

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẾN TRE**

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

Bản án số: 459/2024/DS-PT

Ngày: 29/8/2024

*Về việc tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử
dụng đất, tranh chấp 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 Nguyễn Chí Đức

Các Thẩm phán: Ông Phạm Văn Tỉnh

Ông Tôn Văn Thông

- Thư ký phiên tòa: Bà Đào Nguyễn Yên Phương - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

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

Ngày 29/8/2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 226/2024/TLPT-DS ngày 19 tháng 7 năm 2024 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp quyền sử dụng đất*” do Bản án dân sự sơ thẩm số 84/2024/DS-ST ngày 04/6/2024 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Bến Tre bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2790/2024/QĐXXPT-DS ngày 31 tháng 7 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1942

Địa chỉ: Số 21/1 ấp TL, xã BT, huyện T, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Chị Lê Thị TN, sinh năm 1990 (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Số 211 ấp MN, xã NĐ, huyện M, tỉnh Bến Tre.

(Tại hợp đồng uỷ quyền ngày 26/10/2023)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị M: Ông Trần Nhật Long H- Luật sư cộng tác viên của Trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh Bến Tre (có mặt)

- Bị đơn:

1. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1930

Địa chỉ: Số 126/2 ấp TL, xã BT, huyện T, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà Nguyễn Thị T: Bà Huỳnh Thị M1, sinh năm 1974 (có mặt)

Địa chỉ: Số 362 ấp BT, xã B, thành phố B, tỉnh Bến Tre

(Tại hợp đồng uỷ quyền ngày 06/8/2024)

2. Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1968 (vắng mặt)

3. Bà Phan Thị N, sinh năm 1968 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số 180/2 ấp TL, xã BT, huyện T, tỉnh Bến Tre.

4. Ông Văn Công N1, sinh năm 1962

Địa chỉ: Số 156/2 ấp TL, xã BT, huyện T, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông Văn Công N1: Ông Huỳnh Văn B, sinh năm 1964 (có mặt)

Địa chỉ: Số 55F khu phố 1, phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

(Giấy uỷ quyền ngày 20/4/2023)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Trần Văn P, sinh năm 1967

2. Bà Nguyễn Thị A, sinh năm 1969

Cùng địa chỉ: Số 21/1 ấp TL, xã BT, huyện T, tỉnh Bến Tre.

(Ông P, bà A có đơn xin xét xử vắng mặt)

- Người kháng cáo: Bị đơn bà Nguyễn Thị T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm,

Theo đơn khởi kiện, trong quá trình tố tụng tại Tòa án và tại phiên toà người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị M là chị Lê Thị TN trình bày:

Đất tranh chấp có nguồn gốc của cha mẹ chồng bà Nguyễn Thị M tặng cho vợ chồng bà M trước năm 1960, việc tặng cho đất không làm giấy tờ gì. Lúc đó tặng cho là cho 01 dây đất không biết diện tích là bao nhiêu. Vợ chồng bà M sử dụng ổn định. Sau khi chồng bà M chết thì bà M tiếp tục sử dụng nên được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2000 bà M có bán cho ông Nguyễn Văn L 03 công đất, bán cho ông Phan Minh P1 05 công, bán cho ông L khoảng 04-05 công, bán cho bà Nguyễn Thị Đ 03 công, cho con bà M là bà Trần Thị M1 1,5 công (sau đó bà M1 bán lại cho ông Lê Văn H và bà Phan Thị Kiều G), cho con bà M là bà Trần Thị P3 02 công. Phần còn lại là phần đất tranh chấp khoảng 500m² thì bà M để lại, hiện trạng lúc đó là đất rạch. Việc chuyển nhượng cho ông L, ông P1, ông L, bà M1 và bà P3, các bên đã làm giấy tờ xong và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Các diện tích nêu trên trước khi chuyển nhượng, tặng cho thì vào năm 1997 bà Nguyễn Thị M đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không nhớ đất thuộc thửa nào, chỉ bán mớ. Phần đất tranh chấp thì bà M không có bán cho ai. Từ trước đến nay bà M không có sử dụng, bà M để cho ông H sử dụng luôn, do đất tranh chấp là đất rạch nên bà M để cho ông H sử dụng luôn (ông H là con rể của bà Nguyễn Thị T). Phần đất này có được cấp bằng khoán hay không thì bà M không rõ. Do năm 1997 bà M được cấp bằng khoán 10.240m² nên bà M nghĩ trong đó có phần đất tranh chấp nên không có khiếu nại gì.

Bà Nguyễn Thị T san lấp đất tranh chấp khi nào thì bà Nguyễn Thị M không biết nên không có ngăn cản, do nhà bà M ở cách ông đó khá xa. Năm 2020 ông H và bà G (là con của bà T) tranh chấp chia tài sản chồngung với nhau thì bà M mới biết bà T lấy đất của bà M chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn L, ông Văn Công N1 nên bà M tranh chấp cho đến nay. Bà M không thừa nhận giấy mua bán đất do bà T cung cấp, từ trước đến nay bà M không biết viết chữ, bà M chỉ có điểm chỉ. Bà M khẳng định từ đó đến nay không có bán đất cho bà T.

Bà Nguyễn Thị M yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Bà Nguyễn Thị M tự nguyện rút yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 55,9m² thuộc thửa 465 tờ bản đồ số 11 tọa lạc ấp TL, xã BT, huyện T giữa bà Nguyễn Thị T với ông Nguyễn Văn L và bà Phan Thị N ngày 21/9/2015;

- Bà Nguyễn Thị M tự nguyện rút yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 226m² thuộc thửa 466 tờ bản đồ số 11 tọa lạc ấp TL, xã BT, huyện T giữa bà Nguyễn Thị T với ông Văn Công N1 ngày 21/9/2015.

- Bà Nguyễn Thị M tự nguyện rút yêu cầu đối với ông Nguyễn Văn L và bà Phan Thị N phải có nghĩa vụ giao trả cho bà M diện 55,9m² thuộc thửa 465 tờ bản đồ số 11 tọa lạc ấp TL, xã BT, huyện T.

- Bà Nguyễn Thị M tự nguyện rút yêu cầu đối với ông Văn Công N1 phải có nghĩa vụ giao trả cho bà M diện tích 226m² thuộc thửa 466 tờ bản đồ số 11 tọa lạc ấp TL, xã BT, huyện T.

- Bà Nguyễn Thị M tự nguyện rút yêu cầu về việc yêu cầu Tòa án công nhận diện tích 55,9m² thuộc thửa 465 tờ bản đồ số 11 và diện tích 226m² thuộc thửa 466 tờ bản đồ số 11 tọa lạc ấp TL, xã BT, huyện T cho bà M.

- Bà Nguyễn Thị M yêu cầu bà Nguyễn Thị T di dời hàng rào trụ cây lười B40 dài 13,7m, cao 1,8m, 02 trụ đá xanh cao 02m x 0,1 x 0,1 để giao trả cho bà diện tích 193,4m² thuộc một phần thửa 806 tờ bản đồ số 01 (nay thuộc một phần thửa 205 tờ bản đồ số 11) tọa lạc ấp TL, xã BT, huyện T. Đối với các cây trồng trên đất và chi phí san lấp thì bà M đồng ý giao trả giá trị thành tiền cho bà T.

- Bà Nguyễn Thị M đề nghị Tòa án công nhận 193,4m² thuộc một phần thửa 205 tờ bản đồ số 11, tọa lạc ấp TL, xã BT, huyện T cho bà M.

Bà Nguyễn Thị M đồng ý với kết quả đo đạc ngày 31/8/2023 và kết quả định giá ngày 16/6/2023, 26/3/2024. Đối với chi phí đo đạc; định giá và các chi phí khác thì bà đề nghị giải quyết theo quy định.

Theo biên bản lấy lời khai ngày 16/10/2022 và đơn xin vắng mặt ngày 29/9/2023 bị đơn bà Nguyễn Thị T trình bày:

Bà với bà Nguyễn Thị M là chị em bạn dâu với nhau. Đất tranh chấp có nguồn gốc của cha mẹ chồng bà cho bà M 01 dây, diện tích bao nhiêu bà không biết. Bà cũng được cho 01 dây đất liền kề với bà M, diện tích bao nhiêu bà cũng không biết, bà ước chừng mỗi người khoảng 18 công trong đó có xẻo, rạch. Việc tặng cho đất các bên không làm giấy tờ gì. Khoảng 30 năm trước bà M chuyển nhượng đất tranh chấp cho bà, diện tích khoảng 400m², hiện trạng lúc đó là cái xẻo rất sâu. Mục đích bà mua là để đắp đường đi vào nhà, giá mua bán 1,5 chỉ vàng nhưng khi giao thì bà giao 0,5 chỉ vàng và 100.000 đồng. Khi chuyển nhượng các bên có làm giấy tay do chồng bà viết “Tờ bán đất ruộng” ngày 06/4/1992, ông Trần Văn P ký tên và đo đất giao cho bà. Còn bà M thì không có ký tên trước mặt vợ chồng bà, ông P đem về cho bà M ký rồi đem ra cho vợ chồng bà. Khi chuyển nhượng các bên không có đo đạc theo quy định nhưng các bên có đo đạc bằng cây trúc, ông P trực tiếp đo giao đất cho bà, có ông Nguyễn Văn N2 nhìn thấy. Khi đó, ông N2 có hỏi đo đất làm gì thì bà có nói là bà có mua đất của bà M. Khi làm “Tờ bán đất ruộng” ngày 06/4/1992 thì không ai chứng kiến. Việc mua bán không thông qua Chính quyền địa phương. Khi giao tiền, vàng thì bà giao cho con của bà M là bà Trần Thị M1 nhận, do là người trong gia đình nên các bên không lập biên bản giao nhận. Khoảng 07-08 năm trước bà tiến hành san lấp và chuyển nhượng đất cho ông Nguyễn Văn L, ông Văn Công N1 nhưng bà M không ngăn cản hay tranh chấp gì. Khi đó, ông P có làm thuê cho ông Văn Công N1, ông P còn nói “Nhớ miếng đất này hồi đó thấy ghê mà giờ đã ghê”. Lúc chuyển nhượng đất, bà M có được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chưa thì bà không biết. Sau khi nhận chuyển nhượng đất bà sử dụng ổn định nên được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (02 lần) nhưng bà M cũng không tranh chấp hay khiếu nại gì. Bản gốc “Tờ bán đất ruộng” ngày 06/4/1992 trước đây do bà giữ nhưng đã bị thất lạc nên bà không giao nộp được. Chồng bà chết cách nay khoảng 22 năm. Bà không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà M vì đất này bà nhận chuyển nhượng của bà M, ông P. Bà canh tác từ năm 1992 đến nay. Bà M và ông P làm giấy tay chuyển nhượng đất cho bà. Bà sử dụng liên tục cho đến nay trên 30 năm. Bà đã làm nghĩa vụ ruộng thuế đầy đủ cho Nhà nước và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn L và bà Phan Thị N trình bày:

Thửa 205 của bà Nguyễn Thị T nằm cặp QL 57, thửa 218 của bà Phan Thị

Kiều G nằm phía sau thửa 205. Năm 2015 ông bà có nhận chuyển nhượng của bà T diện tích 55,9m² thuộc một phần thửa 205 và diện tích 158,5m² thuộc một phần thửa 218 của bà G, đất có chiều ngang 02m, chiều dài hết đất, mục đích ông bà chuyển nhượng để làm lối đi và dẫn đường điện (nuôi tôm công nghiệp). Khi đo đạc tách thửa thì diện tích 55,9m² thuộc thửa 465, diện tích 158,5m² thuộc thửa 468 tờ bản đồ số 11 toạ lạc ấp TL, xã BT, Huyện T. Việc chuyển nhượng đất giữa vợ chồng ông bà với bà T là hợp lệ. Ông bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng theo quy định và đã sử dụng ổn định. Đến năm 2020 bà Nguyễn Thị M tranh chấp cho đến nay. Nếu bà M tự nguyện rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện đối với ông bà thì ông bà đồng ý, không có ý kiến gì. Trong vụ án này ông bà không tranh chấp hay yêu cầu gì.

Trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa người đại diện theo uỷ quyền của ông Văn Công N1 là ông Huỳnh Văn B trình bày:

Thửa 205 của bà Nguyễn Thị T nằm cặp QL 57, thửa 218 của bà Phan Thị Kiều G nằm phía sau thửa 205. Vào năm 2015 ông N1 có nhận chuyển nhượng của bà G diện tích 788,6m² thuộc một phần thửa 218 tờ bản đồ số 11 và diện tích 226m² thuộc thửa 205 tờ bản đồ số 11 của bà T. Khi đo đạc tách thửa thì diện tích 226m² thuộc thửa 466, diện tích 788,6m² thuộc thửa 525, 526 tờ bản đồ số 11. Việc chuyển nhượng đất giữa ông N1 với bà T là hợp lệ. Ông N1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng theo quy định và đã sử dụng ổn định. Đến năm 2020 bà Nguyễn Thị M tranh chấp cho đến nay. Nếu bà M tự nguyện rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện đối với ông N1 thì ông N1 đồng ý, không có ý kiến gì. Trong vụ án này ông N1 không tranh chấp hay yêu cầu gì.

Trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị A trình bày:

Bà cùng ý kiến và yêu cầu với bà Nguyễn Thị M nên không trình bày hay yêu cầu gì thêm.

Trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn P trình bày:

Ông không thừa nhận “Tờ bán đất ruộng” ngày 06/4/1992 do bà Nguyễn Thị T cung cấp, do ông và bà M không có chuyển nhượng đất cho bà T, ông không thừa nhận chữ ký, chữ viết tại “Tờ bán đất ruộng” ngày 06/4/1992. Ông thừa nhận khi ông L và bà N san lấp thửa đất 465 thì ông có làm thuê cho ông L và bà N khoảng 03-04 ngày. Lúc đó ông không tranh chấp hay ngăn cản gì, ông cũng không thông báo cho bà M biết.

Sau khi hòa giải không thành, Tòa án nhân dân Huyện T đưa vụ án ra xét xử với quyết định:

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 157, 217, 218, 219, 227, 228, 266 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Áp dụng các Điều 500, 501, 502 và Điều 503 của Bộ luật

Dân sự năm 2015; Áp dụng các Điều 166, 167, 168, 169, 170, 179, 188, 203 Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện bà Nguyễn Thị M về việc yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 55,9m² thuộc thửa 465 tờ bản đồ số 11 toạ lạc ấp TL, xã BT, Huyện T giữa bà Nguyễn Thị T với ông Nguyễn Văn L và bà Phan Thị N ngày 21/9/2015; Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị M về việc yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 226m² thuộc thửa 466 tờ bản đồ số 11 toạ lạc ấp TL, xã BT, Huyện T, tỉnh Bến Tre giữa bà Nguyễn Thị T với ông Văn Công N1 ngày 21/9/2015.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị M về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn L và bà Phan Thị N phải có nghĩa vụ giao trả cho bà Nguyễn Thị M diện tích 55,9m² thuộc thửa 465 tờ bản đồ số 11 toạ lạc ấp TL, xã BT, Huyện T. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị M về việc yêu cầu ông Văn Công N1 phải có nghĩa vụ giao trả cho bà Nguyễn Thị M diện tích 226m² thuộc thửa 466 tờ bản đồ số 11 toạ lạc ấp TL, xã BT, Huyện T.

3. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị M về việc yêu cầu công nhận diện tích 55,9m² thuộc thửa 465 tờ bản đồ số 11 và diện tích 226m² thuộc thửa 466 tờ bản đồ số 11 toạ lạc ấp TL, xã BT, Huyện T cho bà Nguyễn Thị M.

4. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị M. Buộc bà Nguyễn Thị T giao trả cho bà Nguyễn Thị M diện tích 193,4m² thuộc một phần thửa 205 tờ bản đồ số 11 toạ lạc ấp TL, xã BT, Huyện T, tỉnh Bến Tre và công nhận diện tích 193,4m² thuộc một phần thửa 205 tờ bản đồ số 11 toạ lạc ấp TL, xã BT, Huyện T, tỉnh Bến Tre cho bà Nguyễn Thị M.

Về độ dài tứ cận, vị trí thửa đất có tríchồng lục họa đồ hiện trạng sử dụng đất thửa 205, 465, 466 tờ bản đồ số 11 toạ lạc ấp TL, xã BT, Huyện T, tỉnh Bến Tre kèm theo.

5. Buộc bà Nguyễn Thị T có nghĩa vụ giao cho bà Nguyễn Thị M: Hàng rào trụ cây lưới B40 dài 13,7m, cao 1,8m; 02 cây dừa loại 1; 04 cây dừa loại 2; 04 bụi chò nguổi; 02 cây xoài nhỏ hơn 05 tuổi; 02 cây gòn đường kính gốc nhỏ hơn 10cm; 02 trụ đá xanh cao 02m x 0,1 x 0,1; 02 trụ bê tông cốt thép cao 2,5m. 02 cây xoài nhỏ, 02 cây đu đủ; 02 cây gòn và 03 cây chò nguổi. Buộc bà Nguyễn Thị M phải có nghĩa vụ giao trả giá trị các tài sản và cây trồng nêu trên cho bà Nguyễn Thị T là 12.266.000 đồng. Bà Nguyễn Thị M được quyền sở hữu các tài sản và cây trồng gắn liền với diện tích đất như nêu trên.

6. Buộc bà Nguyễn Thị M có nghĩa vụ giao trả cho bà Nguyễn Thị T giá trị san lấp trên diện tích 193,4m² thuộc một phần thửa 205 tờ bản đồ số 11 toạ lạc ấp

TL, xã BT, Huyện T, tỉnh Bến Tre với số tiền là 67.690.000 đồng. Bà Nguyễn Thị M được trọn quyền sở hữu toàn bộ cát đã được san lấp như nêu trên.

Tổng cộng bà Nguyễn Thị M có nghĩa vụ giao trả cho bà Nguyễn Thị T số tiền là 79.956.000 đồng.

Việc giao đất, cây trồng, tài sản trên đất và giao tiền giữa bà Nguyễn Thị M với bà Nguyễn Thị T được thực hiện trong cùng một thời gian.

Kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện các thủ tục theo quy định pháp luật để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đương sự phù hợp với nội dung quyết định của bản án.

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

Ngày 14/6/2024, bị đơn bà Nguyễn Thị T kháng cáo.

Theo đơn kháng cáo, bà Nguyễn Thị T yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị M. Lý do kháng cáo: bà T cho rằng phần đất tranh chấp do bà T mua, sử dụng từ năm 1992 đến nay trên 30 năm. Lúc mua là đất vũng, rạch; bà T cải tạo bớm lấp, được nhà nước cấp quyền sử dụng đất cho bà vào năm 2000, khi sử dụng đất bà đã làm nghĩa vụ thuế đầy đủ cho nhà nước, nếu nói là đất của bà M thì tại sao bà M ở đó mấy chục năm lại không có ý kiến.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn bà Nguyễn Thị T là bà Huỳnh Thị M1 thay đổi nội dung kháng cáo, chỉ kháng cáo một phần bản án sơ thẩm về việc buộc bà Nguyễn Thị T trả cho bà Nguyễn Thị M 193,4m² đất, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của bà M.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn bà Nguyễn Thị M là luật sư Trần Nhật Long H không đồng ý với kháng cáo của bị đơn, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn ông Văn Công N1 là ông Huỳnh Văn B không có ý kiến.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre phát biểu: Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; những người tham gia tố tụng đã thực hiện quyền và nghĩa vụ tố tụng của họ theo quy định của pháp luật. Về nội dung: đề nghị căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa; xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị T và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre; Hội đồng xét xử nhận định:

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Bà Nguyễn Thị T kháng cáo và thực hiện các thủ tục kháng cáo hợp lệ, trong thời hạn luật định nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

Bà Nguyễn Thị T kháng cáo cho rằng phần đất tranh chấp do bà T mua, sử dụng từ năm 1992 đến nay trên 30 năm. Lúc mua là đất vũng, rạch; bà T cải tạo bom lầy, được nhà nước cấp quyền sử dụng đất cho bà vào năm 2000, khi sử dụng đất bà đã làm nghĩa vụ thuế đầy đủ cho nhà nước nên không đồng ý trả lại đất cho bà M.

Nhận thấy:

- Theo bà Nguyễn Thị M: Từ trước đến nay bà không chuyển nhượng đất cho bà Nguyễn Thị T, đất tranh chấp là của bà nên bà yêu cầu bà Nguyễn Thị T phải có nghĩa vụ giao trả cho bà 193,4m² thuộc một phần thửa 205 tờ bản đồ số 11 tọa lạc ấp TL, xã BT, Huyện T, tỉnh Bến Tre. Và công nhận diện tích nêu trên cho bà Nguyễn Thị M.

- Theo bà Nguyễn Thị T: Bà thừa nhận đất tranh chấp có nguồn gốc của bà Nguyễn Thị M. Vào ngày 06/4/1992 bà Nguyễn Thị M đã chuyển nhượng cho bà nên bà sử dụng ổn định và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khoảng 07-08 năm trước bà có chuyển nhượng một phần cho ông Nguyễn Văn L và bà Phan Thị N, ông Văn Công N1; phần còn lại bà đã san lấp xong. Các bên đã thực hiện xong việc chuyển quyền theo quy định nhưng bà Nguyễn Thị M không ngăn cản hay tranh chấp gì nên bà không đồng ý với các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Các bên thống nhất diện tích đất tranh chấp qua đo đạc thực tế có diện tích là 193,4m² thuộc một phần thửa 205 tờ bản đồ số 11 tọa lạc ấp TL, xã BT, Huyện T, tỉnh Bến Tre.

Về đăng ký kê khai và cấp quyền sử dụng đất: Ngày 29/9/2000 bà Nguyễn Thị T được Ủy ban nhân dân Huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng diện tích 300m² thuộc thửa 805; diện tích 3.690m² thuộc thửa 806 tờ bản đồ số 01 tọa lạc xã BT, Huyện T. Năm 2010 bà Nguyễn Thị T đề nghị cấp lại, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ngày 07/7/2011 bà Nguyễn Thị T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng diện tích 2.010,5m² thuộc thửa 205 tờ bản đồ số 11. Ngày 21/3/2015 bà Nguyễn Thị T chuyển nhượng cho ông Văn Công N1 diện tích 226m² thuộc thửa 466. Ngày 21/9/2015 bà Nguyễn Thị T chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn L và bà Phan Thị N diện tích 55,9m² thuộc thửa 465. Diện tích còn lại của thửa 205 là 1.728m².

Về quá trình sử dụng đất:

- Bà Nguyễn Thị M cho rằng, do đất tranh chấp là đất rạch nên bà Nguyễn Thị M để cho ông H sử dụng, khi ông H với bà G ly hôn, tranh chấp chia tài sản

chôngung là thửa đất 218 giáp với thửa đất 205 thì bà mới biết bà Nguyễn Thị T lần chiếm đất của bà sử dụng. Sau khi lần chiếm bà Nguyễn Thị T chuyển nhượng cho ông Văn Công N1, ông Nguyễn Văn L và bà Phan Thị N một phần, phần còn lại bà Nguyễn Thị T sử dụng nên bà tranh chấp cho đến nay.

- Bà Nguyễn Thị T cho rằng, đất tranh chấp bà sử dụng ổn định, liên tục từ năm 1992 đến năm 2015 thì bà có chuyển nhượng cho ông Văn Công N1, ông Nguyễn Văn L và bà Phan Thị N một phần, phần còn lại do bà trực tiếp sử dụng.

Xét thấy, các đương sự thừa nhận đất tranh chấp có nguồn gốc của bà Nguyễn Thị M nên theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự đây là sự việc không phải chứng minh. Bà Nguyễn Thị T cho rằng bà đã nhận chuyển nhượng phần đất này của bà Nguyễn Thị M với giá 1,5 chỉ vàng nhưng khi giao thì bà giao 0,5 chỉ vàng và 100.000 đồng cho bà M1 (con của bà M), khi chuyển nhượng có lập giấy tay là “Tờ bán đất ruộng” ngày 06/4/1992, ông Trần Văn P ký tên và đo đất giao cho bà. Mặc dù, “Tờ bán đất ruộng” không có ai chứng kiến, không có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền nhưng ông Phan Thanh P1, ông Nguyễn Văn N2, bà Lê Thị Bình xác nhận đất tranh chấp là do bà Nguyễn Thị M chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị T. Sau khi nhận chuyển nhượng bà sử dụng ổn định liên tục đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, có nộp thuế đầy đủ, việc bà nộp thuế thì ông Nguyễn Văn Hiệp, ông Nguyễn Văn Đường, ông Mai Văn Hiệp biết rõ. Trong quá trình giải quyết vụ án bà Nguyễn Thị T có cung cấp bản sao “Tờ bán đất ruộng” ngày 06/4/1992 nhưng không được bà Nguyễn Thị M và ông Trần Văn P thừa nhận; bà M1 không thừa nhận có nhận tiền, vàng của bà Nguyễn Thị T. Và tại văn bản số 85/KTHS ngày 06/12/2022 của Phòng Kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Bến Tre đã từ chối giám định vì tài liệu cần giám định là bản sao chõngup không có giá trị để kết luận. Việc xác nhận của ông Phan Thanh P1, ông Nguyễn Văn N2, bà Lê Thị Bình là không khách quan do ông Phan Thanh P1, ông Nguyễn Văn N2, bà Lê Thị Bình không chứng kiến trực tiếp việc nhận chuyển nhượng đất giữa bà Nguyễn Thị M với bà Nguyễn Thị T. Như vậy, bà Nguyễn Thị T không cung cấp được chứng cứ chứng minh đất tranh chấp là do bà nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị M. Đồng thời, hồ sơ đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu đối với đất tranh chấp hiện nay các cơ quan có thẩm quyền không còn lưu giữ. Do đó, việc bà Nguyễn Thị M yêu cầu bà Nguyễn Thị T giao trả đất cho bà Nguyễn Thị M diện tích 193,4m² thuộc một phần thửa 205 tờ bản đồ số 11 tọa lạc ấp TL, xã BT, Huyện T, tỉnh Bến Tre và công nhận diện tích 193,4m² thuộc một phần thửa 205 tờ bản đồ số 11 tọa lạc ấp TL, xã BT, Huyện T, tỉnh Bến Tre cho bà Nguyễn Thị M là có căn cứ, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà M là phù hợp.

Ngoài ra, xét công sức quản lý đất của bà T nhận thấy: bà T thừa nhận năm 2015 bà đã chuyển nhượng cho ông L 55,9m², chuyển nhượng cho ông N1 226m²

và những người này đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; nguồn gốc các phần đất này đều có nguồn gốc là mua của bà M và bà T đã bán 2 phần đất nói trên cho ông L, ông N1 coi như cũng đã hưởng công sức trên phần đất tranh chấp.

Do yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị M được chấp nhận nên bà M phải có nghĩa vụ giao trả chi phí san lấp diện tích 193,4m² thuộc một phần thửa 205 tờ bản đồ số 11 tọa lạc ấp TL, xã BT, Huyện T, tỉnh Bến Tre và giá trị các cây trồng trên đất cho bà Nguyễn Thị T.

Từ những phân tích trên, thấy rằng bà T kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ có giá trị chứng minh nên không có căn cứ để chấp nhận nội dung yêu cầu kháng cáo.

[3] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre là không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên lẽ ra bà T phải chịu án phí phúc thẩm. Tuy nhiên, bà T thuộc diện người cao tuổi nên được miễn.

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 T. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 84/2024/DS-ST ngày 04/6/2024 của Tòa án nhân dân Huyện T, tỉnh Bến Tre.

Áp dụng các Điều 500, 501, 502 và Điều 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Áp dụng các Điều 166, 167, 168, 169, 170, 179, 188, 203 Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện bà Nguyễn Thị M về việc yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 55,9m² thuộc thửa 465 tờ bản đồ số 11 tọa lạc ấp TL, xã BT, Huyện T giữa bà Nguyễn Thị T với ông Nguyễn Văn L và bà Phan Thị N ngày 21/9/2015; Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị M về việc yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 226m² thuộc thửa 466 tờ bản đồ số 11 tọa lạc ấp TL, xã BT, Huyện T, tỉnh Bến Tre giữa bà Nguyễn Thị T với ông Văn Công N1 ngày 21/9/2015.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị M về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn L và bà Phan Thị N phải có nghĩa vụ giao trả cho bà Nguyễn Thị M diện tích 55,9m² thuộc thửa 465 tờ bản đồ số 11 tọa lạc ấp TL, xã BT, Huyện T. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị M về việc yêu cầu ông Văn Công

N1 phải có nghĩa vụ giao trả cho bà Nguyễn Thị M diện tích 226m² thuộc thửa 466 tờ bản đồ số 11 tọa lạc ấp TL, xã BT, Huyện T.

3. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị M về việc yêu cầu công nhận diện tích 55,9m² thuộc thửa 465 tờ bản đồ số 11 và diện tích 226m² thuộc thửa 466 tờ bản đồ số 11 tọa lạc ấp TL, xã BT, Huyện T cho bà Nguyễn Thị M.

4. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị M. Buộc bà Nguyễn Thị T giao trả cho bà Nguyễn Thị M diện tích 193,4m² thuộc một phần thửa 205 tờ bản đồ số 11 tọa lạc ấp TL, xã BT, Huyện T, tỉnh Bến Tre và công nhận diện tích 193,4m² thuộc một phần thửa 205 tờ bản đồ số 11 tọa lạc ấp TL, xã BT, Huyện T, tỉnh Bến Tre cho bà Nguyễn Thị M.

Về độ dài tứ cận, vị trí thửa đất có tríchồng lục họa đồ hiện trạng sử dụng đất thửa 205, 465, 466 tờ bản đồ số 11 tọa lạc ấp TL, xã BT, Huyện T, tỉnh Bến Tre kèm theo.

5. Buộc bà Nguyễn Thị T có nghĩa vụ giao cho bà Nguyễn Thị M: Hàng rào trụ cây lưới B40 dài 13,7m, cao 1,8m; 02 cây dừa loại 1; 04 cây dừa loại 2; 04 bụi chònguổi; 02 cây xoài nhỏ hơn 05 tuổi; 02 cây gòn đường kính gốc nhỏ hơn 10cm; 02 trụ đá xanh cao 02m x 0,1 x 0,1; 02 trụ bê tông cốt thép cao 2,5m. 02 cây xoài nhỏ, 02 cây đu đủ; 02 cây gòn và 03 cây chònguổi. Buộc bà Nguyễn Thị M phải có nghĩa vụ giao trả giá trị các tài sản và cây trồng nêu trên cho bà Nguyễn Thị T là 12.266.000 (M1 hai triệu, hai trăm sáu mươi sáu nghìn) đồng. Bà Nguyễn Thị M được quyền sở hữu các tài sản và cây trồng gắn liền với diện tích đất như nêu trên.

6. Buộc bà Nguyễn Thị M có nghĩa vụ giao trả cho bà Nguyễn Thị T giá trị san lấp trên diện tích 193,4m² thuộc một phần thửa 205 tờ bản đồ số 11 tọa lạc ấp TL, xã BT, Huyện T, tỉnh Bến Tre với số tiền là 67.690.000 (sáu mươi bảy triệu, sáu trăm Chín mươi nghìn) đồng. Bà Nguyễn Thị M được trọn quyền sở hữu toàn bộ cát đã được san lấp như nêu trên.

Tổng cộng bà Nguyễn Thị M có nghĩa vụ giao trả cho bà Nguyễn Thị T số tiền là 79.956.000 (bảy mươi Chín triệu, Chín trăm năm mươi sáu nghìn) đồng.

Việc giao đất, cây trồng, tài sản trên đất và giao tiền giữa bà Nguyễn Thị M với bà Nguyễn Thị T được thực hiện trong cùng một thời gian.

Kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện các thủ tục theo quy định pháp luật để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đương sự phù hợp với nội dung quyết định của bản án.

7. Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị M đã nộp 10.680.000 (M1 triệu, sáu trăm tám mươi nghìn) đồng và đã nộp xong. Buộc bà Nguyễn Thị M phải chịu ½ chi phí là 5.340.000 (năm triệu, ba trăm bốn mươi nghìn) đồng, bà Nguyễn Thị T phải chịu ½ chi phí là 5.340.000 (năm triệu, ba trăm bốn mươi nghìn) đồng. Do số tiền 10.680.000 (M1 triệu, sáu trăm tám mươi nghìn) đồng là do bà Nguyễn

Thị M tạm ứng nên buộc bà Nguyễn Thị T giao trả cho bà Nguyễn Thị M là 5.340.000 (năm triệu, ba trăm bốn mươi nghìn) đồng.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

8. Về án phí dân sự sơ thẩm: Do bà Nguyễn Thị M, bà Nguyễn Thị T là người cao tuổi nên được miễn nộp án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30 tháng 12 năm 2016.

9. Về án phí dân sự phúc thẩm: bà Nguyễn Thị T được miễn.

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 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 quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND Huyện T;
- Chi cục THADS Huyện T;
- Các đương sự;
- Phòng KTNV&THAHS tỉnh Bến Tre;
- Chôngánh án TAND tỉnh Bến Tre;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Chí Đức