Thái Thị Việt B, Thái Văn Hải B, chị Thái Thị Anh Diệp B, chị Thái Thị Nguyệt B, chị Nguyễn Thị B, Nguyễn Văn N, Ủy ban nhân dân thành phố M, Lê Văn T, Lê Thị N, Lê Thị T (sinh năm 1968), Lê Văn N, Lê Thị P, Lê Tấn H, Lê Thị H, Châu Hoàng P đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt, do đó căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[2]Về nội dung vụ án: Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án cũng như lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm đã thể hiện nguồn gốc phần đất tranh chấp được các bên trình bày thống nhất là của cụ Lê Thị C, vào năm 1966 cụ C cầm cố cho vợ chồng bà Lê Thị T và ông Lê Văn Thiều thời hạn là 20 năm (1966 – 1986) với giá là 30.000 đồng, người cố ruộng

cụ Lê Thị C và con trai Lê Văn S (chồng bà B) điểm chỉ ký tên và bà Lê Thị T nhận cố (mua) ruộng ký tên nhưng cả hai không ra công chứng, chứng thực tại thời điểm đó (tờ cố ruộng do đại diện nguyên đơn cung cấp tại phiên tòa phúc thẩm). Do bên cố ruộng không chuộc lại đất nên vào năm 1984 ông T (chồng bà T) đi kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận. Bà Lê Thị T đã được Ủy ban nhân dân thành phố M cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 1997, trong đó có thửa đất tranh chấp là thửa số 831, diện tích 1.075m^2 theo đo đạc thực tế diện tích là 1.278,8m^2, hiện nay là thửa 31 và một phần thửa 41, tờ bản đồ số 28, nhưng thực chất bà T không trực tiếp ở và quản lý sử dụng trên phần đất này từ trước năm 1984 nhưng ông T (chồng bà T) lại tự ý kê khai vào năm 1984 (trong sổ bộ 299 không thể hiện được nguồn gốc sử dụng đất) để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nguyên đơn cũng không có giấy tờ gì hợp pháp chứng minh được cụ C đã bán hay tặng cho phần đất này cho nguyên đơn, do đó việc bà T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là chưa có cơ sở thỏa đáng, bên cạnh đó nguyên đơn cũng không chứng minh được việc có cho bị đơn ở nhờ trên phần đất tranh chấp này hay không?

Phía bị đơn cũng cho rằng có chuộc lại đất từ bà T nhưng không có giấy tờ gì chứng minh có sự việc chuộc lại diện tích 2.500m^2 đất mà bị đơn trình bày. Nhận thấy trong quá trình giải quyết Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác minh làm rõ để đưa bà Lê Thị Kim L vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tại cấp sơ thẩm là thiếu sót, vì ông Lê Ngọc M trình bày có mua phần đất của ông Thái Anh Đ là trong thời kỳ hôn nhân nên cần phải điều tra xác minh làm rõ phần tài sản các bên tranh chấp là tài sản chung hay tài sản riêng của ông M và bà L (vợ ông M). Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập làm rõ sự việc bà B trình bày có bán 1.300m^2 đất cho ông C để từ đó lấy lời khai ông C về việc mua phần đất của bà B và ông S, đưa ông C vào tham gia tố tụng với tư cách người làm chứng trong vụ án, đây là tình tiết quan trọng để làm rõ việc vợ chồng bà Bảy ông Sáu có thực sự chuộc lại 2.500m^2 đất từ bà T hay chỉ là ở nhờ trên phần đất này.

[3]Đồng thời, trong giai đoạn chuẩn bị xét xử phúc thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập trong vụ án là ông Lê Ngọc M đã chết vào ngày 04/9/2018 theo giấy trích lục khai tử số 887/TLKT-BS ngày 10/9/2018 của Ủy ban nhân dân xã Đ, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Xét thấy, việc đương sự ông Lê Ngọc M chết trước khi Tòa án mở phiên tòa phúc thẩm được xem là tình tiết mới, theo quy định tại khoản 1 Điều 74 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 Tòa án phải đưa những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Minh vào tham gia tố tụng. Bên cạnh đó cũng để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp chính đáng của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông M và để đảm bảo hai cấp xét xử, nên Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, hủy bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố M, giao hồ sơ vụ án về Tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại theo thủ tục chung. Do bản án sơ thẩm bị hủy nên Tòa án chưa xem xét yêu cầu kháng cáo của đương sự theo quy định.

[4]Xét lời đề nghị của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Xét lời đề nghị của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn bà Nguyễn Thị B và Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Ngọc M không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang là có căn cứ, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[N]Về án phí: Do bản án sơ thẩm bị hủy nên các đương sự không phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 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.

Xử:

1. Hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 120/2017/DS-ST ngày 01 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân thành phố M, tỉnh Tiền Giang. Chuyển hồ sơ vụ án về Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí: Hoàn lại cho bà Lê Thị T 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu số 32384 ngày 26/9/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND thành phố M;
- CCTHADS thành phố M;
- Phòng KTNV & THA TAT; (để báo cáo)
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ án văn.

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

Huỳnh Văn Ngoan