

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH TRÀ VINH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT N3  
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 119/2019/DS-PT  
Ngày: 01-10-2019  
V/v Tranh chấp quyền  
sử dụng đất

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT N3  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TRÀ VINH**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Tống Văn Viên

*Các Thẩm phán:* Ông Huỳnh Văn Hoàng Vân

Ông Trịnh Hữu Bình

***- Thư ký phiên tòa:*** Bà Lâm Thị Mai Xuân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh tham gia phiên tòa:*** Bà Trần Hương Thủy - Kiểm sát viên.

Trong ngày 01 tháng 10 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh, tiến hành mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 84/2019/TLPT-DS ngày 20 tháng 8 năm 2019 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 02/2019/DS-ST ngày 28/6/2019 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Trà Vinh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 262/2019/QĐ-PT ngày 09 tháng 9 năm 2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 101/2019/QĐ-PT ngày 23 tháng 9 năm 2019 giữa:

***- Nguyên đơn:*** Bà Thạch Thị Sa Q, sinh năm 1963 (Có mặt).

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

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Sa Q: Luật sư Phạm Minh T1 - Văn phòng luật sư Hai N, thuộc đoàn luật sư tỉnh Trà Vinh (Có mặt).

Trợ giúp viên pháp lý bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Sa Q: Ông Diệp Minh T - Trợ giúp viên pháp lý Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Trà Vinh (Có mặt).

***- Bị đơn:*** Bà Lâm Thị G, sinh năm 1958 (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp L, xã , huyện C, tỉnh Trà Vinh.

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

Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Trà Vinh.

Địa chỉ trụ sở tại: Khóm a, phường b, thị xã D, tỉnh Trà Vinh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Thành L- Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Trà Vinh (Có văn bản yêu cầu xét xử vắng mặt).

Ông Hứa Văn T, sinh năm 1956 (Có mặt).

Bà Hứa Thị Hồng N1, sinh năm 1980.

Cùng địa chỉ: Ấp L, xã , huyện C, tỉnh Trà Vinh.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền cho bà Hứa Thị Hồng N1: Ông Hứa Văn T, sinh năm 1956; địa chỉ: Ấp L, xã , huyện C, tỉnh Trà Vinh.

Ông Thạch Sa R, sinh năm 1970 (Vắng mặt).

Ông Thạch Sa N2, sinh năm 1964 (Vắng mặt).

Ông Thạch Sa R, sinh năm 1954 (Vắng mặt).

Ông Thạch P1, sinh năm 1961 (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

Ông Thạch Sa R1, sinh năm 1970 (Vắng mặt).

Ông Thạch B, sinh năm 1978 (Vắng mặt).

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

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- Theo đơn khởi kiện ngày 17/11/2014 và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Thạch Thị Sa Q trình bày: Cha của bà là ông Thạch C chết năm 1996 và mẹ là Thạch Thị Sa P, chết năm 2011. Sinh thời có tạo lập được diện tích đất 3.500m<sup>2</sup> thuộc thửa 381, tờ bản đồ số 4 tọa lạc ấp S, xã N, huyện D, tỉnh Trà Vinh, được Ủy ban nhân dân huyện D cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông C vào ngày 27/12/1995. Sau khi ông C chết thì bà Sa P chuyển nhượng đất cho ông Trần Thanh N diện tích 460m<sup>2</sup> do ông N3 thiếu nợ bà Lâm Thị G, nên năm 2004 bà G đến gặp mẹ của bà mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm tin nhưng sau đó bà G tự ý sang tên hết diện tích đất còn lại là 790m<sup>2</sup> cho bà G, do các anh em bà đi làm ăn xa nên không biết. Năm 2014 bà trở về địa phương biết bà G đang quản lý sử dụng đất. Nay bà yêu cầu Tòa án giải quyết buộc hộ bà G phải trả diện tích 790m<sup>2</sup> thuộc thửa 381, tờ bản đồ số 4, tọa lạc ấp S, xã N, huyện D, tỉnh Trà Vinh cho bà. Ngày 18/12/2015 bà Sa Q rút một phần yêu cầu khởi kiện chỉ yêu cầu bà G trả diện tích 632,2m<sup>2</sup> thuộc thửa 381.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Thạch Sa R, ông Thạch Sa N2, ông Thạch Sa R, ông Thạch P1, Thạch Sa R1, ông Thạch B trình bày, thống nhất với lời trình bày của bà Thạch Thị Sa Q.

- Bị đơn bà Lâm Thị G trình bày: Năm 2004 bà Thạch Thị Sa P có chuyển nhượng cho bà diện tích 790m<sup>2</sup> thuộc thửa 381, tờ bản đồ số 4, loại đất ở, tọa lạc ấp S, xã N, huyện D, tỉnh Trà Vinh với giá 36.000.000 đồng. Khi chuyển nhượng bà và bà Sa P có lập giấy tay, sau đó lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà

làm thủ tục và được Ủy ban nhân dân huyện D cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 14/5/2004, do đó bà không đồng ý trả đất theo yêu cầu của bà Sa Q.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Hứa Văn T, chị Hứa Thị Hồng N1:* thống nhất với lời trình bày của bà Lâm Thị G.

- *Ý kiến của Ủy ban nhân dân huyện D:* Việc Ủy ban nhân dân huyện D cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 381, tờ bản đồ số 4, tọa lạc ấp S, xã N, huyện D, tỉnh Trà Vinh cho hộ ông Thạch C vào ngày 27/12/1995 là đúng trình tự thủ tục, loại đất và đối tượng sử dụng. Thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Thạch Thị Sa P và bà Lâm Thị G là đúng theo quy định của pháp luật nên việc Ủy ban cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 381, tờ bản đồ số 4, tọa lạc ấp S, xã N, huyện D, tỉnh Trà Vinh cho bà Lâm Thị G vào ngày 14/5/2004 là đúng trình tự thủ tục, đối tượng theo quy định.

\* Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 03/2016/DS-ST ngày 03/6/2016 của Tòa án nhân dân huyện D đã quyết định:

Áp dụng khoản 2 Điều 25, Điều 33, 35, 131, 142 của Bộ luật tố tụng Dân sự; Điều 26 Luật thi hành án dân sự; Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án của Ủy ban thường vụ Quốc hội ngày 27/12/2009.

Bác yêu cầu khởi kiện của bà Thạch Thị Sa Q về việc yêu cầu bà Lâm Thị G trả diện tích đất 632,2m<sup>2</sup> trong tổng diện tích 790m<sup>2</sup> thửa 381, tờ bản đồ số 4.

Đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu khởi kiện của bà Sa Q đối với diện tích 158m<sup>2</sup> thuộc thửa 381, tờ bản đồ số 4, tọa lạc ấp S, xã N, huyện D, tỉnh Trà Vinh. Hộ bà Lâm Thị G được tiếp tục sử dụng diện tích đất nêu trên. Ngoài ra còn tuyên nghĩa vụ chịu chi phí thẩm định, định giá và án phí dân sự sơ thẩm, quyền kháng cáo và thời hiệu thi hành án theo quy định của pháp luật.

- Ngày 10/6/2016 bà Thạch Thị Sa Q kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm số 03/2016/DS-ST ngày 03/6/2016, buộc bà G trả diện tích đất 632,2m<sup>2</sup> trong tổng diện tích 790m<sup>2</sup> thửa 381, tờ bản đồ số 4 cho gia đình bà.

\* Tại bản án dân sự phúc thẩm số: 21/2016/DS-PT ngày 22/12/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh đã quyết định: Tuyên hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 03/2016/DS-ST ngày 03/6/2016 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Trà Vinh. Giao hồ sơ vụ án về cho Tòa án nhân dân huyện D xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

\* Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 02/2019/DS-ST ngày 28/6/2019 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Trà Vinh đã quyết định:

Áp dụng khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 104, 147, 157, 228, 244 Bộ luật tố tụng Dân sự 2015; Điều 147, 740, 744 Bộ luật dân sự 1995; khoản 2 Điều 3, Điều 76 Luật đất đai 1993; Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên bác yêu cầu khởi kiện của bà Thạch Thị Sa Q. Công nhận diện tích đất 632,2m<sup>2</sup> trong tổng diện tích 790m<sup>2</sup> thửa 381, tờ bản đồ số 4, tọa lạc ấp S, xã N,

huyện D, tỉnh Trà Vinh cho hộ bà Lâm Thị G. Có tuyên vị trí tứ cận kèm theo sơ đồ bản vẽ.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên nghĩa vụ chịu chi phí thẩm định, định giá và án phí dân sự sơ thẩm, quyền kháng cáo và thời hiệu thi hành án theo quy định của pháp luật.

Ngày 09 tháng 7 năm 2019 bà Thạch Thị Sa Q kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án dân sự sơ thẩm số 02/2019/DS-ST ngày 28/6/2019 của Tòa án nhân dân huyện D. Buộc bà Lâm Thị G trả diện tích đất (thực đo 669,6m<sup>2</sup>) thuộc thửa 381, tờ bản đồ số 4 cho gia đình bà.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, giữ nguyên kháng cáo, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan về phía bị đơn không đồng ý theo yêu cầu của nguyên đơn, các đương sự không cung cấp, bổ sung tài liệu chứng cứ mới và không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Trợ giúp viên pháp lý và luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Thạch Thị Sa Q cho rằng bà Sa P và ông C có 07 người con, ông C chết ngày 6/7/1996 nhưng năm 2004 bà Sa P chuyển nhượng đất cho bà Lâm Thị G thì không có sự đồng ý của các con bà Sa P và ông C. Các chữ ký của bà Sa P trong các tài liệu giấy tay sang nhượng và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong hồ sơ không giống nhau. Ông C chết năm 1996 nhưng đến ngày 17/3/2004 Ủy ban huyện D cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C, chính trang tư cho bà Thạch Thị Sa P (vợ ông C) vào ngày 30/3/2004 mà không có sự đồng ý của các đồng thừa kế khác làm ảnh hưởng đến quyền lợi của các đồng thừa kế, tài liệu hồ liên quan đến hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà G và các thủ tục chuyển nhượng đất từ bà Sa P và bà G còn những vấn đề mâu thuẫn chưa được làm rõ, án sơ thẩm nhận định việc Ủy ban nhân dân huyện D cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà G là không đúng trình tự thủ tục nhưng không làm ảnh hưởng đến quyền lợi của đương sự là có sự mâu thuẫn, nên đề nghị Hội đồng xét xử tuyên sửa Bản án sơ thẩm số: 02/2019/DS-ST ngày 28/6/2019. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Thạch Thị Sa Q. Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên sửa Bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh phát biểu quan điểm:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán thụ lý vụ án và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các trình tự thủ tục tố tụng theo quy định của pháp luật.

Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm có những vi phạm sau: Thành phần Hội đồng định giá tài sản trong biên bản ngày 27/4/2016, ngày 15/3/2018 trùng chủ tịch và thành viên hội đồng là vi phạm khoản 3 Điều 18 Thông tư số 02/2014/TTLT-TANDTC-VKSNDTC-BTP-BTC ngày 28/3/2014. Chưa làm rõ thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Thạch C năm 1995 thành viên hộ gồm có những ai. Trong hồ sơ vụ án chưa có tài liệu làm rõ việc ông C chết ngày 06/7/1995 nhưng đến ngày 17/3/2004 ông C lại được cấp giấy chứng nhận một lần nữa. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông C là loại đất ở khi ông C

chết sẽ phát sinh thừa kế nhưng không có thủ tục thể hiện sự đồng ý của các con ông C để cho bà Sa P đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, hủy Bản án dân sự sơ thẩm số: 02/2019/DS-ST ngày 28/6/2019 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Trà Vinh giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Đơn kháng cáo của bà Thạch Thị Sa Q còn trong hạn luật định được chấp nhận.

[2] Qua nghiên cứu hồ sơ vụ án, xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ các vấn đề sau đây: Thửa đất 381, tờ bản đồ số 4, loại đất ở, tọa lạc ấp S, xã N, huyện D, tỉnh Trà Vinh được Ủy ban nhân dân huyện D cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Thạch C vào ngày 27/12/1995. Năm 1996 ông C chết sẽ phát sinh thừa kế, phần đất này là di sản của ông C để lại. Ngày 14/5/2004 bà Sa P chuyển nhượng diện tích 790m<sup>2</sup> thửa 381 cho bà Lâm Thị G, thời điểm chuyển nhượng những người con của bà Sa P và ông C không biết và hợp đồng chuyển nhượng không có những thành viên là con ông C ký tên mà chỉ có bà Thạch Thị Sa P và bà Lâm Thị G ký tên. Như vậy giao dịch giữa bà Sa P và bà G là vô hiệu nhưng Tòa án cấp sơ thẩm nhận định việc bà G nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà Sa P trong thời điểm bà Sa P đã được Ủy ban nhân dân huyện D công nhận quyền sử dụng đất cho cá nhân bà Sa P nên bà P được quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà G là hợp pháp, từ đó việc bà G được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là hợp pháp.

[3] Công văn số 161/UBND-NC ngày 12/10/2015 Ủy ban nhân dân huyện D xác định thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Thạch Thị Sa P và bà Lâm Thị G đúng theo quy định của pháp luật nên việc Ủy ban cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 381, tờ bản đồ số 4, tọa lạc ấp S, xã N, huyện D, tỉnh Trà Vinh cho bà Lâm Thị G vào ngày 14/5/2004 đúng trình tự thủ tục, đối tượng theo quy định nhưng các tài liệu có trong hồ sơ có mâu thuẫn với nhau, chưa được làm rõ như tại công văn số 161 Ủy ban huyện D phúc đáp, ngày 07/11/1997, ngày 20/5/2003 ông C chuyển quyền sử dụng đất cho ông Trần Thanh N3, bà Lâm Thị G, trong khi ông C đã chết năm 1996; chưa làm rõ vì sao ông C chết năm 1996 nhưng ngày 17/3/2004 Ủy ban nhân dân huyện D lại cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C một lần nữa, chưa làm rõ việc chỉnh trang tư từ ông Thạch C sang tên bà Thạch Thị Sa P. Chưa thu thập tài liệu chứng cứ vào thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Thạch C năm 1995 thành viên hộ gồm có bao nhiêu người. Mẹ của bà Sa Q theo giấy chứng tử họ tên là Thạch Thị Sa P (bút lục 200), hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/5/2004 giữa bà Sa P với bà G được Ủy ban xã N chứng thực, phần chữ ký và phần họ tên phía dưới chữ ký của bà Sa P là không giống nhau, ký tên là “Sa P3” nhưng ghi họ tên là “Thạch Thị Sa P” (bút lục

130), giấy tay chuyển nhượng đất ngày 10/5/2004 cũng thể hiện hai tên khác nhau là “Sa P4” và “Sa P3” (bút lục 139) do đó cần làm rõ các chữ ký và tên này của cùng một người. Ngoài ra, về thành phần Hội đồng định giá tài sản (bút lục số 398, 188) trùng chủ tịch và thành viên hội đồng, trái với quy định tại Điều 18 Thông tư số 02/2014/TTLT-TANDTC-VKSNDTC-BTP-BTC ngày 28/3/2014 nên cần rút kinh nghiệm.

[4] Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét và đánh giá hết những mâu thuẫn có trong hồ sơ vụ án mà xét xử không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là chưa mang tính thuyết phục. Từ những phân tích nêu trên, chấp nhận đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh. Hủy bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Trà Vinh giao hồ sơ về cho Tòa án nhân dân huyện D giải quyết lại sơ thẩm theo thủ tục chung.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Thạch Thị Sa Q không phải chịu.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số: 02/2019/DS-ST ngày 28/6/2019 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Trà Vinh, về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” giữa nguyên đơn: bà Thạch Thị Sa Q với bị đơn: bà Lâm Thị G.

Giao hồ sơ vụ án về cho Tòa án nhân dân Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh giải quyết lại sơ thẩm theo thủ tục chung.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Thạch Thị Sa Q không phải chịu án phí phúc thẩm.

Về tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm, tiền tạm ứng chi phí thẩm định, định giá tài sản sẽ được quyết định khi vụ án được giải quyết lại.

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

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Trà Vinh;
- TAND huyện D;
- CCTHA huyện D;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

**Tổng Văn Viên**

