

Bản án số: 25/2021/DS-PT

Ngày: 20/4/2021

V/v “*Tranh chấp về quyền sử dụng đất*”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH B

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - chủ tọa phiên tòa: ông Võ Việt Minh

Các Thẩm phán: ông Bích Văn Nhiên và ông Vũ Đức Hùng

Thư ký ghi biên bản phiên tòa: ông Trần Việt Quốc - Thư ký của Tòa án nhân dân tỉnh B.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh B: ông Phạm Xanh - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 20 tháng 4 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh B xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 08/2021/TLPT-DS ngày 03 tháng 02 năm 2021 về việc: “*Tranh chấp về quyền sử dụng đất*”. Do bản án dân sự sơ thẩm số 18/2020/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện T bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 31/2021/QĐ-PT, ngày 29 tháng 3 năm 2021, giữa các đương sự:

1. ***Nguyên đơn:*** bà **Nguyễn Thị Đ**, sinh năm 1970

Địa chỉ: khu phố 3, thị trấn H, huyện T, B (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: bà Nguyễn Thị Tuyết Thanh – Luật sư, Văn phòng Luật sư Phương Nguyễn thuộc Đoàn Luật sư tỉnh B (có mặt)

2. ***Bị đơn:*** bà **Nguyễn Thị C**, sinh năm 1961 và ông **Phan H**, sinh năm

1956 Địa chỉ: khu phố 5, thị trấn H, huyện T, B (có mặt)

Người đại diện theo ủy quyền cho bà Nguyễn Thị C: ông Phan Minh, sinh năm 1958; Địa chỉ: số 7A/162 Thành Thái, phường 14, Quận 10, thành phố H.

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

3.1 Ông Lê Văn A, sinh năm 1972; địa chỉ: Khu phố 3, thị trấn H, huyện T, B (có mặt)

3.2 Bà Phan Thị Đ, sinh năm 1988 và Phan Thị X, sinh năm 1989; địa chỉ: khu phố 1, thị trấn H, huyện T, B (có mặt bà Đ)

4. ***Người làm chứng:***

4.1 Ông Lê Văn S (Hỏi), sinh năm 1972; địa chỉ: khu phố 4, thị trấn H, huyện T, B (có mặt)

4.2 Ông Đỗ H, sinh năm 1937; địa chỉ: khu phố 5, thị trấn H, huyện T, B (vắng mặt)

4.3 Ông Võ N (Chịu), sinh năm 1972; địa chỉ: khu phố 5, thị trấn H, huyện T, B (có mặt)

4.4 Bà Đỗ Thị M và ông Phương N. địa chỉ: xóm 01, xã Phước Thê, huyện T, tỉnh B (có mặt ông N)

4.5 Ông Huỳnh T, sinh năm 1928; địa chỉ: xóm 01, xã Phước Thê, huyện T, tỉnh B (vắng mặt)

4.6 Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1969; địa chỉ: khu phố 5, thị trấn H, huyện T, B (vắng mặt)

4.7 Ông Trương Công Đ, sinh năm 1969; địa chỉ: khu phố 5, thị trấn H, huyện T, B (vắng mặt)

4.8 Bà Trần Thị T, sinh năm 1940; địa chỉ: khu phố 5, thị trấn H, huyện T, B (vắng mặt)

Người kháng cáo: bị đơn bà Nguyễn Thị C và ông Phan

H Các đương sự có mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Đ trình bày:

Ngày 25/02/2007 bà nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông Phương N (tên gọi khác Phương H), bà Đỗ Thị M lô đất có diện tích 6m x 25m tọa lạc tại khu phố 5, H (theo bản đồ đo đạc năm 2004 là thửa số 33, tờ bản đồ số 27, thị trấn H, huyện T). Phần đất còn lại phía sau vẫn do ông Hải và bà M quản lý giáp với phần đất của bà mua.

Ngày 18/7/2008 bà chuyển nhượng thửa đất nói trên cho bà Phan Thị X. Đến năm 2010 bà mua tiếp của vợ chồng ông Hải và bà M diện tích đất còn lại 5,5m x 17m với số tiền 25.000.000 đồng; thửa đất có vị trí tứ cận: Đông giáp đất Đ (bà mua trước đó); Tây giáp đường đi; Nam giáp nhà bà Mù và Bắc giáp nhà ông M.

Đầu tháng 10/2016 bà phát hiện vợ chồng ông Phan H và bà Nguyễn Thị C xây dựng trên diện tích đất bà mua của bà M vào ngày 26/02/2010 nên bà có ngăn chặn, ông H phản ứng cho là đất của mình nên bà có đơn khiếu nại gửi UBND thị trấn H nhờ giải quyết.

Ngày 15/12/2017 UBND thị trấn H tổ chức hòa giải nhưng không thành với lý do: vợ chồng ông H cho rằng ông bà mua lại đất của bà Phan Thị Đ có diện tích 5,7m x 30m, trên đất tranh chấp có kiềng nhà xây sẵn.

Trong quá trình hòa giải bà được UBND thị trấn H cung cấp Hợp đồng mua bán đất ngày 04/11/2009 giữa bà Phan Thị X và Phan Thị Đ phần đất bà bán cho bà X nhưng lần này có kích thước 5,7m x 30m và Hợp đồng mua bán đất ngày 04/8/2016 giữa bà Đ với người mua là vợ chồng ông H và bà C với kích thước 5,7m x 30m.

Hiện nay, do vợ chồng ông H đang quản lý diện tích đất của bà nên bà yêu cầu Tòa án tuyên công nhận cho vợ chồng bà được quyền sử dụng thửa đất diện tích là 101.1m^2 ($5,95\text{m} \times 17\text{m}$) tọa lạc tại khu phố 05, H cho vợ chồng bà.

Bị đơn ông Phan H trình bày:

Ngày 04/8/2016 vợ chồng ông nhận chuyển nhượng đất từ bà Phan Thị Đ với diện tích $5,7\text{m} \times 30\text{m}$ trên toàn bộ kiềng nhà xây sẵn có vị trí:

Đông giáp đường Công Hương; Tây giáp đường Nguyễn Bình Khiêm thực tế là đường Nguyễn Thị Minh Khai; Nam giáp Nguyễn Văn M; Bắc giáp bà Lê Thị P (bà mù) với số tiền 480.000.000đ. Đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hợp đồng mua bán không được công chứng, chứng thực. Vợ chồng ông đã giao đủ tiền cho bà Đ có người làm chứng là Trương Công Đ và Nguyễn Văn M, bà Đ chỉ giao cho vợ chồng ông những giấy tờ sang nhượng từ những hợp đồng mua bán trước đó cũng là giấy viết tay. Khi vợ chồng ông tiến hành xây dựng thì bà Đ ngăn chặn và gửi đơn tranh chấp. Vợ chồng ông không đồng ý yêu cầu của bà Đ vì đất này vợ chồng ông đã mua lại của bà Phan Thị Đ. Nếu Tòa án xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, vợ chồng ông không yêu cầu bà Đ phải trả lại tiền vợ chồng ông mua đất.

Tại Tòa ông yêu cầu Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Đ và công nhận quyền sử dụng đất diện tích 101.1m^2 ($5,95 \times 17\text{m}$) đất, tọa lạc tại khu phố 05, H cho vợ chồng ông.

Đại diện cho bị đơn Nguyễn Thị C, ông Phan Minh trình bày:

Ông đại diện cho bị đơn (bà C) vẫn giữ nguyên yêu cầu đề nghị Hội đồng xét xử tuyên bác yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Đ và công nhận quyền sử dụng đất diện tích 101.1m^2 ($5,95\text{m} \times 17\text{m}$) đất, tọa lạc tại khu phố 05, thị trấn H cho vợ chồng bà C, ông H. Vì cho rằng bị đơn nhận chuyển nhượng của bà Phan Thị Đ diện tích đất là $5,7\text{m} \times 30\text{m}$ trên đất có kiềng nhà xây sẵn tuy là giấy viết tay nhưng có chứng kiến của Trương Công Đ và Nguyễn Văn M nên hợp pháp. Xét về hình thức thì tất cả các hợp đồng đều là giấy viết tay nên không phù hợp với pháp luật. Tuy nhiên, quá trình sử dụng đất đã xác định được ai là chủ sử dụng đất, ông Hoài là nhân chứng chỉ xác nhận vợ chồng bà M mua lại đất của ông Huỳnh T có chiều dài là giáp ranh, bà Đ khi bán đất cho bà X có chiều dài 25m không thể hiện bà Đ có còn lô đất nối sau, không có một ràng buộc gì thêm trong hợp đồng mua bán đất. Tại sao khi ông H mua đất bà Đ không có ý kiến gì đợi đến khi vợ chồng ông đổ đất cao lên xây dựng thì bà mới tranh chấp.

Diện tích đất bà M và ông N bán cho bà Đ tại giấy bán đất lần hai không thể hiện rõ nhân thân của ông N nên cần phải giám định để xác định có phải ông N ký hay không. Vì vậy, việc bà Đ mua đất của vợ chồng bà M lần hai có diện tích $17\text{m} \times 5,7\text{m}$ là không có căn cứ chấp nhận. Tại Văn bản 289/UBND-BTCD ngày 02/02/2018 của UBND huyện T xác định đúng bản chất vụ án nên có căn cứ để giải quyết công nhận cho vợ chồng ông H, bà C.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn A trình bày: ông thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của bà Nguyễn Thị Đ, ông cũng yêu cầu vợ chồng ông Phan H và bà Nguyễn Thị C phải tháo dỡ vật kiến trúc trên đất, công nhận quyền sử dụng diện tích đất 101.1m^2 tọa lạc tại khu phố 05, H cho vợ chồng ông.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị Đ trình bày: bà là người bán đất cho vợ chồng ông Phan H, bà Nguyễn Thị C hiện bà Đ đang tranh chấp. Trước đó bà không biết nguồn gốc là của ai, sau này bà mới biết là của bà Đỗ Thị M, ông Phương N bán lại cho bà Đ, rồi bà Đ bán lại cho Phan Thị X em bà với diện tích 6m x 25m. Sau khi mua đất thì bà X có đưa tiền cho bà để nhờ mẹ bà là Phan Thị Tuyết và anh trai bà là Nguyễn Tiến Khoa cùng một người khác phát bụi cây mọc trên đất đó và tiến hành xây kiềng có chiều dài 35m với mục đích giữ đất.

Cuối năm 2009 bà và bà X lập hợp đồng mua bán và giao tiền tại thành phố H, giấy tờ mua bán nhờ người ta đánh máy dùm. Diện tích mua bán của bà và bà X là 6m x 30m, hai bên có tiến hành giao đất nhưng thời gian nào bà không nhớ, việc giao đất không có ai chứng kiến. Trong hợp đồng giữa bà và bà X chính bà có sửa 35m thành 30m dài vì bà nghĩ sau này mở rộng đường

Vào ngày 04/8/2016 bà có lập hợp đồng mua bán đất này cho vợ chồng Hùng, bà C diện tích 5,7m x 30m với giá 480.000.000 đồng, bà nhận đủ tiền và giao toàn bộ giấy tờ mua bán đất cho vợ chồng bà C, ông H. Trong giấy mua bán có ông Nguyễn Văn M và ông Trương Công Đ làm chứng. Bà không đồng ý theo yêu cầu của nguyên đơn vì đất này bà đã bán cho vợ chồng ông Phan H, bà Nguyễn Thị C hợp pháp. Bà không có yêu cầu gì đối với nguyên đơn cũng như bị đơn.

Đại diện theo ủy quyền cho UBND huyện T, ông Bùi Đắc Diễm – Phó trưởng Phòng T nguyên và môi trường huyện T trình bày tại văn bản số 364/TNMT ngày 08/6/2020:

Nguồn gốc, quá trình sử dụng diện tích đất tranh chấp 101,1m² giữa bà Nguyễn Thị Đ và vợ chồng ông Phan H do ông Lê H khai hoang vào năm 1976, năm 1995 ông Hới bán lại cho ông Huỳnh T bằng giấy viết tay. Đến năm 1998, ông Huỳnh T bán lại cho vợ chồng bà Đỗ Thị M và ông Phương N. Năm 2007 vợ chồng ông N bán lại thửa đất này cho bà Nguyễn Thị Đ. Năm 2008 bà Đ bán lại thửa đất này cho bà Phan Thị X. Sau khi mua lại đất của bà Đ thì bà X thuê người phát dọn ranh bụi chum bầu, chum lé, coi nói đất thêm chiều dài khoảng 40m và xây dựng 01 kiềng nhà. Năm 2009 bà Phan Thị X bán lại thửa đất có diện tích 171m² (trong đó có phần diện tích đất tranh chấp 101,1m² với chiều ngang 5,7m và chiều dài 30m (trên đất có xây dựng 01 kiềng nhà) cho bà Phan Thị Đ. Năm 2016 bà Phan Thị Đ bán lại thửa đất này cho ông Phan H và bà Nguyễn Thị C.

Con đường Nguyễn Thị Minh Khai được hình thành từ năm 1986 -1987 từ con đường sỏi đỏ, sau đó trải nhựa chứ không mở rộng.

Diện tích đất tranh chấp giữa bà Đ với vợ chồng ông Phan H tồn tại hợp pháp, phù hợp với đất ở của thị trấn H, đủ điều kiện để nhà nước công nhận quyền sử dụng đất nếu công dân có yêu cầu x cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc UBND huyện T ban hành công văn số 289/UBND-BTCD ngày 02/02/2018 về việc phúc đáp một số thông tin cho Tòa án T là có cơ sở, ông giữ nguyên quan điểm này của UBND huyện T.

Người làm chứng ông Lê Văn S (Hới) trình bày: vào năm nào không nhớ ông có khai phá một mảnh đất có chiều ngang 18m chiều dài 43m, lý do ông biết rõ để khai cho Tòa vì sau khi khai hoang ông có dùng thước hộp để đo. Khai hoang xong thì ông cất nhà tạm để ở. Năm 1995 ông bán cho ông Huỳnh T ở Phú Lạc 01 lô đất có diện tích

ngang 6m, dài 43m. Ông Đỗ H viết giấy mua bán dùm anh và ông Huỳnh T giữ giấy. Vào năm 1997 ông bán cho bà P mẹ ông Võ N 01 lô kế đất của ông T với diện tích 6m ngang dài 43m, không viết giấy mua bán. Đến năm 1999 ông bán tiếp lô đất có căn nhà tạm của ông cho bà H Thẹo và chồng tên T, ông bán vừa nhà vừa đất luôn là 8.000.000đ, ông không nhớ ai viết giấy mua bán cho ông nhưng giấy bán bà H giữ, ông giao nhà và đất cho vợ chồng bà H rồi về khu phố 4, H ở, sự việc sau này ông không rõ như thế nào.

Người làm chứng ông Trương Công Đ vắng mặt tại Tòa nhưng quá trình điều tra thu thập chứng cứ ông trình bày: Nguồn gốc đất tranh chấp giữa bà Đ với vợ chồng ông Phan H ông không rõ, ông chỉ biết thửa đất tranh chấp không có xây kiềng nhà, chỉ xây hai đầu chặn đất bởi nếu kiềng nhà thì phải xây đủ 4 mặt, ông còn nhớ ông H, bà C có nhờ ông ký giấy mua bán đất giữa ông H với bà Đ, ông có ký nhưng ông không rõ diện tích 02 bên ghi trong giấy là bao nhiêu, sự việc ông chỉ biết vậy ngoài ra không biết gì khác.

Người làm chứng ông Đỗ H vắng mặt tại Tòa nhưng quá trình điều tra thu thập chứng cứ ông trình bày: đất này ông Hới (S) khai hoang, sau đó ông Hới bán lại cho ông Huỳnh T với chiều ngang 6m chiều dài giáp ranh, việc mua bán có làm giấy tay (giấy do tôi viết).

Đến năm 1998 ông Huỳnh T bán lại đất này cho vợ chồng Phương H và Đỗ Thị M có làm giấy tay do ông viết.

Vì vợ chồng bà M ở Phước Thê nên giao cho ông coi giữ đất này, trong quá trình coi giữ ông thấy chiều dài đất giáp ranh bụi chum bầu, chum lé và phía sau là con đường nhỏ dùng để đi bộ. Đến năm 2007 vợ chồng bà M bán đất này cho bà Đ, sự việc gì sau này ông không biết gì nữa.

Người làm chứng bà Đỗ Thị M trình bày: nguồn gốc đất bà Đ đang tranh chấp với vợ chồng ông H, bà C là diện tích đất của vợ chồng bà trước đây mua của ông Huỳnh T, lúc đó chưa có làm đường với diện tích (6m x 42m) giá 1.5000.000 đồng. Đến năm 2007 bà bán cho bà Nguyễn Thị Đ với diện tích (6m x 25m) mặt trước. Đến năm 2010 bà tiếp tục bán cho bà Đ phần đất còn lại tức nôi đuôi lô đất trước đây với diện tích (6m x 17m) với giá 25.000.000 đồng, việc mua bán hai bên có làm giấy tay. Như vậy bà bán đất cho bà Đ 02 lần, vị trí tứ cận như thế nào bà không biết, vì khi giao đất ông Phương N đo và giao, không có mặt bà. Sau này bà Đ bán đất cho ai thì bà không biết, lúc bà bán đất cho bà Đ chưa có kiềng nhà, chỉ đất trống. Diện tích đất M bà bán cho bà Đ chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Người làm chứng ông Võ N trình bày: vào năm 1997 ông mua của ông S (Hới) 01 lô đất thổ cư với diện tích ngang 6m chiều dài 43m, mẹ ông đứng tên với giá 2.000.000 đồng có viết giấy tay nhưng đã thất lạc, ông S giao đất cho ông nên ông cất nhà cốt sít nhà ông S cho mẹ ông là bà P ở, ông về ở nhà vợ tại khu phố 04, H.

Năm 2007 ông về đất đó để cất nhà ở, ông cất nhà nằm phía trước giáp với đường đi lên huyện đội ngày nay, lúc đó đường chưa đổ nhựa, phía sau nhà ông là khoảng đất trống vì ông phân đất làm thành 02 lô, trước và sau đều giáp đường, con đường phía sau trước đây là đường xe bò đi được giáp với rẫy nhà ông Bộ Xu.

Ông biết bà Đ có đất cạnh nhà ông, bà Đ bán cho em bà Đ 01 lô có chiều dài 25m, ngang 6m ông không biết tên người mua, phần đất còn lại 17m bà Đ có đóng cọc bằng trụ ximăng, khi ông xây nhà chính ông rút trụ này lên trồng lại bên đất bà Đ.

Đến năm nào không nhớ vợ chồng ông H, bà C mua đất có nhờ ông làm chứng nhưng ông không chịu làm chứng vì ông biết đất này có hai chủ, bà Đ là một chủ, chủ còn lại ông không biết ai, ông có nói rõ việc này với ông H và thợ xây tường cho ông H rằng coi chừng đất này có tranh chấp.

Nếu nói đất có kiềng nhà xây sẵn thì không đúng vì theo ông lô đất bà Đ mua ông chỉ thấy có hai đầu xây chặn đất để tránh mưa xói mòn, chặn bờ đi ngang đất chứ không phải kiềng nhà, theo ông diện tích đất còn lại là 6m ngang, 17 m dài tranh chấp giữa Đ và vợ chồng ông H, bà C là của bà Đ vì ông biết chính xác nguồn gốc đất này.

Cột mốc của bà Đ làm dấu ông nhổ lên nhưng ông có làm dấu trong nhà vì khi xây dựng ông thấy cột xi măng làm mốc của bà Đ ngã sang đất ông thợ khó đào kiềng, ông rút lên cho thợ dễ đào và làm dấu trong nhà vì sợ bà Đ có tranh chấp với ông thì ông có dấu để nói chuyện với bà Đ

Người làm chứng bà Trần Thị T không có mặt tại Tòa nhưng quá trình thu thập chứng cứ bà trình bày: Bà sống ở Khu phố 5, H từ năm 1975, lúc này đất sùng, nước lên tới đầu gối, khu vực này là đất gò hoang, phía trên là khu vực xác mẫm.

Bà biết rõ con đường đất hiện nay giáp phía sau mảnh đất tranh chấp giữa bà Diễm và ông H, bà C là con đường lớn xe bò, xe cải tiến đi được, trước đây nhân dân sử dụng là đường chính.

Mặt trước khu đất tranh chấp nay là đường Nguyễn Thị Minh Khai trước kia là đường mòn cho người đi bộ, sau này mới đổ nhựa.

Khi bà về ở chưa có nhà của vợ chồng ông H, phần đất tranh chấp bà không thấy có kiềng.

Cách đây vài năm bà thấy bà Đ ở tại khu đất bà đang sống, bà Đ chào bà, bà hỏi thì bà Đ nói bà Đ đến thăm đất nên bà biết đất trống này là của bà Đ mua.

Người làm chứng ông Nguyễn Văn M không có mặt tại Tòa nhưng quá trình thu thập chứng cứ ông trình bày: Nguồn gốc đất tranh chấp giữa bà Đ với vợ chồng ông Phan H do ông Hới khai hoang năm nào ông không nhớ, ông Hới bán lại cho nhiều chủ và chủ cuối cùng là bà Diễm, bà Diễm mua 2 lần của vợ chồng Phương N. Sau đó, ông nghe bà Đ bán lại cho em của bà Đ diện tích bao nhiêu ông không rõ.

Khoảng năm 2015, vợ chồng ông H có mua lại đất này của em bà con bạn dì của bà Đ, rồi có nhờ ông làm chứng, ông có ký người làm chứng nhưng không rõ diện tích bao nhiêu, do vợ chồng ông H mang giấy đến nhà cho ông ký chứ ông và ông Đạt không có mặt cùng ký.

Người làm chứng ông Huỳnh T không có mặt tại Tòa nhưng quá trình thu thập chứng cứ ông trình bày: năm 1995 ông có mua của Lê H 01 lô đất có chiều ngang 6m, chiều dài giáp ranh, việc mua bán có làm giấy tay do lâu quá ông không nhớ ai làm, người làm chứng là Đỗ H. Ba năm sau ông bán lại diện tích đất nói trên cho vợ chồng Phương H với giá 1.500.000 đồng, có làm giấy tay, ai viết ông không nhớ nhưng

không phải ông viết, ông nhận tiền và giao giấy bán đất của ông Hới cho ông Hải, sự việc sau này ông không biết.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị Đ phát biểu: bà Đ mua đất của vợ chồng ông Phương H, bà Đỗ Thị M có giấy tờ chứng minh cùng xác nhận của bà Đỗ Thị M trong giai đoạn điều tra thu thập chứng cứ, những người làm chứng do bà Đ cung cấp đã khẳng định điều này. Bà Phan Thị X chỉ mua lại đất của bà Đ có chiều dài 25m nhưng lại bán cho bà Phan Thị Đ diện tích đất có chiều dài 30m, việc lập giấy mua bán giữa bà X với bà Đ tại thành phố H, bà Đ khai lúc thì có việc giao đất, lúc thì không nhớ, vợ chồng ông H nhận chuyển nhượng đất của bà Đ do bà X chiếm thêm (khai hoang) sau khi mua đất như khi ông H khẳng định năm 2007 toàn bộ đất nơi ông xây dựng nhà là có chủ, việc khai hoang thêm như lời khai của bà Đ là không thể chấp nhận, vì lúc thì bà khai khai hoang thêm 5m, lúc bà khai không nhớ bao nhiêu mét, chứng tỏ bà Đ khai có sự mâu thuẫn.

Văn bản 289/UBND-BTCD ngày 02/02/2018 của UBND huyện T không có cơ sở để tin cậy trong việc giải quyết vụ án vì nội dung mâu thuẫn đã làm rõ tại phiên tòa, văn bản trên chỉ dựa vào báo cáo của UBND thị trấn H khi đó đại diện UBND thị trấn Liên thừa nhận trong quá trình xác minh chỉ căn cứ lời trình bày của đương sự khi ban hành có sự sai sót.

Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đ, công nhận quyền sử dụng diện tích 101.1m² tọa lạc khu phố 05, thị trấn H cho vợ chồng bà Nguyễn Thị Đ, ông Lê Văn A.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2018/DS-ST ngày 07 tháng 6 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện T đã quyết định: chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Công nhận quyền sử dụng đất diện tích 101.1m² đất ở tại thửa số 33 tờ bản đồ số 27, tọa lạc tại khu phố 5, thị trấn H cho vợ chồng bà Nguyễn Thị Đ, Lê Văn A (có bản vẽ kèm theo). Vợ chồng ông Phan H và bà Nguyễn Thị C có trách nhiệm tháo dỡ vật kiến trúc, cây cối hình thành trên đất, giao diện tích đất nêu trên cho vợ chồng bà Nguyễn Thị Đ.

Vợ chồng bà Nguyễn Thị Đ, ông Lê Văn A có trách nhiệm đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền.

Sau khi ông Phan H và bà Nguyễn Thị C kháng cáo. Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 127/2018/DS-PT ngày 10 tháng 10 năm 2018 của Tòa án nhân dân tỉnh B đã quyết định giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 19/2018/DS-ST ngày 07 tháng 6 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện T.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số 214/2019/DS-GĐT ngày 09 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố H đã hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 127/2018/DS-PT ngày 10 tháng 10 năm 2018 của Tòa án nhân dân tỉnh B và Bản án sơ thẩm số 19/2018/DS-ST ngày 07 tháng 6 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện T. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện T giải quyết lại theo đúng quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2020/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện T đã quyết định:

[1] Áp dụng: khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, Điều 39, khoản 1, 2, 4 Điều 91, khoản 3 Điều 144, 147, điểm c khoản 1 Điều 217, khoản 3 Điều 218, khoản 2 Điều 219, Điều 244, khoản 1 điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 136 Luật đất đai năm 2003; khoản 2 Điều 26 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 của Tòa án.

[2] Tuyên xử: chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Đ đối với vợ chồng ông Phan H, bà Nguyễn Thị C về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

Công nhận quyền sử dụng đất diện tích 101.1m² đất ở tại thửa số 33, tờ bản đồ số 27, tọa lạc tại khu phố 5, thị trấn H cho vợ chồng bà Nguyễn Thị Đ, Lê Văn A (có bản vẽ kèm theo). Vợ chồng ông Phan H và bà Nguyễn Thị C có trách nhiệm tháo dỡ vật kiến trúc, cây cối hình thành trên đất, giao diện tích đất nêu trên cho vợ chồng bà Nguyễn Thị Đ.

Bác yêu cầu phản tố của vợ chồng ông Phan H, bà Nguyễn Thị C đối với bà Nguyễn Thị Đ về việc yêu cầu công nhận diện tích 101.1m² đất ở cho ông bà, tại thửa số 33, tờ bản đồ số 27, tọa lạc tại khu phố 5, thị trấn H, huyện T;

Đình chỉ giải quyết việc bà Nguyễn Thị Đ yêu cầu hủy các hợp đồng mua bán đất giữa vợ chồng bà với bà Phan Thị X; giữa bà X với bà Phan Thị Đ; giữa bà Đ với vợ chồng ông Phan H, bà Nguyễn Thị C.

Vợ chồng bà Nguyễn Thị Đ, ông Lê Văn A có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền đăng ký kê khai để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

[3] Về án phí: vợ chồng ông Phan H, bà Nguyễn Thị C phải nộp 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Ông H, bà C đã nộp 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) nộp tại biên lai thu số 0006961 ngày 17/6/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện T, ông bà đã nộp đủ án phí.

Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Đ 625.000 đồng (sáu trăm hai mươi lăm ngàn đồng) tạm ứng án phí bà đã nộp tại biên lai thu số 00297892 ngày 12/12/2019 và 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) bà đã nộp tại biên lai thu số 0006948 ngày 10/6/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện T.

Ngày 12 tháng 10 năm 2020 ông Phan H và bà Nguyễn Thị C kháng cáo đề nghị tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, và chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bị đơn giữ nguyên kháng cáo, đề nghị tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, và chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh B phát biểu:

- Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử phúc thẩm tiến hành đúng thủ tục tố tụng, người tham gia tố tụng chấp hành đúng pháp luật.

- Về nội dung: vị trí thửa đất M ông Phương N và bà Đỗ Thị M chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Đ, rồi bà Nguyễn Thị Đ chuyển nhượng cho bà Phan Thị X, sau đó bà Phan Thị X chuyển nhượng cho bà Phan Thị Đ và cuối cùng bà Phan Thị Đ chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị C và ông Phan H đều được xác định cạnh phía Đông giáp đường Nguyễn Thị Minh Khai và cạnh phía Tây giáp đường đất.

Có đủ căn cứ xác định toàn bộ diện tích đất M ông Phương N và bà Đỗ Thị M nhận chuyển nhượng của ông Huỳnh T theo Giấy sang nhượng đất ngày 03 tháng 02 năm 1995 sau đó đã được ông Phương N và bà Đỗ Thị M chuyển nhượng toàn bộ cho bà Nguyễn Thị Đ nên không còn đất để bà M và ông N tiếp tục chuyển nhượng lần thứ hai cho bà Đ theo như lời trình bày của bà M, ông N và bà Đ.

Cho nên việc bà Đ yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng 101.1m² đất đang tranh chấp tại khu phố 5, thị trấn H, huyện T, tỉnh B có nguồn gốc do nhận chuyển nhượng của ông Phương N và bà Đỗ Thị M là không có căn cứ. Đề nghị hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu của bị đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ T liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về xác định người tham gia tố tụng: các đương sự tranh chấp quyền sử dụng 101.1m² đất ở tại thửa số 33 tờ bản đồ số 27 (nay là tờ bản đồ số 44), tại khu phố 5, thị trấn H, huyện T, tỉnh B. Đất tranh chấp chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ủy ban nhân dân huyện T và Ủy ban nhân dân thị trấn H không có quyết định hành chính hay hành vi hành chính nào liên quan đến việc quản lý nhà nước đối với thửa đất này nhưng Tòa án cấp sơ thẩm vẫn đưa các cơ quan này tham gia tố tụng là chưa phù hợp với quy định tại khoản 4 Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Đối tượng tranh chấp là quyền sử dụng 101.1m² đất ở tại thửa số 33, tờ bản đồ số 27, tại khu phố 5, thị trấn H, huyện T, tỉnh B.

Theo nguyên đơn thì diện tích đất này do nguyên đơn nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Phương N (tên gọi khác Phương H) và bà Đỗ Thị M ngày 28 tháng 02 năm 2010. Để chứng minh cho lời trình bày của mình là có căn cứ và hợp pháp, nguyên đơn cung cấp cho Tòa án “*Giấy bán đất*” đề ngày 28 tháng 02 năm 2010. Có nội dung ông Hải và bà M chuyển nhượng cho bà Đ lô đất dài 17m, ngang 5,5m (lô đất này nối đuôi với lô đất lúc trước ông Hải và bà M đã bán cho bà Đ), có tứ cận: Đông giáp đất bà Đ, Tây giáp đường đi, Nam giáp nhà bà M và Bắc giáp nhà ông M; giá chuyển nhượng là 25 triệu đồng.

Trái lại phía bị đơn khẳng định thửa đất này do bị đơn nhận chuyển nhượng của bà Phan Thị Đ vào ngày 04 tháng 8 năm 2016. Để chứng minh cho lời trình bày của mình là có căn cứ và hợp pháp, bị đơn cung cấp cho Tòa án các giấy tờ sau:

- Giấy sang nhượng đất giữa ông Lê Hồi và ông Huỳnh T ngày 17 tháng 8 năm 1995. Có kích thước ngang 6m, dài giáp ranh và có tứ cận: Đông giáp ông N, Tây giáp ông Tuất, Nam giáp ông T và Bắc cận ranh rừng;

- Giấy sang nhượng đất giữa ông Huỳnh T và ông Phương H ngày 03 tháng 02 năm 1998. Có kích thước ngang 6m, dài 20m và tam cận: Đông giáp ông N, Tây giáp ông Hồi, Bắc giáp ranh ông Bộ Xu;

- Giấy bán đất giữa ông Phương N (Phương H) và bà Đỗ Thị M với bà Nguyễn Thị Đ ngày 05 tháng 8 năm 2007. Có kích thước ngang 6m, dài 25m và tứ cận: Đông giáp đường Nguyễn Thị Minh Khai, Tây giáp đường đất, Nam giáp nhà chị Thảo bà P và Bắc giáp nhà anh Mỹ;

- Giấy bán đất giữa ông Lê Văn A và bà Nguyễn Thị Đ với bà Phan Thị X ngày 18 tháng 7 năm 2008. Có kích thước ngang 6m, dài 25m và tứ cận: Đông giáp đường Nguyễn Thị Minh Khai, Tây giáp đường đất, Nam giáp nhà chị Thảo bà P và Bắc giáp nhà anh Mỹ;

- Hợp đồng mua bán đất giữa bà Phan Thị X với bà Phan Thị Đ ngày 04 tháng 11 năm 2009. Có kích thước ngang 5,7m (theo kiềng đã xây sẵn), dài 30m (theo kiềng đã xây sẵn) và tứ cận: Đông giáp đường Nguyễn Thị Minh Khai, Tây giáp đường đất, Nam giáp nhà chị Thảo và Bắc giáp nhà anh Mỹ;

- Hợp đồng mua bán đất giữa bà Phan Thị Đ với bà Nguyễn Thị C và ông Phan H ngày 04 tháng 8 năm 2016. Có kích thước ngang 5,7m (theo kiềng đã xây sẵn), dài 30m (theo kiềng đã xây sẵn) và tứ cận: Đông giáp đường công hương, Tây giáp đường Nguyễn Bình Khiêm, Nam giáp nhà Nguyễn Văn M và Bắc giáp Lê Thị P.

[3] Xét lời trình bày và đánh giá những T liệu, chứng cứ của các bên đương sự cung cấp và do tòa án thu thập, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[3.1] Tại “*Giấy bán đất*” đề ngày 28 tháng 02 năm 2010 giữa ông Phương N (tên gọi khác Phương H) và bà Đỗ Thị M với bà Nguyễn Thị Đ có cạnh hướng Đông giáp đất bà Đ. Trong khi trước đó 02 năm, đất của bà Nguyễn Thị Đ đã được chuyển nhượng cho bà Phan Thị X theo “*Giấy bán đất*” ngày 18 tháng 7 năm 2008. Cho nên việc các bên xác định vị trí thửa đất là không chính xác.

[3.2] Người làm chứng bà Đỗ Thị M khai rằng: nguồn gốc đất bà Đ đang tranh chấp với vợ chồng ông H, bà C là diện tích đất của vợ chồng bà trước đây mua của ông Huỳnh T, lúc đó chưa có làm đường với diện tích (6m x 42m) giá 1.500.000 đồng. Đến năm 2007 bà bán cho bà Nguyễn Thị Đ với diện tích (6m x 25m) mặt trước. Đến năm 2010 bà tiếp tục bán cho bà Đ phần đất còn lại. Như vậy bà bán đất cho bà Đ 02 lần, vị trí tứ cận như thế nào bà không biết, vì khi giao đất ông Phương N đo và giao, không có mặt bà. Sau này bà Đ bán đất cho ai thì bà không biết, lúc bà bán đất cho bà Đ chưa có kiềng nhà, chỉ đất trống.

[3.3] Tuy nhiên, tại “*Giấy bán đất*” giữa ông Phương N (Phương H) và bà Đỗ Thị M với bà Nguyễn Thị Đ ngày 05 tháng 8 năm 2007 có xác định tứ cận: Đông giáp đường Nguyễn Thị Minh Khai, Tây giáp đường đất, Nam giáp nhà chị Thảo bà P và Bắc giáp nhà anh Mỹ và “*Giấy bán đất*” giữa ông Lê Văn A và bà Nguyễn Thị Đ với bà Phan Thị X ngày 18 tháng 7 năm 2008 cũng xác định tứ cận: Đông giáp đường

Nguyễn Thị Minh Khai, Tây giáp đường đất, Nam giáp nhà chị Thảo bà P và Bắc giáp nhà anh Mỹ.

[3.4] Trong tứ cận của thửa đất qua các lần chuyển nhượng này, không có cạnh nào của thửa đất giáp với phần đất còn lại của ông Phương N (Phương H) và bà Đỗ Thị M để rồi sau đó bà M và ông Hải tiếp tục chuyển nhượng lần thứ hai cho bà Nguyễn Thị Đ theo như lời trình bày của bà Đỗ Thị M và bà Nguyễn Thị Đ.

[3.5] Bên cạnh đó, vị trí thửa đất M ông Phương N (Phương H) và bà Đỗ Thị M chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Đ, rồi bà Nguyễn Thị Đ chuyển nhượng cho bà Phan Thị X, sau đó bà Phan Thị X chuyển nhượng cho bà Phan Thị Đ và cuối cùng bà Phan Thị Đ chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị C và ông Phan H đều được xác định cạnh phía Đông giáp đường Nguyễn Thị Minh Khai và cạnh phía Tây giáp đường đất.

[3.6] Như vậy, có đủ căn cứ xác định toàn bộ diện tích đất M ông Phương N (Phương H) và bà Đỗ Thị M nhận chuyển nhượng của ông Huỳnh T theo Giấy sang nhượng đất ngày 03 tháng 02 năm 1995, sau đó đã được ông Phương N (Phương H) và bà Đỗ Thị M chuyển nhượng toàn bộ cho bà Nguyễn Thị Đ nên không còn đất để bà M và ông N tiếp tục chuyển nhượng lần thứ hai cho bà Đ theo như lời trình bày của bà M, ông N và bà Đ.

[4] Cho nên việc bà Nguyễn Thị Đ yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng 101.1m² đất đang tranh chấp tại khu phố 5, thị trấn H, huyện T, tỉnh B có nguồn gốc do nhận chuyển nhượng của ông Phương N (Phương H) và bà Đỗ Thị M theo “*Giấy bán đất*” đề ngày 28 tháng 02 năm 2010 là không có cơ sở để chấp nhận.

[5] Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 22 tháng 5 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện T thì 101.1m² đất đang tranh chấp tại khu phố 5, thị trấn H, huyện T, tỉnh B có tứ cận: Đông giáp thửa đất số 34, Tây giáp thửa đất số 32, Nam giáp Nguyễn Thị Minh Khai và Bắc giáp đường đi.

[6] Mặc dù hướng, kích thước các cạnh và diện tích của thửa đất có thay đổi qua các lần chuyển nhượng giữa các chủ sử dụng đất, tuy nhiên tứ cận thửa đất vẫn không thay đổi so với quá trình chuyển nhượng và sử dụng của các bên.

[7] Tại Công văn số 289/UBND-BTCD ngày 02/02/2018, Ủy ban nhân dân huyện T đã xác định: “*Diện tích đất tranh chấp giữa bà Đ với vợ chồng ông Phan H tồn tại hợp pháp, phù hợp với đất ở của thị trấn H, đủ điều kiện để nhà nước công nhận quyền sử dụng đất nếu công dân có yêu cầu x cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Như vậy, có đủ căn cứ xác định 101.1m² đất đang tranh chấp (là một phần của thửa đất số 33, tờ bản đồ số 44, diện tích 211,9 m²) tại khu phố 5, thị trấn H, huyện T, tỉnh B do bà Nguyễn Thị C và ông Phan H nhận chuyển nhượng và sử dụng hợp pháp nên đủ điều kiện để được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất.

[8] Tòa án cấp sơ thẩm có nhiều sai sót trong việc xem xét, đánh giá chứng cứ dẫn đến đã công nhận quyền sử dụng đất thuộc về nguyên đơn và buộc bị đơn phải tháo dỡ vật kiến trúc, cây cối hình thành trên đất, giao diện tích đất nêu trên cho nguyên đơn là không đúng pháp luật. Cho nên cần chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn và sửa bản án sơ thẩm, công nhận quyền sử dụng 101.1m² đất đang tranh chấp tại khu phố 5, thị trấn H, huyện T, tỉnh B cho bà Nguyễn Thị C và ông Phan H như đề nghị của Kiểm

sát viên tại phiên tòa là phù hợp.

[9] Về án phí: do bản án sơ thẩm bị sửa nên bị đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

1. *Căn cứ:* khoản 2 Điều 308, 309 và Điều 313 Bộ luật tố tụng dân sự. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2020/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện T .

2. *Áp dụng:* Điều 105, 159, 186 và Điều 189 Bộ luật dân sự; Điều 99, Điều 100, khoản 1 Điều 179 và Điều 203 Luật Đất đai và Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTV-QH 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.

3. *Tuyên xử:* không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Đ đối với ông Phan H và bà Nguyễn Thị C về việc tranh chấp quyền sử dụng 101.1m² đất thuộc thửa đất số 33, tờ bản đồ số 44, diện tích 211,9 m² tại khu phố 5, thị trấn H, huyện T, tỉnh B.

Chấp nhận yêu cầu của ông Phan H và bà Nguyễn Thị C. Xác định 101.1m² đất tranh chấp thuộc thửa đất số 33, tờ bản đồ số 44, diện tích 211,9 m² tại khu phố 5, thị trấn H, huyện T, tỉnh B là T sản thuộc quyền sử dụng của ông Phan H và bà Nguyễn Thị C.

Ông Phan H và bà Nguyễn Thị C có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 33, tờ bản đồ số 44, diện tích 211,9 m² tại khu phố 5, thị trấn H, huyện T, tỉnh B.

4. *Về án phí dân sự sơ thẩm:* bà Nguyễn Thị Đ phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Đ 625.000 đồng (sáu trăm hai mươi lăm ngàn đồng) tạm ứng án phí bà đã nộp theo biên lai thu số 0029792 ngày 12/12/2019 và 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) đã nộp theo biên lai thu số 0006948 ngày 10/6/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện T.

Ông Phan H và bà Nguyễn Thị C không phải nộp án phí. Hoàn lại cho ông H và bà C mỗi người 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0006961 ngày 17/6/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện T. Hoàn lại cho ông H và bà C mỗi người 300.000 đồng tạm ứng án phí kháng cáo đã nộp theo biên lai thu số 0009046 và biên lai số 0009047 ngày 15/10/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện T.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự, thì người được thi hành án, 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 quy định tại các Điều 6, Điều 7, 7a, 7b, 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Các phần khác của Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2020/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện T không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực kể từ ngày hết hạn kháng cáo kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh B;
- TAND huyện T;
- VKSND huyện T;
- Chi cục THADS huyện T;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ, TDS;

**THAY MẶT HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Võ Việt Minh