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

Bản án số: 17/2023/DS - PT
Ngày: 11/01/2023
V/v "tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẾN TRE

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Phan Thanh Tòng

Các Thẩm phán: Ông Huỳnh Ngọc Dũng

Ông Phạm Văn Ngọt

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Minh Nguyệt – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre: Bà Nguyễn Thị Minh Phượng – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 11 tháng 01 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 350/2022/TLPT-DS ngày 11 tháng 11 năm 2022 về *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 175/2022/DS – ST ngày 19 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện C bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 360/2022/QĐ – PT ngày 14 tháng 12 năm 2022 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị S, sinh năm: 1950;

Địa chỉ: ấp T, xã H, huyện C, tỉnh Bến Tre.

- *Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị S:* Ông Võ Tấn Đ, sinh năm 1952. (có mặt)

Địa chỉ: Ấp C, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre.

- *Người bảo về quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị S:* Luật sư Nguyễn Văn T - Văn phòng luật sư N, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Vĩnh Long. (có mặt)

- *Bị đơn:*

1. Ông Võ Văn N, sinh năm 1970; (có mặt)

2. Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1974; (có mặt)

Cùng địa chỉ: ấp T, xã H, huyện C, tỉnh Bến Tre.

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

1. Ông Nguyễn Văn B1, sinh năm 1971.

2. Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1965. (Có đơn xin xét xử vắng mặt)

3. Bà Lê Thị K, sinh năm 1948; (Có đơn xin xét xử vắng mặt)

Cùng địa chỉ: ấp T, xã H, huyện C, tỉnh Bến Tre.

4. Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1946. (Đã chết).

- Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn H:

+ Bà Lê Thị K, sinh năm 1948; (Có đơn xin xét xử vắng mặt)

+ Bà Nguyễn Thị Q, sinh năm 1977; (Có đơn xin xét xử vắng mặt)

+ Ông Nguyễn Văn B2, sinh năm 1981; (Có đơn xin xét xử vắng mặt)

+ Bà Nguyễn Hồng N1, sinh năm 1984; (Có đơn xin xét xử vắng mặt)

Cùng địa chỉ: ấp T, xã H, huyện C, tỉnh Bến Tre.

+ Bà Nguyễn Hồng P, sinh năm 1988; (Có đơn xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp T, xã H1, huyện M, tỉnh Bến Tre.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn Nguyễn Thị S.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

Cha bà là ông Nguyễn Văn C chết năm 1988 và mẹ là bà Võ Thị T, chết năm 1997. Vào năm 1979, khi ông C, bà T còn sống có cho bà S và bà Nguyễn Thị Nuôi phần đất có diện tích khoảng 5.000m^2, việc cho đất không có làm giấy tờ nhưng tất cả các anh, chị, em của bà đều biết. Phần đất trên khi có đo đạc, bà đứng tên kê khai tại sổ mục kê xã H gồm thửa đất 1565 và thửa 1566, tờ bản đồ số 5. Do hoàn cảnh gia đình khó khăn, túng thiếu nên bà đã bỏ địa phương đi làm ăn xa và giao lại phần đất nêu trên cho con trai bà tên Nguyễn Văn B1 (tên gọi khác là M) trực tiếp quản lý, sử dụng đất từ năm 1988.

Thời gian bà S không có ở địa phương, anh ruột bà S là ông Nguyễn Văn H đã tự ý đo đạc diện tích 507,7 m^2 thuộc thửa 1566 của bà S nhập vào thửa 1565 của ông H và ông H được cấp giấy chứng nhận quyền vào ngày 01/4/1997.

Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông H đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất nêu trên cho ông Nguyễn Văn L, việc chuyển nhượng do hai bên lập giấy tay mua bán, chưa làm thủ tục chuyển nhượng đất theo quy định. Ông L sử dụng đất rồi tiếp tục chuyển nhượng toàn bộ cho ông N, bà B. Việc chuyển nhượng đất giữa ông L với ông N, bà B do các bên thỏa thuận lập bằng giấy tay.

Ông H chết năm 2018, bà K là vợ ông H được cấp quyền sử dụng đất từ việc nhận thừa kế của ông H. Sau khi bà K được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà K làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất trực tiếp cho ông N, bà B. Ngày 23/4/2020 ông N, bà B được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 180, tờ bản đồ 16, diện tích 507,7m^2. Phần đất nêu trên hiện nay ông N, bà B đang trực tiếp quản lý sử dụng xây cất nhà tường kiên cố và các công trình phụ trên đất.

Ngoài thửa đất 180, đất của bà S còn lại một phần qua đo đạc thực tế có diện tích là 140,4 m^2 thuộc thửa 626, tờ bản đồ 16, loại đất trồng cây lâu năm. Vào năm 1999, con của bà S là ông Nguyễn Văn B1 đã tự ý chuyển nhượng vị trí đất này cho ông N, bà B với giá 2.000.000 đồng mà không được sự đồng ý của bà S. Thời điểm chuyển nhượng ông B1 có viết giấy tay bán đất và có ông H ký tên làm chứng. Ông B1 là người trực tiếp chuyển nhượng đất cho ông N, bà B và nhận số tiền 2.000.000 đồng. Đối với phần đất này theo đo đạc cũ là một phần thửa 1566 nay là thửa 626 do bà S đứng tên kê khai nhưng chưa được cấp quyền sử dụng đất. Hiện nay, vị trí đất này hiện trạng sử dụng đất được nhập chung với thửa 180, ông N, bà B sử dụng đất xây hàng rào kiên cố, trồng cây trên đất.

Từ trước cho đến nay bà S không trực tiếp sử dụng đất nên cơ quan có thẩm quyền không có thông báo cho bà S thực hiện nghĩa vụ tài chính (đóng thuế) cho nhà nước. Quá trình ông N, bà B sử dụng đất, ông N, bà B có thực hiện nghĩa vụ tài chính (nộp thuế) hay không bà S không biết.

Bà S không sinh sống ở địa phương nhưng lâu có về thăm nhà khoảng một ngày rồi đi nên bà S không có tranh chấp hay cản trở ông N, bà B sử dụng đất, cất nhà ở, các công trình kiên cố và trồng cây trên đất. Năm 2017, bà S quay về quê sinh sống và định làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng cơ quan có thẩm quyền thông báo đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N, bà B nên phát sinh tranh chấp cho đến nay.

Bà S có yêu cầu như sau:

- Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/3/2020 giữa bà Lê Thị K với ông Võ Văn N, bà Nguyễn Thị B. Buộc ông Võ Văn N và bà Nguyễn Thị B giao trả lại cho bà Nguyễn Thị S phần đất có diện tích 507,7m^2 thuộc thửa số 180, tờ bản đồ số 16 tọa lạc tại xã H, huyện C, tỉnh Bến Tre.

- Yêu cầu Tòa án tuyên thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/12/1999 âm lịch giữa ông Nguyễn Văn B1 với ông Võ Văn N và bà Nguyễn Thị B tại thửa số 626, tờ bản đồ số 16 tọa lạc tại xã H, huyện C, tỉnh Bến Tre là vô hiệu.

- Buộc ông Võ Văn N và bà Nguyễn Thị B phải trả lại cho bà Nguyễn Thị S phần đất có diện tích 140,4 m^2 thuộc thửa số 626, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại xã H, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Bà S khẳng định ông B1 là người chuyển nhượng thửa đất 626 cho ông N, bà B nên ông B1 có lỗi, ông B1 cũng đồng ý trả lại cho ông N, bà B số tiền 2.000.000 đồng. Bà S không khởi kiện ông B1 trong vụ án này. Đồng thời ông H là người lấn chiếm đất của bà S tại thửa 180, sau đó ông H chuyển nhượng cho ông L, ông L tiếp tục chuyển nhượng cho ông N, bà B. Tuy nhiên do bà S xác định ông N, bà B là người đang sử dụng đất nên bà S khởi kiện ông N, bà B. Bà S không khởi kiện vợ và con ông H.

Bà S đồng ý với kết quả đo đạc, định giá. Đối với chi phí tố tụng thì bà tự nguyện nộp.

Trong quá trình tố tụng, bị đơn ông Võ Văn N, bà Nguyễn Thị B trình bày:

Vào ngày 01/4/1997, hộ ông Nguyễn Văn H được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 1565, 1562, 1598, tờ bản đồ số 5, diện tích 10.890m^2. Trong năm 1997, ông H tự nguyện thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn L phần đất có diện tích khoảng 500m^2 thuộc một phần thửa 1565, tờ bản đồ số 5, hai bên thỏa thuận chuyển nhượng giao đất và nhận tiền xong chờ làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định.

Ngày 19/4/1998, ông bà thỏa thuận nhận chuyển nhượng lại phần đất nêu trên từ ông L. Do ông L là anh ruột của bà B nên việc chuyển nhượng đất do hai bên thỏa thuận không có làm giấy tờ.

Phần đất của ông bà nhận chuyển nhượng từ ông L nay là thửa 180 nằm liền kề với phần đất nay là thửa 626, phần đất này từ năm 1988 ông B1 là người trực tiếp sử dụng có diện tích 140,4 m^2, thời điểm này là đất rọc trũng sâu không có giá trị nên năm 1999 ông B1 đã thỏa thuận chuyển nhượng cho ông, bà với giá 2.000.000 đồng, hai bên có viết giấy tay mua bán vào ngày 24/12/1999 âm lịch

có ông H chứng kiến. Bà S mặc dù có đi làm ăn xa nhưng thường đi và về địa phương, bà S biết rõ ông B1 bán đất cho ông bà nhưng không có ý kiến gì.

Từ năm 1999 cho đến nay ông, bà trực tiếp quản lý, sử dụng đất cất nhà ở kiên cố không có ai tranh chấp hay khiếu nại gì. Sau khi nhận đất từ ông L, ông B1 thì ông bà đã bỏ nhiều công sức cải tạo, san lấp đất làm tăng giá trị đất như hiện nay. Từ ngày nhận chuyển nhượng hai thửa đất nêu trên ông bà đã thực hiện nghĩa vụ tài chính (đóng thuế) đầy đủ.

Ông H chết năm 2018, bà K là vợ ông H được cấp quyền sử dụng đất từ việc nhận thừa kế của ông H. Sau khi bà K được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà K làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 180 trực tiếp cho ông, bà và ông bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ ngày 23/4/2020 cho đến nay.

Năm 2011 khi có đo đạc chính quy tại địa phương, ông bà có khai đang sử dụng diện tích 648,1m^2 (gồm thửa 180, 626) nhưng do bà S tranh chấp nên đo đạc đã tách vị trí thửa 180 ra để ông, bà được cấp quyền sử dụng từ việc nhận chuyển nhượng đất của bà K, còn vị trí thửa 626 do bà S có tranh chấp nên ông bà đồng ý tách ra chờ cơ quan có thẩm quyền giải quyết.

Qua yêu cầu khởi kiện của bà S, ông bà có ý kiến như sau:

- Ông, bà không đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/3/2020 giữa bà Lê Thị K với ông bà.

- Ông, bà không đồng giao trả cho bà Nguyễn Thị S phần đất có diện tích 507,7m^2 thuộc thửa số 180, tờ bản đồ số 16 tọa lạc tại xã H, huyện C, tỉnh Bến Tre

- Ông, bà không đồng ý tuyên thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn B1 với ông, bà vào ngày 24/12/1999 âm lịch tại thửa số 626, tờ bản đồ số 16 tọa lạc tại xã H, huyện C, tỉnh Bến Tre là vô hiệu.

- Ông, bà không đồng ý giao trả lại cho bà Nguyễn Thị S phần đất có diện tích 140,4m^2 thuộc thửa số 626, tờ bản đồ số 16 tọa lạc tại xã H, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Ông bà cho rằng ông B1 là người có lỗi nên bà S phải khởi kiện ông B1, bà S không được quyền khởi kiện ông bà.

Ông B1 đồng ý trả lại cho ông, bà số tiền 2.000.000 đồng để lấy lại đất thì ông, bà không đồng ý.

Ông, bà đồng ý với kết quả đo đạc, định giá. Đối với chi phí tố tụng thì yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn B1 trình bày:

Ông có ký tên bán đất cho ông N, bà B phần đất tại vị trí thửa 626, tờ bản đồ số 16 với giá 2.000.000 đồng, tiền bán đất do ông sử dụng. Ông xác định phần đất trên là của bà S không phải là của ông. Do đó việc ông tự ý bán phần đất thửa 626 cho ông N, bà B là hành vi sai trái. Thời điểm ông bán đất cho ông N, bà B thì bà S không có ở địa phương nên không biết nên không tranh chấp. Bà S mỗi năm có đi về địa phương thăm nhà và các con nhưng không có ngăn cản hay có ý kiến phản đối ông N sử dụng đất. Từ năm 2017 bà S mới tranh chấp cho đến nay.

Nay bà S khởi kiện thì ông đồng ý. Ông yêu cầu ông Võ Văn N và bà Nguyễn Thị B trả lại cho bà Nguyễn Thị S phần đất có diện tích 140,4m^2 thuộc thửa số 626, tờ bản đồ số 16 tọa lạc tại xã H, huyện C, tỉnh Bến Tre, ông đồng ý trả lại cho ông N, bà B 2.000.000 đồng.

Ông đồng ý với kết quả đo đạc, định giá.

Trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị K, đồng thời những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn H cùng trình bày:

Vào năm 1997 gia đình ông, bà trực tiếp chuyển cho ông Nguyễn Văn L phần đất giao mạ khoảng 500m^2, việc chuyển nhượng do hai bên thỏa thuận làm giấy tay thỏa thuận. Nguồn gốc phần đất gia đình chuyển nhượng cho ông L là của ông bà để lại cho ông H (do ông H là con trai út trong gia đình).

Các ông, bà biết vị trí đất diện tích 507,7m^2 thuộc thửa số 180, tờ bản đồ số 16 tọa lạc tại xã H, huyện C, tỉnh Bến Tre đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông H ngày 01/4/1997. Ông H chết năm 2018.

Sau khi ông H chết thì vị trí đất nêu trên bà Lê Thị K được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất19/3/2020 với diện tích 507,7m^2 thuộc thửa số 180, tờ bản đồ số 16 từ thủ tục nhận thừa kế của ông H gia đình không có ai tranh chấp gì.

Sau khi bà K được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà K làm thủ tục chuyển nhượng trực tiếp cho ông N, bà B và ông N, bà B được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 23/4/2020 cho đến nay.

Ông, bà khẳng định thời điểm ông H chuyển nhượng đất là hoàn toàn đúng với quy định của luật do thời điểm đó ông H đã được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, việc chuyển nhượng là hoàn toàn tự nguyện không vi phạm pháp luật và đến năm 2020, gia đình các ông, bà cũng tự nguyện lập thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông N, bà B và không có tranh chấp gì.

Từ khi bà B, ông N Sử dụng cho đến nay thì không có ai tranh chấp gì. Trước đây là đất gieo mạ trũng sâu từ khi ông N, bà B sử dụng đất có nhiều công sức cải tạo, san lấp thành đất mặt bằng như hiện nay. Quá trình san lấp cải tạo không có ai ngăn cản hay tranh chấp gì. Do đó các ông, bà khẳng định vị trí đất này không phải của bà S, gia đình các ông bà cũng không có lấn chiếm đất của bà S.

Đối với đất phần đất ông B1 chuyển nhượng cho bà ông N, bà B tại vị trí thửa 626, tờ bản đồ số 16, xã H, huyện C thì thời điểm đó ông B1 có đến nhà các ông, bà nhờ ông H viết giấy bán đất dùm và ký tên làm chứng, ông H không có nhận tiền và không có sử dụng tiền (lúc mua bán đất ông B1 tên là Mộc Văn B1, sau này ông B1 làm lại các giấy tờ tên Nguyễn Văn B1). Các ông, bà khẳng định lời khai là hoàn toàn đúng sự thât không gian dối.

Trong vụ án này các ông, bà không tranh chấp với bà B, ông N, các ông bà yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Do không tanh chấp trong vụ án nên các ông, bà xin được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyêt vụ án, hòa giải cũng như tại phiên tòa.

Trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn L trình bày:

Vào năm 1997 ông trực tiếp nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn H là chồng bà K một phần đất để gieo mạ, cấy lúa. Ông sống ở địa phương nên biết rõ nguồn gốc đất là của ông H; Việc mua bán của hai bên có làm giấy tay mua bán, giấy tay hiện nay do chị B giữ. Thời điểm ông nhận chuyển nhượng đất của ông H thì bà S không có sinh sống ở địa phương, chỉ có ông B1 sống ở địa phương nhưng bà S thường xuyên đi và về địa phương nhưng bà S không có tranh chấp. Thời điểm mua chuyển nhượng đất trũng sâu để gieo mạ. Ông sử dung đất gieo mạ được hai năm thì em ông là bà B có chồng không có chổ ở nên ông chuyển nhượng lại vị trí đất này cho chị Bún, anh Ngọc; việc chuyển nhượng đất giữa hai bên chỉ làm giấy tay mua bán; do oogn và ông H chưa làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật đất đai. Từ khi ông giao đất cho bà B, ông N Sử dụng cho đến nay thì không có ai tranh chấp gì.

Hiện nay ông biết vị trí đất diện tích 507,7m^2 thuộc thửa số 180, tờ bản đồ số 16 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông H ngày 01/4/1997; ông H chết năm 2018; sau khi ông H chết thì vị trí đất nêu trên chuyển cho bà Lê Thị K đứng tên quyền sử dụng đất vào ngày ngày 19/3/2020. Sau khi bà K được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà K làm thủ tục chuyển nhượng trực tiếp cho ông N, bà B và ông N, bà B được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 23/4/2020 cho đến nay.

Đối với đất phần đất ông B1 bán cho bà ông N, bà B tại vị trí thửa 626, tờ bản đồ số 16, xã H, huyện C ông không biết việc mua bán như thế nào nhưng ở địa phương ông N, bà B sử dụng ổn định.

Như vây hai thửa đất nêu trên ông N, bà B sử dụng ổn định, quá trình sử dụng đất ông N, bà B có nhiều công sức cải tạo, san lấp thành đất mặt bằng để cất nhà ở, xây dựng các công trình phụ và trồng cây trên đất. Bà S vẫn thường xuyên đi và về ở địa phương và còn sử dụng các thửa đất khác, có cất nhà ở nhưng không cản trở ông N, bà B sử dụng đất nên bà S cho rằng việc ông N, bà B sử dụng đất bà S không biết là không đúng.

Trong vụ án này ông không tranh chấp với bà B, ông N, gia đình ông H, bà S. Ông yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Do ông không tranh chấp nên ông xin được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyêt vụ án, hòa giải cũng như tại phiên tòa.

Sau khi hòa giải không thành, Tòa án nhân dân huyện C đưa vụ án ra xét xử. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 175/2022/DS – ST ngày 19 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện C đã tuyên:

Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị S về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/3/2020 giữa bà Lê Thị K với ông Võ Văn N, bà Nguyễn Thị B.

Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị S về việc yêu cầu ông Võ Văn N và bà Nguyễn Thị B giao trả cho bà Nguyễn Thị S phần đất có diện tích 507,7m^2 thuộc thửa số 180, tờ bản đồ số 16 tọa lạc tại xã H, huyện C, tỉnh Bến Tre .

Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị S về việc yêu cầu Tòa án tuyên thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn B1 với ông Võ Văn N và bà Nguyễn Thị B tại thửa số 626, tờ bản đồ số 16 tọa lạc tại xã H, huyện C, tỉnh Bến Tre là vô hiệu.

Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị S về việc buộc ông Võ Văn N và bà Nguyễn Thị B trả lại cho bà Nguyễn Thị S phần đất có diện tích 140,4 m^2 thuộc thửa số 626, tờ bản đồ số 16 tọa lạc tại xã H, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Do bà Nguyễn Thị S không khởi kiện và không yêu cầu trách nhiệm của ông Nguyễn Văn B1 và những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông Nguyễn Văn H nên Tòa án không xem xét.

Về độ dài tứ cận, vị trí các thửa đất nêu trên có họa đồ kèm theo.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 31/8/2022 bà Nguyễn Thị S kháng cáo, đơn kháng cáo có nội dung có nội dung không đồng ý bản án sơ thẩm, yêu cầu sửa án bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo. Bị đơn không đồng ý kháng cáo của nguyên đơn, yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Bà S được cha mẹ cho một phần đất chung với bà N2 là 5000 m^2, mỗi người được 2500 m^2. Bà S nhận đất canh tác trực tiếp và có đăng ký kê khai. Bà S đi làm ăn xa để con ở nhà cho ông H chăm sóc. Bà S không biết đất của bà bị ông H kê khai đo nhập một phần vào đất ông H. Ông H lấy phần này bán cho ông N, bà B. Một phần còn lại ông B1 là con bà S cũng bán cho ông N bà B. Bà S sau này về biết thì có tranh chấp nhưng ông H đã được cấp sổ đỏ, địa phương hòa giải không thành nên bà mới khởi kiện tại tòa. Các bên chuyển nhượng đất bằng giấy tay nhưng đã giao tiền, giao đất. Ông H chết bà K hưởng thừa kế đã ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông N bà B, ông N bà B đã được cấp quyền sử dụng đất. Việc chuyển nhượng giữa bà K và ông N bà B là sai vì đất này do bà S đăng ký kê khai mà ông H đo nhập vào đất ông H. Bà S không có nhà nên không hay biết. Sau này bà S trích lục hồ sơ địa chính mới biết đất của bà bị ông H đo nhập. Chứng cứ do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai cung cấp ghi rõ đất bà S bị đo nhập vào đất ông H, so sánh hình thể thì trùng lên thửa 180 của ông H. Năm 2018 bà S lại tiếp tục yêu cầu Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai cung cấp trích lục thì chi nhánh cũng trả lời là thửa 1565 đã đo nhập với thửa 180. Nguồn gốc đất của bà S mà ông H bà K chuyển nhượng cho ông N bà B là sai. Các chứng cứ bà S đã nộp cho Tòa án sơ thẩm nhưng Tòa án sơ thẩm không đưa Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tham gia tố tụng là thiếu sót. Tòa án cấp sơ thẩm không làm rõ việc đất của ai mà bác yêu cầu của bà S là không thỏa đáng. Năm 2016 bà S có tranh chấp tại Ủy ban nhân dân xã. Năm 2019 bà S tiếp tục tranh chấp nhưng đến năm 2020 bà K làm hợp đồng chuyển nhượng cho ông N là không đúng do đất này đang tranh chấp, hợp đồng này vi phạm pháp luật. Đề nghị xác định đất đang tranh chấp, tuyên hợp đồng chuyển nhượng giữa bà K và ông N bà B vô hiệu. Đối với thửa 626, bà S được xác định là người kê khai, đất chưa cấp quyền sử dụng đất cho ai, phần này ông B1 làm giấy tay bán cho ông N bà B mà bà S không biết. Sau này bà S biết nhưng ông N bà B không đồng ý trả cho bà S. Tại biên bản ngày 3/6/2019 ông N cho rằng mua đất lâu nên không đồng ý trả. Mua bán không lập thành hợp đồng có công chứng nên vô hiệu về mặt hình thức. Ông B1 cũng không phải người có quyền sử dụng đất nhưng lại bán đất cho ông N là sai. Không có giấy ủy quyền của bà S về việc ủy quyền cho ông B1 về việc sử dụng đất mà bản

án sơ thẩm cho rằng ông B1 được bà S cho sử dụng là không đúng. Đề nghị sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ khởi kiện của bà S.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến: những người tiến hành tố tụng đã tuân theo đúng các quy định của pháp luật tố tụng, những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật tố tụng; về nội dung: đề nghị chấp nhận một phần kháng cáo của bà S, sửa một phần bản án sơ thẩm, tuyên bố hợp đồng giữa ông B1 và bà B, ông N là vô hiệu, buộc ông N bà B trả giá trị quyền sử dụng đất cho bà S tại thửa 626 sau khi trừ 20% công sức của bà B, ông N. Ông N bà B được quyền sử dụng đất và liên hệ cơ quan nhà nước để được cấp quyền sử dụng. Đối với ông B1, ông N và bà B không có yêu cầu đối với số tiền 2.000.000 đồng nên ông N và bà B có quyền khởi kiện vụ án khác đối với ông B1. Các phần còn lại của bản án sơ thẩm giữ nguyên.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Bà Nguyễn Thị S yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/3/2020 giữa bà Lê Thị K với ông Võ Văn N, bà Nguyễn Thị B. Buộc ông Võ Văn N và bà Nguyễn Thị B giao trả cho bà Nguyễn Thị S phần đất có diện tích 507,7m^2 thuộc thửa số 180, tờ bản đồ số 16 tọa lạc tại xã H, huyện C, tỉnh Bến Tre. Xét thấy: Căn cứ vào công văn số 356/CNCL - TTLT ngày 11/3/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện C thì thửa đất 180, tờ bản đồ 16 có nguồn gốc từ thửa 1565, tờ bản đồ số 5, hộ ông Nguyễn Văn H đã được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu ngày 01/4/1997. Đến ngày 19/3/2020 bà Lê Thị K được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 180, tờ bản đồ 16 theo thủ tục nhận thừa kế của ông Nguyễn Văn H. Đến ngày 23/4/2020 ông Võ Văn N, bà Nguyễn Thị B được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo thủ tục nhận chuyển nhượng của bà Lê Thị K. Như vậy thửa đất 180 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử đất nhiều lần (lần đầu và cấp đổi theo thủ tục thừa kế, cấp chuyển nhượng), thủ tục cấp giấy lần đầu, cấp đổi, cấp chuyển nhượng được thực hiện đúng theo quy định của pháp luật và không có ai tranh chấp hay khiếu nại gì. Đồng thời hiện nay bà K, bà Quít, ông Bờ, bà Nhiên, bà Phận với ông N, bà B thừa nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/3/2020 giữa bà K với ông N, bà B là thực hiện đúng quy định và không tranh chấp hay khiếu nại gì. Mặt khác, theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, bà S từ trước cho đến nay không trực tiếp sử dụng đất. Ông N, bà B sử dụng đất ổn định, công khai, liên tục cất nhà kiên trên đất từ năm 1998 cho đến

nay. Trong quá trình giải quyết vụ án các bên đều thống nhất ông H là người trực tiếp chuyển nhượng đất cho ông L và ông L chuyển nhượng lại cho ông N, bà B. Căn cứ Điều 133 Bộ luật dân sự 2015, ông N, bà B là người thứ ba ngay tình trong việc sử dụng đất. Do đó yêu cầu khởi kiện của Sảnh là không có cơ sở nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận. Trong trường hợp này bà S cho rằng ông H lấn chiếm đất của bà S sau đó chuyển nhượng lại cho người khác. Tuy nhiên, bà S không khởi kiện ông H nên Tòa án không xem xét.

[2] Bà S yêu cầu Tòa án tuyên thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/12/1999 âm lịch giữa ông Nguyễn Văn B1 với ông Võ Văn N và bà Nguyễn Thị B tại thửa số 626, tờ bản đồ số 16 tọa lạc tại xã H, huyện C, tỉnh Bến Tre là vô hiệu. Buộc ông Võ Văn N và bà Nguyễn Thị B trả lại cho bà Nguyễn Thị S phần đất có diện tích 140,4 m^2 thuộc thửa số 626, tờ bản đồ số 16 tọa lạc tại xã H, huyện C, tỉnh Bến Tre. Xét thấy: Căn cứ vào công văn số 1663/CNCL - TTLT ngày 19/11/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện C thì thửa đất 626, tờ bản đồ số 15 có nguồn gốc từ thửa 1566, tờ bản đồ số 05 mặc dù bà S đứng tên kê khai. Tại phiên tòa các đương sự thống nhất từ năm 1988 bà S đã tự nguyện giao đất cho ông B1 trực tiếp quản lý, sử dụng nhưng chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đồng thời trong quá trình giải quyết vụ án ông B1, ông N, bà B thống nhất thửa 626 là do ông B1 chuyển nhượng cho ông N, bà B hai bên có "viết giấy tay mua bán vào ngày 24/12/1999 âm lịch" với giá 2.000.000 đồng, việc giao đất, giao tiền giữa hai bên đã hoàn thành. Ông N, bà B trực tiếp quản lý sử dụng đất ổn định, công khai liên tục từ năm 1999 cho đến nay. Ông N, bà B bỏ nhiều công sức để san lấp, cải tạo đất, xây dựng nhà ở, hàng rào kiên cố, ông B1 sinh sống ở địa phương không có ai ngăn cản hay tranh chấp gì và ông N, bà B cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo các quy định của Nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai. Hơn nữa thời điểm chuyển nhượng đất bà S không có mặt ở địa phương tuy nhiên căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa bà S, ông B1 thừa nhận bà S vẫn thường xuyên đi và về địa phương, bà S vẫn có sử dụng các thửa đất đất 224, 225, tờ bản đồ 16 để cất nhà ở và trồng cây trên đất; bà S vẫn biết ông N, bà B sử dụng đất từ năm 1999 cho đến nay nhưng không có ngăn cản hay tranh chấp gì. Theo Sổ mục kê không xác định diện tích, vị trí, hình thể thửa đất. Sau khi nhà nước thu hồi một phần đất của bà S để làm công trình giao thông, đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà S nhưng bà không có ý kiến, không có khiếu nại về việc được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Mặt khác, thửa 626 đã nhập vào thửa 180 và ông N, bà B đã xây dựng nhà, làm hàng rào kiên cố quanh phần đất này. Thửa 626 là đất nông nghiệp, diện tích 140,4 m^2 cũng không đủ diện tích để tách thửa theo quy định số 47/2022/QĐ-UBND ngày 28/10/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh

Bến Tre. Trong quá trình giải quyết vụ án ông B1 thừa nhận thửa đất 626, tờ bản đồ 16 là của bà S, do đó trong trường hợp này người xâm phạm quyền và lợi ích hợp pháp của bà S là ông B1, không phải ông N, bà B. Từ những phân tích trên, xét thấy kháng cáo của bà S là không có căn cứ nên không được chấp nhận, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát là không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không chấp nhận.

[4] Kháng cáo không được chấp nhận nhưng bà S là người cao tuổi nên được miễn nộp án phí phúc thẩm theo quy định tại Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị S.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 175/2022/DS – ST ngày 19 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện C.

Cụ thể tuyên:

Căn cứ các Điều 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713 của Bộ Luật dân sự 1995; Điều 73 Luật đất đai 1993; Điều 133 Bộ luật dân sự 2015; Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị S về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/3/2020 giữa bà Lê Thị K với ông Võ Văn N, bà Nguyễn Thị B.

Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị S về việc yêu cầu ông Võ Văn N và bà Nguyễn Thị B giao trả cho bà Nguyễn Thị S phần đất có diện tích 507,7m^2 thuộc thửa số 180, tờ bản đồ số 16 tọa lạc tại xã H, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị S về việc yêu cầu Tòa án tuyên thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn B1 với ông

Võ Văn N và bà Nguyễn Thị B tại thửa số 626, tờ bản đồ số 16 tọa lạc tại xã H, huyện C, tỉnh Bến Tre là vô hiệu.

Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị S về việc buộc ông Võ Văn N và bà Nguyễn Thị B trả lại cho bà Nguyễn Thị S phần đất có diện tích 140,4 m^2 thuộc thửa số 626, tờ bản đồ số 16 tọa lạc tại xã H, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Do bà Nguyễn Thị S không khởi kiện và không yêu cầu trách nhiệm của ông Nguyễn Văn B1 và những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông Nguyễn Văn H nên Tòa án không xem xét.

Về độ dài tứ cận, vị trí các thửa đất nêu trên có họa đồ kèm theo.

2. Về chi phí tố tụng: 4.302.000 đồng bà Nguyễn Thị S đã nộp xong.

3. Án phí dân sự sơ và phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị S được miễn án phí.

Trường hợp bản án được thi hành theo Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án, hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND huyện C;
- Chi cục THADS huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, văn phòng.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Phan Thanh Tòng