

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU**

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

Bản án số:162/2023/DS-PT
Ngày: 15-9-2023
V/v “Tranh chấp QSD đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Đào Thị Huệ

Các Thẩm phán: Ông Trương Văn Tâm

Ông Đặng Đức Hòa

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Hoa – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu: Bà Bùi Thị Doan – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 15-9-2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 118/2023/TLPT-DS ngày 22 tháng 6 năm 2023 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2023/DSST ngày 09-5-2023 của Tòa án nhân dân huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu bị kháng cáo, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 150/2023/QĐ-PT ngày 21-7-2023, Quyết định hoãn phiên tòa số 180/2023/QĐ-PT ngày 21-8-2023 và Quyết định thay đổi người tiến hành tố tụng số 159/2023/QĐ-PT ngày 15-9-2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Hồ Thụy Diễm T, sinh năm 1983

Hộ khẩu thường trú: A C, phường A, Quận H, thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên lạc: Số A đường N, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (*vắng mặt*).

Người đại diện hợp pháp: Ông Cao Văn Đ, sinh năm 1994

Địa chỉ: B Khu dân cư T, Khu phố C, phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương, là đại diện ủy quyền theo Giấy ủy quyền ngày 13-6-2023 (*có mặt*).

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Mỹ T1, sinh năm 1986

Hộ khẩu thường trú: Khu phố H, thị trấn N, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Địa chỉ liên lạc: tổ G, Khu phố K, thị trấn N, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

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

3.1 Bà Nguyễn Thị Lệ N, sinh năm 1957

Địa chỉ: Khu phố V, thị trấn N, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).

3.2. Bà Nguyễn Thị Ngọc T2, sinh năm 1963 và ông Nguyễn Văn T3, sinh năm 1955

Địa chỉ: Tổ G, Khu phố K, thị trấn N, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).

3.3. Ông Nguyễn Thanh H, sinh năm 1981

Cùng địa chỉ với bà Nguyễn Thị Mỹ T1 – bị đơn (có mặt).

4. Người kháng cáo: Bà Hồ Thị Diễm T4 – là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai tại Tòa án, nguyên đơn là bà Hồ Thụy Diễm T, trình bày:

Năm 2011, bà Nguyễn Thị Lệ N nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị Ngọc T2 diện tích đất 1.756 m² (trong đó có 33 m² nay tranh chấp), thuộc thửa đất số 226 (217 cũ), tờ bản đồ số 148 (38 cũ), thị trấn N, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (gọi là thửa 226). Đến năm 2014, bà Nguyễn Thị Lệ N được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 09-5-2018, nguyên đơn nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị Lệ N quyền sử dụng diện tích đất thửa 226 nêu trên, diện tích là 1.848,8 m². Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hợp đồng công chứng số 1996 quyền số 01, tại Văn phòng công chứng Minh Đức tại thị trấn N, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Nguyên đơn đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 035710, ngày 28-5-2018.

Khi nhận chuyển nhượng thửa 226, nguyên đơn có đến để xem đất nhưng chỉ đứng từ xa chứ không đo đạc lại vì nguyên đơn mua toàn bộ diện tích đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì không cần thiết phải đo đạc lại đất mà các bên chỉ làm thủ tục trên giấy tờ để sang tên người sử dụng.

Đến tháng 02- 2020 nguyên đơn phát hiện thửa 226 của nguyên đơn bị nhà bị đơn lấn chiếm khoảng 33 m², nguyên đơn đã yêu cầu bị đơn trả lại đất nhưng bị đơn không đồng ý trả.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn trình bày từ trước đến nay không quản lý, canh tác, sử dụng diện tích đất tranh chấp mà diện tích đất tranh chấp này do bị đơn trực tiếp quản lý, sử dụng. Nguyên đơn còn xác nhận khi nguyên đơn nhận chuyển

nhượng thửa 226 từ bà N thì nguyên đơn có đến xem xét và đo lại đất trên thực địa nhưng không phát hiện ra trên đất có căn nhà của bị đơn.

Tại đơn khởi kiện nguyên đơn yêu cầu bị đơn tháo dỡ các công trình trên đất và trả lại diện tích đất khoảng 36 m² đất thửa 226 cho nguyên đơn. Sau khi có kết quả đo vẽ diện tích đất tranh chấp, nguyên đơn xác định lại diện tích đất tranh chấp chính xác là 33 m² theo Mảnh trích đo chính lý địa chính của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C ký ngày 26-5-2021.

Nguyên đơn xác nhận không tranh chấp với bà Nguyễn Thị Lệ N và bà Nguyễn Thị Ngọc T2.

Nguyên đơn đã được thông qua kết quả đo vẽ, định giá, thẩm định tài sản tranh chấp, nguyên đơn đồng ý với M trích đo chính lý địa chính của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C ký ngày 26-5-2021 và kết quả định giá tài sản theo biên bản định giá ngày 23-6-2022 cũng như kết quả thẩm định tài sản ngày 09-12-2022.

Bị đơn là bà Nguyễn Thị Mỹ T1 trình bày:

Năm 2007, bị đơn nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị Ngọc T2 diện tích đất 150m², là một phần của thửa đất số 217, tờ bản đồ số 38, thị trấn N, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (gọi là thửa 217) với giá chuyển nhượng là 70.000.000đ. Bị đơn đã trả đủ tiền cho bà T2 và được bà T2 giao đất cho bị đơn sử dụng từ khi nhận chuyển nhượng. Việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên có giấy viết tay ghi ngày 12-6-2007.

Đến năm 2014, bị đơn xây dựng 01 căn nhà móng đá, tường gạch trên toàn bộ diện tích đất nêu trên và sinh sống ổn định kể từ đó đến nay không tranh chấp với ai. Hiện nay căn nhà nêu trên có bị đơn cùng chồng là ông Nguyễn Thanh H và các con của bị đơn là cháu Nguyễn Thị Thanh P (sinh năm 2012), cháu Nguyễn Ngọc P1 (sinh năm 2018) đang sống trên diện tích đất này.

Bị đơn xác định diện tích đất nêu trên là tài sản riêng, không liên quan đến ông H chồng bị đơn hay bất kỳ ai khác. Đối với công trình tài sản trên đất là tài sản chung của vợ chồng bị đơn.

Sau khi bị đơn nhận đất sử dụng thì thửa 217 được tách thành bốn thửa gồm: thửa 444, 445, 446, 217, tờ bản đồ số 38. Sau đó thửa 445 đổi thành thửa số 270 và thửa 217 đổi thành thửa số 226, tờ bản đồ 148, thị trấn N. Do tách thửa như trên nên diện tích đất mà bị đơn nhận chuyển nhượng từ bà T2 lại thuộc vào hai thửa đất, cụ thể: 33 m² thuộc một phần thửa đất số 226 (nay nguyên đơn đứng tên và tranh chấp với bị đơn) và 115 m² thuộc một phần thửa đất số 270, tờ bản đồ số 148 (bị đơn và chồng là ông H đang đứng tên).

Tại thời điểm nhận chuyển nhượng đất, bị đơn chưa làm được thủ tục sang tên vì khi đó chưa được tách thửa đất và sau đó bà T2 đã chuyển nhượng đất cho bà Nguyễn Thị Lệ N đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bà T2 có nói với bà

N là không chuyển nhượng phần đất đã bán cho bị đơn nêu trên, chỉ chuyển nhượng những phần đất còn lại, sau này bà N có trách nhiệm tách sổ hoặc chỉnh lý sang tên cho bị đơn.

Đến năm 2020, bị đơn mới biết bà N chuyển nhượng cho bà T thửa đất số 226 (thửa 217 cũ) và trong thửa đất nêu trên có một phần diện tích đất mà bị đơn đã nhận chuyển nhượng từ bà T2 năm 2007.

Đối với thửa đất số 270 (thửa 445 cũ), trong đó có một phần diện tích đất mà bị đơn đã nhận chuyển nhượng từ bà T2 năm 2007, bị đơn đã thỏa thuận đồng sử dụng với bà T2, sau này là bà T5 (con bà T2). Sau nay bị đơn đã thỏa thuận nhận chuyển nhượng thêm toàn bộ phần diện tích còn lại của thửa đất 270. Hiện nay bị đơn và ông H đã được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất toàn bộ thửa 270, tiếp giáp với 33 m² đất của bị đơn trong thửa đất số 226 mà nguyên đơn đang tranh chấp với bị đơn.

Nay nguyên đơn cho rằng bị đơn lấn chiếm diện tích đất khoảng 33m² và yêu cầu bị đơn trả lại thì bị đơn không đồng ý vì diện tích đất nêu trên được bị đơn nhận chuyển nhượng và xây nhà trước nguyên đơn.

Bị đơn yêu cầu Tòa án công nhận phần diện tích đất tranh chấp nêu trên thuộc quyền sử dụng của bị đơn, đồng thời đề nghị Tòa án nhập phần diện tích đất tranh chấp này vào thửa đất số 270 của vợ chồng bị đơn.

Bị đơn đồng ý với M trích đo chỉnh lý địa chính của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C ký ngày 26-5-2021 và kết quả định giá tài sản tại biên bản định giá ngày 23-6-2022 cũng như kết quả thẩm định tài sản ngày 09-12-2022.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Bà Nguyễn Thị Ngọc T2 trình bày:

Về việc năm 2007, bà T2 chuyển nhượng cho bị đơn diện tích 150m² đất thuộc một phần thửa đất số 217 nêu trên, sau này thửa đất 217 tách thành 04 thửa đất đều đúng như bị đơn đã trình bày. Toàn bộ phần đất mà bà T2 chuyển nhượng cho bị đơn được bị đơn xây dựng nhà từ tháng 4 năm 2014 và ở trên căn nhà này từ tháng 7 năm 2014. Bị đơn đã trả đủ tiền cho bà T2 từ khi nhận chuyển nhượng đất.

Nguồn gốc đất trên do năm 2000, bà T2 nhận chuyển nhượng từ ông Võ Thanh H1 diện tích đất 4663m² thửa số 217, tờ bản đồ 38, thị trấn N, huyện C, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu với giá 23 cây vàng.

Đến năm 2007 bà T2 mới nhờ ông H1 ký hợp đồng chuyển nhượng công chứng và làm thủ tục đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đến tháng 12-2007 bà T2 được đứng tên sử dụng đất đối với toàn bộ thửa đất nêu trên. Sau khi được đứng tên thì bà T2 có đi làm thủ tục để tách thửa sang tên phần đất đã chuyển nhượng cho bị đơn, tuy nhiên thời điểm đó chính sách nhà nước chưa cho tách thửa nên bà T2 chưa tách thửa được cho bị đơn. Sau đó bà T2 tách thành 04 thửa như trên thì do bà nhầm

lần nên phần đất 150m² của bị đơn nhận chuyển nhượng năm 2007 lại nằm trên 02 thửa là 445 (thửa 270 mới) và 217 (thửa 226 mới).

Đến ngày 26-7-2011, bà T2 vay của bà Nguyễn Thị Lệ N số tiền 135.000.000đ nên bà ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 1.756 m² thuộc thửa đất số 217 cho bà N. Đến năm 2014, bà T2 đã sang toàn bộ thửa đất 217 cho bà N đứng tên. Khi ký hợp đồng chuyển nhượng và khi sang tên cho bà N thì bà T2 có nói với bà N là bà T2 chỉ chuyển nhượng cho bà N phần diện tích còn lại của thửa 217, còn phần diện tích đất mà bà T2 đã chuyển nhượng cho bị đơn thì bà T2 không bán cho bà N, nên sau này bà N có nghĩa vụ tách sang tên cho bị đơn phần đất của bị đơn (thời điểm này bị đơn xây nhà để ở trên đất này), khi đó bà N cũng biết bị đơn đã xây dựng nhà ở và bà N đồng ý.

Đối với thửa đất số 270 (thửa 445 cũ) bà T2 cho con gái bà T2 là bà T5 đứng tên, trong đó có một phần đất bà T2 đã chuyển nhượng cho bị đơn năm 2007. Sau này bà T5 sang nhượng phần diện tích đất còn lại của thửa 270 cho bà T1, có khấu trừ giá trị phần đất của bị đơn và hiện nay bị đơn đang đứng tên thửa đất này.

- Bà Nguyễn Thị Lệ N trình bày:

Về diện tích đất thửa 217 thì do bà T2 vay tiền sau đó khó khăn nên sang tên cho bà N đều đúng như bà T2 trình bày. Khi lập hợp đồng chuyển nhượng và sang tên cho bà N thì bà T2 cũng nói rõ cho bà N biết là một phần diện tích đất thuộc thửa đất nêu trên bà T2 đã bán cho bị đơn và khi đó bị đơn xây nhà sống ổn định từ năm 2014 đến nay. Khi đó bà N thấy, biết bị đơn đang xây nhà trên phần đất này và bà N đồng ý việc này. Theo bà N biết thì bị đơn nhận chuyển nhượng đất của bà từ năm 2007, trước khi bà T2 thế chấp, chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 217 cho bà N.

Ngày 09-5-2018, bà N chuyển nhượng toàn bộ thửa đất nêu trên cho nguyên đơn. Trước khi ký kết hợp đồng thì nguyên đơn vào xem hiện trạng đất nêu trên và biết trên đất có một phần căn nhà của bị đơn xây dựng, tuy nhiên nguyên đơn không có ý kiến gì và vẫn đồng ý thực hiện việc chuyển nhượng đất với bà N.

Sau khi các bên ký kết hợp đồng thì bà N đã giao cho nguyên đơn phần đất trống của thửa đất nêu trên, còn phần đất bị đơn đã xây nhà thì bị đơn vẫn quản lý sử dụng để ở. Thời điểm đó các bên không có tranh chấp gì về ranh thực tế của thửa đất.

- Ông Nguyễn Thanh H trình bày: Ông H là chồng của bị đơn. Hiện nay, ông H và bị đơn cùng các con chung đang sống tại căn nhà trên diện tích đất tranh chấp 33m² thuộc một phần thửa đất số 226.

Diện tích đất tranh chấp 33m² thuộc một phần thửa đất số 226 là tài sản riêng của vợ ông, có nguồn gốc do vợ ông nhận chuyển nhượng từ bà T2 từ trước khi kết hôn với ông, còn công trình trên đất là tài sản chung vợ chồng cùng tạo dựng. Vì vậy mọi quyết định liên quan đến diện tích đất này là do bị đơn toàn quyền quyết định, ông H đồng ý và không có ý kiến. Tuy nhiên ông H mong Tòa án xem xét nghĩ tới việc căn

nhà nêu trên là chỗ ở duy nhất của gia đình ông H để xem xét phán quyết công minh, hợp tình, hợp lý.

Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2023/DSST ngày 09-5-2023 của Tòa án nhân dân huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu của bà Hồ Thụy Diễm T về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị Mỹ T1 phải trả cho bà Hồ Thụy D Tú 33m² thuộc một phần thửa đất số 226, tờ bản đồ số 148 thị trấn N, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Bà Nguyễn Thị Mỹ T1 được quyền sử dụng diện tích đất 33 m² đất trồng cây lâu năm, thuộc một phần thửa đất số 226, tờ bản đồ số 148 thị trấn N, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 035710 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 28-5-2018 cho bà Hồ Thụy Diễm T đối với thửa 226 theo hướng giảm 33m² diện tích đất đã công nhận cho bà T1 nêu trên.

Nhập diện tích 33m² bà Nguyễn Thị Mỹ T1 được công nhận theo Bản án này vào thửa đất số 270, tờ bản đồ số 148 thị trấn N, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, thửa đất đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 394497, ngày 10 - 01 - 2017 thuộc quyền sử dụng của bà T1, ông H.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Kháng cáo: Ngày 17-5-2023, nguyên đơn là bà Hồ Thụy Diễm T kháng cáo Bản án sơ thẩm với lý do Tòa án cấp sơ thẩm chưa đánh giá toàn diện tài liệu chứng cứ trong hồ sơ vụ án, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, ảnh hưởng đến quyền lợi ích hợp pháp của bà T. Bà đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo.
- Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.
- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu có ý kiến:***

Việc chấp hành pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử phúc thẩm đúng quy định. Các đương sự có mặt tại phiên tòa phúc thẩm chấp hành tốt quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án:

Căn cứ mảnh trích đo chính lý địa chính ngày 26-5-2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu thì diện tích đất bà Nguyễn Thị Mỹ T1, ông Nguyễn Thanh H đang sử dụng và xây nhà là 148m², trong có 33m² (diện tích đất tranh chấp) thuộc thửa 226 và 115m² thuộc thửa 270 thị trấn N.

Theo bà Nguyễn Thị Mỹ T1 thì diện tích đất này nằm trong tổng số đất 150m² được bà Nguyễn Thị Ngọc T2 chuyển nhượng cho bà T1 với giá 70.000.000 đồng theo giấy bán đất viết tay ngày 12-6-2007, việc thanh toán tiền và giao đất hai bên đã thực hiện xong; năm 2014, bà T1 xây nhà và sinh sống ổn định cho đến trước khi bà Hồ Thụy Diễm T khởi kiện thì không ai tranh chấp.

Xét về giá trị pháp lý giấy sang nhượng đất ngày 12-6-2007: Về hình thức thì không được công chứng, chứng thực. Tuy nhiên, hiện bà T1, ông H đã hợp thức hóa việc nhận chuyển nhượng 115m² bằng cách nhận chuyển nhượng toàn bộ thửa 270 từ bà Nguyễn Thị Thu T6; chỉ còn 33m² thuộc thửa 226 nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Hồ Thụy Diễm T được vợ chồng bà Nguyễn Thị Mỹ T1, ông Nguyễn Thanh H xây dựng một phần nhà cấp 4 kiên cố. Diện tích này đủ điều kiện để nhập vào thửa 270 theo quy định tại khoản 1 Điều 3 Luật đất đai năm 2013; khoản 3 Điều 29 Nghị định 43/NĐ-CP ngày 15-5-2014 của Chính phủ; khoản 4 Điều 3 Quyết định số 15/2021/QĐ-UBND ngày 20-9-2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh B.

Về nội dung giấy viết tay nêu trên không ghi số tờ, số thửa nhưng bà T2 và bà T1 đều đồng ý chuyển nhượng, giao và nhận diện tích đất theo hiện trạng vợ chồng bà T1 đang sử dụng, phù hợp lời khai của bà Nguyễn Thị Ngọc T2, bà Nguyễn Thị Lệ N và của ông Đặng T7 (Trưởng khu phố K) và nội dung hợp đồng mua bán điện đề ngày 01-7-2014. Vì vậy, có cơ sở để xác định vợ chồng bà Nguyễn Thị Mỹ T1 xây nhà trên đất nhận chuyển nhượng năm 2007 của bà T2 từ năm 2014, không bị phía bà T2 hay bất cứ ai phản đối.

Việc nhận chuyển nhượng của bà Hồ Thụy Diễm T về hình thức là chuyển nhượng cả thửa 226 nhưng về thực tế bà Nguyễn Thị Ngọc T2 không chuyển nhượng phần đất 33m² trong thửa này cho bà Nguyễn Thị Lệ N. Vì vậy, bà Nguyễn Thị Lệ N không có quyền chuyển nhượng diện tích đất này cho bà Hồ Thụy Diễm T.

Quá trình giải quyết ở cấp sơ thẩm, bà T1 có yêu cầu công nhận đất tranh chấp; Tòa sơ thẩm lại không hướng dẫn bà Nguyễn Thị Mỹ T1 làm đơn yêu cầu phản tố nhưng vẫn giải quyết công nhận đất tranh chấp cho bà Nguyễn Thị Mỹ T1 là có vi phạm tố tụng. Tuy nhiên, căn cứ các chứng cứ (phân tích ở trên) thì có đủ căn cứ xác định đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị Mỹ T1; Tòa sơ thẩm cần rút kinh nghiệm khi giải quyết các vụ việc khác có tính chất tương tự.

Không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bà Hồ Thụy Diễm T, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2023/DS-ST ngày 09-5-2023 của TAND huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về nguồn gốc, quá trình biến động, quá trình sử dụng đất tranh chấp, trên cơ sở trình bày của những người sử dụng đất trước đây là bà Nguyễn Thị Ngọc T2 và bà Nguyễn Thị Lệ N cùng những người hiện nay đang có tranh chấp là nguyên đơn - bà Hồ Thụy Diễm T và bị đơn - bà Nguyễn Thị Mỹ T1, kết hợp với các tài liệu chứng cứ thu thập được thì xác định được như sau:

[1.1] Diện tích đất đo đạc thực tế 148m² trên đó có căn nhà của bị đơn đang ở (nay nguyên đơn tranh chấp một phần 33m² đất) có nguồn gốc của ông Võ Thanh H1 chuyển nhượng cho bà T2 năm 2000. Đến tháng 11 năm 2007 ông H1 và bà T2 mới thực hiện thủ tục chuyển nhượng chính thức sang tên đất cho bà T2. Bà T2 chuyển nhượng một phần đất cho bị đơn bằng giấy viết tay ngày 12-6-2007 là trước khi bà T2 được ông H1 chính thức chuyển nhượng cho bà T2. Đại diện của nguyên đơn cho rằng như vậy việc chuyển nhượng đất giữa bà T2 với bị đơn là không hợp pháp. Về việc này Hội đồng xét xử thấy bà T2 được ông H1 đồng ý chuyển nhượng đất và ông H1 không tranh chấp với bà T2 hay với bị đơn về việc bà T2 chuyển nhượng đất cho bị đơn trước khi chính thức sang tên bà T2. Do đó bà T2 trình bày bà đã nhận chuyển nhượng đất của ông H1 bằng giấy tay trước khi làm thủ tục chuyển nhượng đất chính thức là có cơ sở.

[1.2] Tại thời điểm bị đơn nhận chuyển nhượng đất thì toàn bộ diện tích đất này thuộc một phần thửa đất số 217, tờ bản đồ số 38 thị trấn N, nhưng do sau khi đã chuyển nhượng đất cho bị đơn thì bà T2 không tách thửa cho bị đơn mà bà T2 tách ra thành nhiều thửa từ ngày 22-8-2008, trong đó diện tích đất đã chuyển nhượng cho bị đơn thì bà T2 tách vào hai thửa là thửa 445 (năm 2017 đổi thành thửa 270) và thửa 217. Năm 2014 bà T2 chuyển nhượng nguyên thửa 217 cho bà N, năm 2016 bà N tách nhỏ thửa 217, trong đó có thửa 226 có 33m² đất bà T2 đã chuyển nhượng cho bị đơn năm 2007.

[1.3] Như vậy do bà T2 nhầm lẫn khi tách thửa đã tách không đúng với thực tế sử dụng đất của bị đơn, nên nay diện tích đất 148m² của bị đơn nhận chuyển nhượng năm 2007 thuộc về cả 02 thửa đất, gồm 33 m² thuộc một phần thửa đất số 226, tờ bản đồ số 148 và 115 m² thuộc một phần thửa đất số 270, tờ bản đồ số 148 thị trấn N. Năm 2021 bị đơn nhận chuyển nhượng thêm thửa 270 từ bà Nguyễn Thị Thu T6 (bà T6 nhận quyền sử dụng đất từ bà T2), trong đó có 115 m² đất bị đơn đã nhận chuyển nhượng từ bà T2 năm 2007 nêu trên, Bà T6 là con gái của bà T2 cũng đồng ý trong diện tích đất thửa 270 có phần đất của mẹ mình đã chuyển nhượng cho bị đơn nên đã trừ tiền cho bị đơn khi chuyển nhượng thửa 270 này. Như vậy, chỉ còn 33 m² đất bị đơn sử dụng vẫn thuộc vào thửa đất số 226 nguyên đơn đang đứng tên.

[1.4] Bà T2 xác nhận sau khi phát hiện đã tách thửa không đúng thực tế thì bà T2 đã báo cho bà N là người nhận chuyển nhượng thửa đất số 217 (sau là thửa 226) biết, đồng thời đề nghị bà N xác nhận ranh đất và phải thực hiện thủ tục tách thửa hoặc chỉnh lý phần đất tranh chấp này qua tên bị đơn, sự việc này được cả bà T2, bà N xác nhận.

[1.5] Bà N và bà T2 đều xác nhận bị đơn xây nhà từ năm 2014 ở cho tới nay, trước khi bà T2 chuyển nhượng đất cho bà N; bà N cũng biết việc bà T2 chuyển nhượng đất cho bị đơn. Cả bà T2 và bà N đều thừa nhận tuy thủ tục sang tên là nguyên thừa theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng thực tế bà T2 và bà N chỉ chuyển nhượng cho nhau diện tích đất ngoài phần nhà đất của bị đơn.

[1.6] Ngoài sự xác nhận của bà T2, bà N và những người sống tại địa bàn có đất đang tranh chấp về việc bị đơn có xây nhà ở trên đất từ năm 2014 và sống ổn định không ai tranh chấp thì bị đơn còn có tài liệu thể hiện bị đơn đã có Hợp đồng mua bán điện phục vụ sinh hoạt từ ngày 01-7-2014.

[1.7] Tuy nội dung hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 12-6-2007 giữa bà T2 và bị đơn chưa đúng hình thức quy định là phải công chứng và chưa đăng ký sang tên bị đơn, nhưng trên thực tế các bên đã thực hiện toàn bộ quyền và nghĩa vụ theo nội dung các bên thỏa thuận. Do vậy, theo quy định tại Khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự thì hợp đồng này không bị vô hiệu về mặt hình thức, có hiệu lực pháp luật.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện của nguyên đơn cho rằng:

[2.1] Nhà bị đơn xây trước khi nguyên đơn nhận chuyển nhượng đất nhưng bị đơn không chứng minh được là có xây hết toàn bộ diện tích đất, bao gồm cả 33m² đang tranh chấp: Thấy rằng nguyên đơn trình bày như trên nhưng cũng không có cơ sở chứng minh rằng bị đơn không xây hết đất mà sau khi nguyên đơn nhận chuyển nhượng đất thì bị đơn mới xây thêm phần này.

[2.2] Tại buổi xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án cấp sơ thẩm không có sự tham gia của những người liên quan là bà T6, bà T2, bà N nên sẽ ảnh hưởng đến việc chỉ ranh đất tranh chấp: Hội đồng xét xử thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã thực hiện thông báo hợp lệ nhưng vẫn có đương sự vắng mặt không phải lỗi của Tòa án, việc thẩm định có mặt các đương sự khác, có sự chứng kiến của UBND thị trấn N và một số người dân sống gần đất tranh chấp, đảm bảo sự thật khách quan. Đồng thời cả nguyên đơn và bị đơn đều xác định trên toàn bộ 33m² đất tranh chấp đều là nhà của bị đơn đang sử dụng nên việc thẩm định là đúng với thực tế.

[2.3] Diện tích đất của bị đơn khi nhận chuyển nhượng theo giấy viết tay so với đo đạc thực tế hiện nay không phù hợp với nhau. Diện tích đất của bị đơn không đủ là do mở đường nhưng bị đơn sử dụng lấn vào đất của nguyên đơn: Trình bày của đại diện nguyên đơn không có căn cứ vì phần tranh chấp nằm ở cuối đất của bị đơn và thực tế như đã nêu ở các phần trên thì việc sử dụng đất của bị đơn tồn tại từ năm 2014, nên việc đường mở hay không không ảnh hưởng đến diện tích đất tranh chấp này.

[3] Về việc sử dụng đất thửa 226 của nguyên đơn:

[3.1] Thửa 226 có nguồn gốc do nguyên đơn nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị Lệ N ngày 09-5-2018. Thời điểm này trên đất đã có nhà của bị đơn sử dụng để ở

nhưng nguyên đơn không có ý kiến. Bà N xác nhận chỉ chuyển nhượng cho nguyên đơn và giao hiện trạng thửa đất trên thực tế như khi bà N nhận từ bà T2. Trình bày của bà N có cơ sở bởi vì tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn khai khi nhận đất có đo đạc lại diện tích đất, trong khi thời điểm đó thửa đất đã có sơ đồ vị trí thì so với hiện trạng đất trên thực tế hoàn toàn khác biệt với sơ đồ vị trí nhưng nguyên đơn không phản đối. Tại Tòa án, nguyên đơn xác nhận nguyên đơn chưa bao giờ canh tác, sử dụng diện tích đất tranh chấp mà phần đất này do bị đơn sử dụng từ trước đến nay, việc này hoàn toàn phù hợp với thực tế và trình bày của bị đơn, bà T2, bà N.

[3.2] Từ những tình tiết, chứng cứ nêu trên có cơ sở để xác định tuy hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 226 của nguyên đơn đầy đủ thủ tục theo quy định, nhưng hồ sơ chuyển nhượng này không đúng với thực tế sử dụng đất đã tồn tại từ trước khi nguyên đơn nhận chuyển nhượng. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ.

[4] Về việc bị đơn có yêu cầu Tòa án công nhận cho bị đơn quyền sử dụng đất 33m² nay nguyên đơn đang tranh chấp. Tòa án cấp sơ thẩm không yêu cầu bị đơn thực hiện thủ tục phản tố cho yêu cầu này nhưng vẫn giải quyết công nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn là không đảm bảo về thủ tục. Nhưng xét thấy khi bị đơn có yêu cầu mà Tòa án không yêu cầu bị đơn phải thực hiện thủ tục tiếp theo như nộp tạm ứng án phí ... là thiếu sót của Tòa án, nhưng như những nhận định đã nêu ở các mục trên thì bị đơn đủ điều kiện để được công nhận quyền sử dụng đất. Do vậy Hội đồng xét xử phúc thẩm quyết định không cần huỷ phần này của Bản án sơ thẩm, Tòa án cấp sơ thẩm cần phải rút kinh nghiệm chung trong công tác giải quyết án.

[5] Việc tách, nhập thửa đất của bị đơn như Bản án sơ thẩm đã tuyên là phù hợp với Quyết định số 15/2021/QĐ-UBND ngày 20-9-2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh B quy định về điều kiện tách thửa đất, hợp thửa đất đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

[6] Những vấn đề khác như án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng, ... đã được Tòa án cấp sơ thẩm xử lý đúng quy định pháp luật.

[7] Hội đồng xét xử phúc thẩm quyết định giữ nguyên Bản án sơ thẩm theo nội dung đã phân tích như trên. Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên, căn cứ Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 5, 26, 91, 147, 148, 157, 165, 293, 313 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự; các Điều 166, 203 Luật đất đai; các Điều 26, 27, 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án,

Tuyên xử:

Không chấp nhận nội dung kháng cáo của nguyên đơn là bà Hồ Thụy Diễm T. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2023/DSST ngày 09-5-2023 của Tòa án nhân dân huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu như sau:

1. Không chấp nhận yêu cầu của bà Hồ Thụy Diễm T về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị Mỹ T1 phải trả cho bà Hồ Thụy D Tú 33m² thuộc một phần thửa đất số 226, tờ bản đồ số 148, thị trấn N, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

2. Bà Nguyễn Thị Mỹ T1 được quyền sử dụng diện tích 33m² đất trồng cây lâu năm, thuộc một phần thửa 226, tờ bản đồ 148, thị trấn N, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, theo chu vi các điểm 1-2-3-8-1 tại Mảnh trích đo chỉnh lý địa chính của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C ký ngày 26-5-2021, kèm theo Bản án.

3. Điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 035710 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 28-5-2018 cho bà Hồ Thụy Diễm T đối với thửa 226, tờ bản đồ 148, thị trấn N, huyện C theo hướng giảm diện tích 33m² đất đã công nhận cho bà Nguyễn Thị Mỹ T1 nêu trên.

4. Nhập diện tích 33m² đất bà Nguyễn Thị Mỹ T1 được công nhận theo Bản án này vào thửa 270, tờ bản đồ 148, thị trấn N, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 394497 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 10-01-2017, chỉnh lý sang tên cho bà Nguyễn Thị Mỹ T1 và ông Nguyễn Thanh H ngày 17-11-2021.

5. Các đương sự có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để chỉnh lý, đăng ký quyền sử dụng đất.

6. Chi phí tố tụng: Bà Hồ Thụy Diễm T phải nộp 8.000.000đ (tám triệu đồng) tiền chi phí đo vẽ, định giá, thẩm định tài sản và đã nộp xong.

7. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Hồ Thụy Diễm T phải chịu là 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí là 1.000.000đ (một triệu đồng) theo biên lai số 0005068 ngày 31-12-2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Bà T được trả lại 700.000đ (Bảy trăm ngàn đồng).

8. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Hồ Thụy Diễm T phải chịu là 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu số 0005231 ngày 22-5-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Bà T đã nộp xong.

9. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự 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, 7, 7a, 7b và 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.

Bản án này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (15-9-2023).

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh BR-VT;
- TAND h. Châu Đức;
- Chi cục THADS h. Châu Đức;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(đã ký tên)

Đào Thị Huệ