

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẾN TRE**

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

Bản án số: 355/2023/DS-PT

Ngày: 25/8/2023

V/v “Tranh chấp quyền sử dụng đất và
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: Bà Phạm Thị Thu Trang

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Chí Đức

Ông Huỳnh Ngọc Dũng

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thùy Dương - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Hồng Vân - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 8 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 163/2023/TLPT-DS ngày 29 tháng 5 năm 2023 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 150/2022/DS-ST ngày 29 tháng 11 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Ba Tri bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1638/2023/QĐ-PT ngày 08 tháng 6 năm 2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1953;

Địa chỉ: ấp A, xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre.

1.2. Bà Nguyễn Thị Đ1, sinh năm 1955;

Địa chỉ: số A, ấp C, xã S, huyện G, tỉnh Bến Tre.

1.3. Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1960;

Địa chỉ: ấp A, xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị C: Bà Nguyễn

Thị Diễm C1 - Luật sư Công ty L2 thuộc Đoàn Luật sư tỉnh B.

1.4. Bà Phan Thị Thanh B, sinh năm 1969;

Địa chỉ: ấp A, xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre.

1.5. Ông Nguyễn Thành C2, sinh năm 1982;

Địa chỉ: ấp A, xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre.

1.6. Bà Nguyễn Thị Mỹ L, sinh năm 1960;

Địa chỉ: khu F, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng.

1.7. Bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1950;

Địa chỉ: số B, tổ I, khu I, thị trấn T, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Đ, bà Phan Thị Thanh B và ông Nguyễn Thành C2:

Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1960;

Địa chỉ: ấp A, xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Lê Văn T, sinh năm 1955;

2.2. Bà Ngô Thị M, sinh năm 1955;

Cùng địa chỉ: số B, ấp A, xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Văn T:

Anh Lê Thanh H, sinh năm 1978;

Địa chỉ: Tổ H, ấp B, xã N, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Bà Nguyễn Thị Ngọc P
– Luật sư thuộc Đoàn Luật sư tỉnh B.

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

3.1. Chị Lê Thị Huệ T1 (H1), sinh năm 1980;

3.2. Chị Lê Thanh H2, sinh năm 1982;

3.3. Chị Lê Thị Hồng P1, sinh năm 1990;

3.4. Anh Lê Thanh T2, sinh năm 1985;

3.5. Anh Lê Tấn Đ2, sinh năm 1987;

3.6. Chị Lê Thị Hồng T3, sinh năm 1992;

Cùng địa chỉ: số B, ấp A, xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của anh Lê Thanh T2, anh Lê Tấn Đ2:

Ông Lê Văn T, sinh năm 1955;

Địa chỉ: số B, xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre.

3.7. Anh Lê Thanh H, sinh năm 1978;

Địa chỉ: Tổ H, ấp B, xã N, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.8. Bà Nguyễn Thị T4, sinh năm 1977;

Địa chỉ: R.1 18 – TAIPA MACAU.

3.9. Ông Phạm Văn S1, sinh năm 1963;

Địa chỉ: ấp K, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước.

Chỗ ở hiện nay: ấp A, xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre.

3.10. Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Bến Tre;

Địa chỉ: khu phố B, thị trấn B, huyện B, tỉnh Bến Tre.

Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Đ, bà Nguyễn Thị Đ1, bà Nguyễn Thị C, bà Phan Thị Thanh B, ông Nguyễn Thành C2, bà Nguyễn Thị Mỹ L, bà Nguyễn Thị S.

(Tại phiên tòa phúc thẩm, bà C, bà C1, bà M, anh H, bà P, chị T1 có mặt; bà Đ1, bà L, bà S, chị H2, chị P1, chị T3, ông T, ông S1, Ủy ban nhân dân huyện B có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Đ, bà Nguyễn Thị Đ1, bà Nguyễn Thị C, bà Phan Thị Thanh B, ông Nguyễn Thành C2, bà Nguyễn Thị Mỹ L, bà Nguyễn Thị S và trong quá trình tố tụng, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Các nguyên đơn tranh chấp với ông T, bà M 03 thửa đất gồm thửa 451, 460, 415 cùng tờ bản đồ 18, tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre. Thửa đất số 451, diện tích 500m², mục đích sử dụng HNK; thửa đất số 415, diện tích 601m², mục đích sử dụng Ao; thửa đất số 460, diện tích 500m², mục đích sử dụng CLN hiện do ông Lê Văn T đại diện hộ gia đình đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 26/6/1997 và ngày 14/12/2000.

Các thửa đất tranh chấp có nguồn gốc của cụ Nguyễn Văn C3 (ông nội, ông cố các nguyên đơn) để lại cho cụ Nguyễn Văn T5 (cha, ông nội các nguyên đơn). Sau khi được cụ C3 để lại đất thì cụ T5 quản lý sử dụng (năm nào không nhớ). Năm 1990, cụ T5 bán cho ông T diện tích 100m² chiều ngang 5m giáp với lộ ấp 6 (nay là ấp A), tính từ nhà bà X đo về phía nhà cụ T5, bà C có cắm ranh bằng cây bạch đàn, chiều dài tính từ lộ ấp 6 đến nền đất trước nhà bà X là 20m với giá 200.000 đồng

(hai trăm nghìn đồng). Việc mua bán chỉ nói miệng, không có giấy tờ. Sau khi mua, ông T để đất trống. Sau đó, cụ T5 kê khai đăng ký thửa 390, tờ bản đồ 18, diện tích khoảng 2500m² đất CLN, bao gồm luôn phần đất bán cho ông T. Thửa đất này cụ T5 mới đứng tên trong sổ mục kê. Cụ T5 và vợ là cụ Ngô Thị T6 chết cùng năm 1997. Do các anh chị em đi làm ở xa, chỉ có bà C ở địa phương nên bà C quản lý sử dụng phần đất này. Sau đó, bà C tự ý kê khai lại thửa đất 390, tờ bản đồ 18 cho bà C đứng tên, đến ngày 01/3/1999 bà C được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 390, tờ bản đồ 18 diện tích 1840m² đất LN. Đến năm 2004, các nguyên đơn mới biết ông T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 451, diện tích 500m² được tách ra từ một phần của thửa 390 nhưng không biết vì sao ông T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Từ năm 2004 thì phát sinh tranh chấp đến nay.

Năm 1996, bà C vay của ông T số tiền 3.000.000 đồng (ba triệu đồng) nhưng không có tiền trả nên năm 1997 bà C bán cho ông T diện tích khoảng 200m², có chiều ngang từ cuối sau nhà bà X đến hết nhà bà X là 12m, chiều dài từ cây tra đến hết trụ bê tông là 16,5m thuộc một phần thửa đất 390 để trừ số tiền nợ 3.000.000 đồng. Việc mua bán đất trừ tiền cũng chỉ nói miệng, không có giấy tờ. Từ khi mua đất thì ông T quản lý sử dụng đất, sau đó ông T mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà C để làm thủ tục chuyển nhượng và tự ý chuyển nhượng diện tích 500m² sang ông T đứng tên thửa 460. Đến năm 2000, bà C mới biết ông T tự ý chuyển nhượng diện tích 500m² nên tranh chấp từ năm 2000 đến nay. Thửa đất này hiện nay do gia đình ông T quản lý sử dụng. Do thời điểm bán chỉ xác định vị trí nên độ khoảng 200m², nay qua đo đạc thực tế 167,3m² nên các nguyên đơn xác định diện tích bà C bán cho ông T là 167,3m² chứ không phải 200m².

Năm 1992, bà C thực phần đất địa (ao) cho ông T với giá 01 chỉ vàng 24k để ông T tát cá hàng năm, không nói thời hạn thực, chỉ nói khi nào có tiền thì chuộc lại, lúc này cụ T5, cụ T6 còn sống và cũng đồng ý cho bà C thực đất cho ông T. Việc thực đất chỉ nói miệng, không có giấy tờ. Năm 1995, khi nhà nước có chủ trương kê khai đăng ký quyền sử dụng đất thì cụ T5 kê khai và đứng tên trong sổ mục kê, diện tích bao nhiêu không biết, do phần đất địa nằm chung trong đất lúa. Đến năm 1999, các nguyên đơn mới biết được ông T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất 415, tờ bản đồ số 18, diện tích 601m² nên từ năm 1999 gia đình nguyên đơn yêu cầu được chuộc lại đất nhưng ông T không đồng ý nên phát sinh tranh chấp và kéo dài đến nay.

Về quá trình quản lý, sử dụng đất: gia đình ông T sử dụng thửa 451 từ năm 2006, hiện nay nhà của ông T trên thửa 451 đang cho ông Phạm Văn S1 thuê. Gia đình ông T sử dụng thửa 460 từ năm 1997 và sử dụng thửa 415 từ năm 1992. Trong quá trình sử dụng các thửa đất tranh chấp, gia đình ông T không có tu bổ, bồi lấp làm tăng giá trị của 03 thửa đất nêu trên.

Cụ T5 và cụ T6 chết không để lại di chúc, cũng không nói phân chia thừa đất này cho ai nên 03 thửa đất nêu trên là di sản của cụ T5, cụ T6 để lại, các con của 02 cụ có quyền thừa hưởng. Hàng thừa kế thứ nhất của cụ T5, cụ T6 gồm: Cha mẹ cụ T5, cụ T6 đã chết trước hai cụ rất lâu. Cụ T5 và cụ T6 có 06 người con gồm: Nguyễn Văn T7 (tên thường gọi là C4, chết năm 1993), Nguyễn Văn G (chết năm 1972), Nguyễn Thị S, Nguyễn Thị Đ, Nguyễn Thị Đ1, Nguyễn Thị C. Ông T7 có 03 người con gồm: Nguyễn Thành C2, Nguyễn Thị Mỹ L, Nguyễn Thị T4, bà T4 sinh sống và làm việc tại Ma Cao (Trung Quốc). Ông Giàu có 01 người con là Phan Thị Thanh B (bà B theo họ mẹ). Ông T7 ngoài tên thường gọi là C4 thì không còn tên gọi nào khác, cụ T5 không có người con nào tên Nguyễn Văn T8. Việc cá nhân bà C bán một phần diện tích đất cho ông T là không đúng nhưng các nguyên đơn chấp nhận giao cho ông T phần đất bà C đã bán là 167,3m² thuộc một phần thửa 460.

Các nguyên đơn yêu cầu bị đơn ông T, bà M và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh H, chị T1, chị H2, chị P1, anh T2, anh Đ2, chị T3 di dời nhà và tài sản đi nơi khác trả lại các phần đất qua đo đạc thực tế diện tích 295,1m² (phần số (6)) thuộc một phần thửa đất số 451; diện tích 336,4m² (phần số (3)) thuộc một phần thửa đất số 460 và diện tích 469,3m² (phần số (1)) thuộc thửa đất số 415, cùng tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre cho các nguyên đơn. Đồng thời, các nguyên đơn yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 451, 415, cùng tờ bản đồ 18 do ông T đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 26/6/1997 và yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 460, tờ bản đồ 18 do ông T đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 14/12/2000. Nguyên đơn đồng ý trả lại 01 chỉ vàng thực đất cho bị đơn.

Trong quá trình tố tụng, bị đơn bà Ngô Thị M và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Lê Văn T trình bày:

Thửa đất số 451, diện tích 500m², mục đích sử dụng HNK, diện tích tranh chấp qua đo đạc thực tế là 396,4m² (phần số (5)+ (6)). Thửa đất số 460, diện tích 500m², loại đất CLN, diện tích tranh chấp qua đo đạc thực tế là 503,7m² (phần số (3)+ (4)). Thửa đất số 415, diện tích 601m², loại đất Ao, diện tích tranh chấp qua đo đạc thực tế là 469,3m² (phần số (1)), diện tích 47,9m² (phần số (2)) là đất bờ kênh nên không tranh chấp.

Cả 03 thửa đất nêu trên đều có nguồn gốc trước đây của cụ Nguyễn Văn T5 (cha, ông nội các nguyên đơn). Năm 1990, cụ T5 cùng con là ông Nguyễn Văn T8 (ông T8 có tên gọi khác là Nguyễn Văn T7, Hai C5) bán cho ông T, bà M phần đất giồng trồng hoa màu diện tích 500m² thuộc thửa 451 với giá 05 chỉ vàng 24k. Cùng năm 1990, cụ T5 cùng con là bà Nguyễn Thị C, ông Nguyễn Văn T8 bán cho ông T, bà M phần đất địa chèo diện tích 450m² thuộc thửa 415 với giá 02 chỉ vàng 24k. Ngày 20/01/1992 (âm lịch), cụ T5, ông T8 và ông T làm giấy tay mua bán phần đất

giồng và đất đồi. Ngày 25/7/1996, ông T kê khai đăng ký đối với hai phần đất đã mua của cụ T5, lúc đầu chính quyền địa phương không cho kê khai vì đất này có nguồn gốc của cụ T5. Sau đó, ông T xuất trình giấy tay mua bán, rồi bà C (con cụ T5) đến ấp xác nhận có bán đất, vì vậy ông Trần Việt H3 (Bí thư Chi bộ ấp thời điểm năm 1996) xác nhận việc mua bán đất giồng, đất đồi trên “tờ giấy sang nhượng thổ cư” ngày 25/7/1996. Ngày 26/7/1996, ông T kê khai đăng ký đối với thửa 451 và 415 cùng tờ bản đồ 18. Đến ngày 26/6/1997, hộ ông T được Ủy ban nhân dân huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 451, diện tích 500m² và thửa 415, diện tích 601m². Diện tích thửa đất 415 tăng lên so với lúc mua là do đất đồi bị xéo giáp với đất ruộng của ông H4, ông T và ông H4 thỏa thuận trao đổi đất, ông T đổi cho ông H4 mặt tiền, ông H4 đổi cho ông T mặt hậu để thửa đất được ngay ngắn, bớt xéo.

Thửa đất số 460 có nguồn gốc năm 1997 bà Nguyễn Thị C bán cho ông T, bà M diện tích 500m² đất cây lâu năm thuộc một phần thửa đất 390, tờ bản đồ 18 với giá 3.000.000 đồng (ba triệu đồng). Ngày 16/3/1998, bà C làm tờ giấy bán đất với tiêu đề “giấy xác nhận phần đất cây lâu năm của người chết” ngày 16/3/1998 có xác nhận của ông Trương Văn C6 – Chi bộ ấp và được Ủy ban nhân dân xã A xác nhận ngày 17/3/1998. Năm 1999, bà C được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 390, tờ bản đồ 18; ngày 20/10/2000 bà C lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 460, diện tích 500m² được tách từ một phần thửa 390 cho ông T, đến ngày 14/12/2000, hộ ông T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 460.

Nguyên đơn cho rằng chỉ bán cho bị đơn diện tích 100m² thửa 451 và 167,3m² thửa 460, chỉ thực thửa 415 cho bị đơn với giá chỉ 01 vàng 24k là không đúng.

Về quá trình quản lý, sử dụng đất: Thửa đất 451 gia đình ông T sử dụng từ năm 1990, năm 2000 ông T cho cháu là Lê Minh Đ3 cất một nhà tạm làm cửa hàng đồ sắt, làm tóc được vài năm thì trả đất. Năm 2004, ông T cất một căn nhà tôn, cột đúc để ở và mở quán nước trên đất, trồng cây ăn trái, đến năm 2006 thì các con cụ T5 đến tranh chấp chặt hết cây trồng của bị đơn. Năm 2013, bà C cất nhà trên thửa đất 390 đã lấn chiếm qua một phần diện tích của thửa 451 diện tích 94,8m² (phần số (7)), gia đình ông T có báo chính quyền địa phương lập biên bản đình chỉ xây dựng nhưng phía bà C vẫn xây nhà và hàng rào, sau đó trồng dừa trên phần đất trồng sát hông nhà ông T. Hiện nay nhà ông T đang cho ông Phạm Văn S1 thuê hàng năm. Thửa 451 hiện trạng trước đây là đất HNK nhưng hơi trũng, trong quá trình sử dụng thì năm 2006 gia đình ông T có thuê xe máy cày, xe ben chở đất bồi lấp khoảng 100 xe đất để bằng phẳng cất nhà ở. Hiện nay trên đất có nhà ở + nhà vệ sinh, hồ nước, giếng nước, 01 cây dừa lớn, sân nền tráng xi măng... (phần số (5) + (B2)); khoảng năm 2013, 2014 phía nguyên đơn có trồng trên đất 05 cây dừa lớn chưa cho trái, 02 cây dừa nhỏ, 01 cây mai, 01 cây măng cầu.

Gia đình ông T sử dụng thửa 460 từ năm 1997 đến nay. Cách nay khoảng 02 năm, ông Nguyễn Thành C2 hỏi gia đình bị đơn mua một phần diện tích đất thửa 460 để đi lại nhưng bị đơn không đồng ý bán. Thửa 460 có hiện trạng trước đây là đất CLN nhưng hơi trũng, trong quá trình sử dụng thì năm 2006 gia đình ông T có thuê khoảng 100 xe máy cày, xe Benz chở đất bồi lấp thành đất bằng phẳng.

Gia đình ông T sử dụng thửa 415 từ năm 1990 đến nay. Lúc đầu tát cá, sau đó thuê xe máy cày, xe ben, xuống đổ đất bồi lấp, số lượng là 300 xe, mỗi xe hơn 01 khối đất, bồi lấp dần qua nhiều năm, bồi lấp tương đối bằng phẳng rồi trồng chuối, dừa nhưng khối lượng bồi lấp bao nhiêu thì không xác định được.

Bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đối với phần diện tích đất bà C sử dụng cất nhà ở, qua đo đạc thực tế là 94,8m² (phần số (7)) thuộc một phần thửa 451 thì bị đơn không yêu cầu bà C trả lại nên không tranh chấp phần này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Lê Thị Huệ T1 thống nhất với lời trình bày của bà M.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 09 tháng 8 năm 2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn S1 trình bày:

Ông là người thuê nhà của ông T, thuê hàng năm, nhà là tài sản của ông T. Nếu yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận buộc ông T trả đất và phía nguyên đơn không cho ông thuê nữa thì ông sẽ đi nơi khác. Việc giải quyết vụ án không ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của ông nên ông xin từ chối tham gia tố tụng, yêu cầu Tòa án giải quyết, xét xử vắng mặt ông.

Do hòa giải không thành, Tòa án nhân dân huyện Ba Tri đưa vụ án ra xét xử. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 150/2022/DS-ST ngày 29 tháng 11 năm 2022 đã tuyên:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn bà Nguyễn Thị Đ, bà Nguyễn Thị Đ1, bà Nguyễn Thị C, bà Nguyễn Thị S, bà Phan Thị Thanh B, ông Nguyễn Thành C2, bà Nguyễn Thị Mỹ L về việc yêu cầu bị đơn ông Lê Văn T, bà Ngô Thị M và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lê Thanh H, chị Lê Thị Huệ T1, chị Lê Thanh H2, anh Lê Thanh T2, anh Lê Tấn Đ2, chị Lê Thị Hồng P1, chị Lê Thị Hồng T3 trả lại diện tích 295,1m² (phần số (6)) thuộc một phần thửa đất số 451; diện tích 336,4m² (phần số (3)) thuộc một phần thửa đất số 460; diện tích 469,3m² (phần số (1)) thuộc thửa đất số 415, cùng tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre (có họa đồ hiện trạng thửa đất tranh chấp ngày 23/6/2020 và ngày 20/8/2020 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B kèm theo).

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn bà Nguyễn Thị Đ, bà Nguyễn Thị Đ1, bà Nguyễn Thị C, bà Nguyễn Thị S, bà Phan Thị Thanh B, ông Nguyễn Thành C2, bà Nguyễn Thị Mỹ L về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất đối với thửa 451, thửa 415 và thửa 460 cùng tờ bản đồ 18, tọa lạc tại xã A, huyện B do ông Lê Văn T đại diện hộ gia đình đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 26/6/1997 và ngày 14/12/2000.

4. Ông Lê Văn T, bà Ngô Thị M có quyền quản lý, sử dụng 07 cây dừa chưa cho trái, 01 cây măng cầu, 01 cây mai nhỏ và có nghĩa vụ trả giá trị tài sản bằng tiền là 3.590.000 đồng (Ba triệu năm trăm chín mươi nghìn đồng) cho các nguyên đơn.

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

Ngày 06/12/2022, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Đ, bà Nguyễn Thị Đ1, bà Nguyễn Thị C, bà Phan Thị Thanh B, ông Nguyễn Thành C2, bà Nguyễn Thị Mỹ L, bà Nguyễn Thị S kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm, các nguyên đơn yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bà Nguyễn Thị C trình bày nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, có sửa đổi bổ sung yêu cầu kháng cáo, yêu cầu hủy bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Ba Tri.

Bị đơn giữ nguyên ý kiến không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không đồng ý với kháng cáo của nguyên đơn.

Các đương sự không thỏa thuận được về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: 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: Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre:

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 150/2022/DS-ST ngày 29 tháng 11 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Ba Tri, tỉnh Bến Tre.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của các nguyên đơn trong thời hạn quy định và hợp lệ nên được xem xét, giải quyết theo trình tự thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

Nguyên đơn yêu cầu bị đơn di dời tài sản, trả lại cho nguyên đơn các phần đất đo đạc thực tế có diện tích 295,1m² thuộc một phần thửa đất số 451, tờ bản đồ số 18; phần đất diện tích 336,4m² thuộc một phần thửa đất số 460, tờ bản đồ số 18 và phần đất diện tích 469,3m² thuộc một phần thửa đất số 415, tờ bản đồ số 18, cùng tọa lạc tại xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre, đồng thời yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 451, 415 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho hộ ông Lê Văn T ngày 26/6/1997; yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 460, tờ bản đồ số 18 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho hộ ông Lê Văn T ngày 14/12/2000.

Bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[2.1] Các đương sự thống nhất nguồn gốc các thửa đất số 451, 415, 460, cùng tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre là của cụ Nguyễn Văn T5.

[2.1.1] Đối với thửa đất số 451:

Nguyên đơn cho rằng vào năm 1990, cụ Nguyễn Văn T5 có chuyển nhượng cho ông T một cái nền nhà diện tích khoảng 100m² (chiều ngang 05m giáp với lộ ấp 6, tính từ nhà bà X đo về phía nhà cụ T5, bà C có cắm ranh bằng cây bạch đàn; chiều dài tính từ lộ ấp 6 đến ngang nền đất trước nhà bà X là 20m tính từ cây bạch đàn) với giá 200.000 đồng.

Bị đơn cho rằng vào năm 1990 cụ T5 và con là Nguyễn Văn T8 chuyển nhượng cho bị đơn phần đất giồng diện tích 500m² thuộc thửa 451 với giá 05 chỉ vàng 24K.

Như vậy, các đương sự thống nhất có chuyển nhượng phần đất thuộc thửa 451, tuy nhiên không thống nhất về diện tích đất chuyển nhượng.

[2.1.2] Đối với thửa đất số 460:

Nguyên đơn cho rằng vào năm 1997, bà C chuyển nhượng cho ông T phần đất diện tích khoảng 200m² (chiều ngang từ cuối sau nhà bà X đến hết nhà bà X là 12m, chiều dài từ cây tra đến hết trụ bê tông là 16,5m) để trừ số tiền nợ 3.000.000 đồng.

Bị đơn cho rằng năm 1997, bà C chuyển nhượng cho bị đơn phần đất diện tích 500m² đất trồng cây lâu năm với giá 3.000.000 đồng.

Như vậy, các đương sự thống nhất có chuyển nhượng đất thuộc thửa đất số 460 nhưng không thống nhất về diện tích đất chuyển nhượng.

[2.1.3] Đối với thửa đất số 415:

Nguyên đơn cho rằng vào năm 1992, bà C thực phần đất địa (ao) cho ông T với giá 01 chỉ vàng 24K để ông T tát cá hàng năm, không nói thời hạn thực, chỉ nói khi nào có tiền thì chuộc lại.

Bị đơn cho rằng năm 1990, cụ T5 và các con cụ T5 là bà C và ông Nguyễn Văn T8 chuyển nhượng cho bị đơn phần đất địa diện tích 450m² thuộc thửa 415 với giá 02 chỉ vàng 24K.

Các đương sự thống nhất phần đất địa hiện tại thuộc thửa 415, tờ bản đồ số 18 nhưng không thống nhất hình thức giao dịch dân sự về đất.

[2.2] Như vậy, đối với thửa 451 và 460, nguyên đơn cho rằng có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bị đơn nhưng không thống nhất với bị đơn diện tích đã chuyển nhượng, đối với thửa 415 thì nguyên đơn cho rằng có thực đất cho bị đơn. Bị đơn thừa nhận cả ba thửa đất tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn đều có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Trong quá trình giải quyết vụ án, các nguyên đơn có ý kiến ngoài phần đất yêu cầu bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trả lại, nguyên đơn đồng ý giao phần đất nguyên đơn thừa nhận đã chuyển nhượng diện tích 167,3m² thuộc một phần thửa 460 cho bị đơn, nguyên đơn đồng ý trả lại 01 chỉ vàng thực đất cho bị đơn. Vì vậy, bản chất của vụ án là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Cấp sơ thẩm xác định tranh chấp trong vụ án là “Tranh chấp quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” nhưng chưa hướng dẫn đương sự yêu cầu giải quyết các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để giải quyết toàn diện vụ án là chưa phù hợp.

[3] Kết luận giám định số 300/KL-C09B ngày 23/02/2022 của Phân viện Khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh – Bộ C7 kết luận “Chữ ký, chữ viết tên Nguyễn Thị C dưới mục: “Người làm đơn” trên “Giấy xác nhận phần đất cây lâu năm của người chết” đề ngày 16/3/1998; “Bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất” trên “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đề ngày 20/10/2000, “Bên chuyển quyền” trên “Đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất lúa + LN” ngày 30/10/2000, “Người khai” trên “Tờ khai nộp thuế chuyển quyền sử dụng đất” đề ngày 20/10/2000 so với chữ ký, chữ viết đúng tên “Nguyễn Thị C” trên các tài liệu mẫu so sánh không phải do cùng một người viết, ký ra. Bên cạnh đó, tại các biên bản xác minh, người được xác minh là ông Đặng Văn L1 (nguyên là cán bộ địa chính thời gian 1993-2001) và chính quyền địa phương chỉ trình bày “có nghe thông tin” về việc cụ T5 chuyển nhượng thửa đất số 451 cho ông T nhưng cấp sơ thẩm lại căn cứ vào các biên bản xác minh đối với ông Đặng Văn L1 và chính quyền địa phương để khẳng định có cơ sở xác định cụ T5, bà C có chuyển nhượng đất cho bị đơn là chưa có căn cứ vững chắc.

[4] Về thửa đất tranh chấp, phần quyết định của bản án sơ thẩm đã tuyên về phần đất tranh chấp diện tích 295,1m² (phần số (6)) thuộc một phần thửa đất số 451; diện tích 336,4m² (phần số (3)) thuộc một phần thửa đất số 460; diện tích 469,3m² (phần số (1)) thuộc thửa đất số 415, cùng tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre. Tuy nhiên, họa đồ hiện trạng thửa đất tranh chấp khi đo đạc

giải quyết vụ án không thể hiện thửa đất nào là thửa 451, 460. Trong hồ sơ vụ án chỉ có họa đồ thửa 133 tờ bản đồ 10 được chú thích theo bản đồ lập năm 1994 là thửa 415, tờ bản đồ 18, còn lại là họa đồ các thửa 199, 597 tờ bản đồ 10 không có chú thích theo bản đồ lập năm 1994 có phải là thửa 451, 460 hay không và cũng không có tài liệu, chứng cứ, xác nhận của cơ quan có thẩm quyền về thửa 199, 597 tờ bản đồ 10 trước đây là thửa nào.

[5] Về việc quản lý, sử dụng đất:

Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, bị đơn trình bày khi bà C xây nhà, bị đơn cho rằng bà C xây lấn qua thửa 451 nên yêu cầu Ủy ban nhân dân xã N đình chỉ xây dựng. Năm 2014, nguyên đơn khởi kiện đến Tòa án, sau đó nguyên đơn trồng dừa trên một phần diện tích đất trống của thửa 451. Các đương sự thống nhất tại thời điểm xem xét thẩm định tại chỗ, định giá ngày 28/02/2020, trên đất có 07 cây dừa chưa cho trái, 01 cây mai nhỏ, 01 cây măng cầu của bà C trồng.

Tại phiên tòa ngày 24/7/2023, các đương sự thống nhất phần đất có nhà bà C là phần số (7), phần có các cây trồng nêu trên là một phần trong phần số (6) trong họa đồ thửa 199, 597, tờ bản đồ 10 kèm theo bản án.

Qua xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 24/8/2023, tại phần đất số (6), các đương sự thống nhất ngoài phần đất ký hiệu (B1) diện tích 81.2m² là nhà ở của ông T và ông T đang sử dụng thì ông T còn sử dụng phần đất làm sân trước nhà (B1) và phần đất phía sau nhà (B1) có các tài sản của ông T gồm: 01 giếng nước tầng sâu dưới 10m, 01 hồ tròn di chuyển được, 01 nhà vệ sinh có kết cấu cột gạch, tường xây gạch trát hoàn thiện, nền láng xi măng, mái lợp tôn xi măng và 01 cây dừa từ 10 năm tuổi trở lên. Phần đất còn lại trong phần số (6), các đương sự thống nhất do nguyên đơn đang sử dụng, có các cây trồng sau: 06 cây dừa đang cho trái từ 10 năm tuổi trở lên, 09 cây mai (mai nhỏ) mới trồng, 01 cây dừa chết, các đương sự đều thống nhất các cây này do bà C trồng và bà C thu hoạch huê lợi từ trước đến nay, trên đất có đường đi.

Như vậy, nguyên đơn sử dụng một phần trong phần đất số (6) nhưng nguyên đơn lại yêu cầu bị đơn trả toàn bộ phần đất số (6). Cấp sơ thẩm chưa đo đạc xác định phần đất nguyên đơn đang sử dụng trong phần số (6) để xác định quyền khởi kiện của nguyên đơn. Tại phiên tòa phúc thẩm, anh H đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông T cho rằng tuy trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn sơ thẩm, bị đơn không có yêu cầu phản tố nhưng có yêu cầu Tòa án buộc nguyên đơn trả lại phần đất nguyên đơn đang sử dụng, yêu cầu này chưa được cấp sơ thẩm giải quyết mà lại buộc gia đình anh trả giá trị cây trồng cho nguyên đơn là không phù hợp. Anh H khẳng định hiện nay bị đơn vẫn giữ yêu cầu buộc bà C phải di dời cây trồng và trả lại đất cho bị đơn.

Xét thấy, khi giải quyết vụ án, cấp sơ thẩm không quyết định buộc nguyên đơn trả cho bị đơn phần đất nguyên đơn đang sử dụng nhưng lại quyết định cho bị đơn sử dụng các cây trồng và buộc bị đơn trả giá trị cây trồng cho nguyên đơn là có thiếu sót, không đảm bảo quyền lợi cho bị đơn.

[6] Tại đơn tóm tắt sự việc (BL 140), bị đơn bà M cho rằng bà có hoán đổi đất địa với ông Nguyễn Văn H5 (đổi mặt tiền lấy mặt hậu) thành 601m². Tại phiên tòa phúc thẩm, bà M và người đại diện theo ủy quyền của ông T cũng trình bày có sự việc này nhưng cấp sơ thẩm không xác minh, làm rõ có hay không việc bị đơn và ông Nguyễn Văn H5 hoán đổi đất và hoán đổi như thế nào, để xác định ông H5 có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án hay không.

Những thiếu sót này cấp phúc thẩm không thể khắc phục được nên cần hủy án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Khi giải quyết sơ thẩm lại, Tòa án không đặt vấn đề thời hiệu đối với yêu cầu hủy quyết định cá biệt trong vụ án dân sự.

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

[8] Quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không chấp nhận.

[9] Án phí phúc thẩm: Do bản án bị hủy nên các nguyên đơn không phải chịu án phí phúc thẩm theo Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 150/2022/DS-ST ngày 29 tháng 11 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Ba Tri, tỉnh Bến Tre.

- Giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện Ba Tri, tỉnh Bến Tre giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

- Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Nguyễn Thành C2, bà Phan Thị Thanh B không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm nên được trả lại số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm mỗi người đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số 0000377 và 0000378 cùng ngày 06 tháng 12 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ba Tri, tỉnh Bến Tre.

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

Nơi nhận:

- TAND huyện Ba Tri;
- VKSND tỉnh Bến Tre;
- Chi cục THADS huyện Ba Tri;
- Các đương sự;
- Phòng KTNV&THA TAND tỉnh;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Phạm Thị Thu Trang