

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẾN TRE**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - hạnh phúc**

Bản án số: 17/2022/DS-PT

Ngày 25-01-2022

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: Ông Huỳnh Ngọc Dũng

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Ngọc Hương

Bà Hồ Thị Thanh Thúy

- Thư ký phiên tòa: Ông Võ Tấn Vũ - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa: Bà Đặng Thị Phương Kha - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 01 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 178/2021/TLPT-DS ngày 19/11/2021 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 129/2021/DS-ST ngày 25/9/2021 của Tòa án nhân dân huyện C bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 237/2021/QĐ-PT ngày 28/12/2021 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Nguyễn Văn X, sinh năm 1955

1.2. Bà Nguyễn Thị Kim H, sinh năm 1947

Cùng địa chỉ: Số nhà 119/74, ấp S, xã S, huyện C, tỉnh Bến Tre.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Lê Văn H1, sinh năm 1955

2.2. Bà Trương Thị A, sinh năm 1957

Cùng địa chỉ: Ấp S, xã S, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Lê Thị Thùy V, sinh năm 1974

Địa chỉ: Khu phố H, thị trấn C, huyện C, tỉnh Bến Tre.

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

3.1. Ủy ban nhân dân (UBND) huyện C.

Người đại diện theo ủy quyền của UBND huyện C: Ông Lê Anh T - Chức vụ: Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện C.

3.2. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1939

3.3. Ông Đinh Văn T1, sinh năm 1967

3.4. Bà Đinh Thị N1, sinh năm 1968

3.5. Bà Đinh Thị L, sinh năm 1970

3.6. Bà Đinh Thị H1, sinh năm 1975

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

3.7. Bà Đinh Thị Hiền E, sinh năm 1977

Địa chỉ: Số nhà 9/3 L, Phường B, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.8. Ông Đinh Văn P, sinh năm 1980

Địa chỉ: Số nhà 84/10/4 L, Phường B1, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của các ông bà Nguyễn Thị N, Đinh Văn T1, Đinh Thị L, Đinh Thị H1, Đinh Thị Hiền E, Đinh Văn P: Bà Đinh Thị N1, sinh năm 1968

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

4. *Người làm chứng (do bị đơn mời):*

4.1. Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1949

4.2. Bà Đinh Thị Mỹ L1, sinh năm 1962

Cùng địa chỉ: Ấp S, xã S, huyện C, tỉnh Bến Tre.

4.3. Bà Nguyễn Lệ H2, sinh năm 1959

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

5. *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Nguyễn Văn X, bà Nguyễn Thị Kim H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn X, bà Nguyễn Thị Kim H và trong quá trình tố tụng người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Vợ chồng ông X, bà H có sở hữu phần đất có diện tích 389,7m², thuộc thửa 600, tờ bản đồ số 02, xã S, huyện C, đất có nguồn gốc cha mẹ cho. Đến ngày 05/12/2012, ông bà được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thành thửa 454, tờ bản đồ số 13, diện tích là 389,7m². Vì vậy, ông bà yêu cầu ông H1, bà A trả lại ông bà phần đất như nêu trên.

Ông bà không khiếu nại về giá do Hội đồng định giá xác định, không đồng ý bồi thường huê lợi trên đất tranh chấp và cũng không yêu cầu bồi thường tất cả các cây do ông bà đã trồng trên đất trước đây.

Theo đơn yêu cầu phản tố của bị đơn ông Lê Văn H1, bà Trương Thị A và trong quá trình tố tụng, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Vào năm 1996, ông Lê Văn H1 nhận chuyển nhượng từ ông Đinh Văn D, bà Nguyễn Thị N phần đất 1.442m² theo tờ giao kèo chuyển nhượng đất năm 1996 giữa ông H1 với bà N, ông D, giá chuyển nhượng là 15 chỉ vàng 24kra, ông H1 đã giao đủ tiền cho bà N và nhận phần đất chuyển nhượng, canh tác từ đó đến nay.

Năm 2000, bà N yêu cầu đo đạc phần đất tranh chấp để thực hiện thủ tục chuyển nhượng cho ông H1, kết quả đo đạc để xác định vị trí, diện tích và ranh giới thửa đất chuyển nhượng là thửa 1868, diện tích 1.442m². Đến cuối năm 2013, ông H1 mới được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 1.018,3m² (nay là thửa 455, tờ bản đồ số 13 xã S), phần còn lại ông H1 không được cấp giấy chứng nhận vì đã cấp cho ông X, bà H, là phần đất mà ông X đang tranh chấp.

Sau đó, ông H1 đến gặp bà N thì bà N có nói đừng lo vì đất này của bà, không ai có quyền tranh chấp, cho nên ông H1 tiếp tục canh tác phần đất tranh chấp từ đó đến nay. Do đó, ông H1 yêu cầu Tòa án nhân dân huyện C công nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Tờ giao kèo chuyển nhượng đất đai” được lập năm 1996 giữa ông H1 với bà N, ông D đối với phần đất ông X, bà H tranh chấp và thu hồi hoặc điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà Ủy ban nhân dân huyện C đã cấp cho ông X, bà H đối với thửa đất 454, tờ bản đồ số 13 xã S, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đinh Thị N1 và cũng là người đại diện theo ủy quyền của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác gồm các ông bà Nguyễn Thị N, Đinh Văn T1, Đinh Thị H1, Đinh Thị Hiền E, Đinh Thị L, Đinh Văn P trình bày:

Bà thừa nhận ba mẹ bà là Nguyễn Thị N và ông Đinh Văn D có chuyển nhượng cho ông Lê Văn H1 phần đất như ông H1 đã trình bày “Tờ giao kèo chuyển nhượng đất đai” năm 1996. Ông Đinh Văn D đã chết, bà là đại diện theo ủy quyền của tất cả anh em trong gia đình đều thống nhất chuyển nhượng đất cho ông H1, bà A theo hợp đồng chuyển nhượng. Nguồn gốc đất tranh chấp là của cụ H3, cụ C (đã chết, không để lại di chúc), các con của cụ C, cụ H3 đã thỏa thuận phân chia xong vào năm 1991, ai cũng có phần bằng nhau là mỗi người được một ki phần khoảng 1.400m² đất, bà H cũng được chia 1.400m² đất nhưng bà H đã chuyển nhượng một phần phía bên con mương cho ông Ba V, phần đất tranh chấp là của bà N nên bà N chuyển nhượng cho ông H1 là phù hợp. Nay, bà đồng ý thực hiện hợp đồng chuyển nhượng cho ông H1, đề nghị Tòa án công nhận phần đất tranh chấp cho ông H1.

Người đại diện theo ủy quyền của UBND huyện C trình bày:

Thửa đất 600, tờ bản đồ số 02 xã S (bản đồ 299) được UBND huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu theo Quyết định số 03/QĐ-UBND ngày 20/6/1995 cho ông Nguyễn Văn X. Đến ngày 03/02/2012, thửa đất nêu trên được cấp đổi theo hồ sơ VLAP thành thửa 454, tờ bản đồ số 13 do ông Nguyễn Văn X, bà Nguyễn Thị Kim H đứng tên.

Thửa đất 1868, tờ bản đồ số 02 (bản đồ 299) xã S được UBND huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu vào ngày 28/12/1999 cho hộ Nguyễn Thị N. Theo kết quả đo đạc lập bản đồ địa chính chính quy trong dự án VLAP, thửa đất 1868 nêu trên đổi thành thửa 455, tờ bản đồ số 13 ngày 22/5/2013 được đăng ký biến động cho ông Lê Văn H1, bà Nguyễn Thị A.

Việc thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất (gọi chung là Giấy chứng nhận) cho ông X, bà H; bà N; ông H1, bà A là đúng trình tự, thủ tục tại thời điểm năm 1995. Chủ sử dụng đất phải chịu trách nhiệm trong việc kê khai, đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Do hòa giải không thành, Tòa án nhân dân huyện C đã đưa vụ án ra xét xử.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 129/2021/DS-ST ngày 25/9/2021 của Tòa án nhân dân huyện C đã áp dụng Điều 697 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 106, Điều 203 Luật Đất đai 2013; khoản 9 Điều 26, Điều 34, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, 147, Điều 165 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015; Điều 12, Điều 24, Điều 26 và Điều 27 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 xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn X và bà Nguyễn Thị Kim H.

Công nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Tờ giao kèo chuyển nhượng đất đai” năm 1996 giữa ông Lê Văn H1 với bà Nguyễn Thị N, ông Đinh Văn D.

Ông Lê Văn H1, bà Trương Thị A được sử dụng phần đất có diện tích 389,7m² thuộc thửa 454, tờ bản đồ số 13 xã S, huyện C, tỉnh Bến Tre, có tứ cận:

Bắc giáp thửa 456 của bà Đinh Thị T.

Đông giáp thửa 174 của bà Võ Thị N2, thửa 455 của ông Lê Văn H1.

Nam, Tây giáp thửa 200 của ông Nguyễn Văn N.

(Có bản vẽ kèm theo).

Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện C thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM817682 cấp ngày 05/12/2012 đối với thửa 454, tờ bản đồ số 13 (theo bản đồ 299 là thửa 600, tờ bản đồ số 02) xã S để cấp lại cho ông Lê Văn H1, bà Trương Thị A cho phù hợp với thực tế sử dụng.

Các đương sự có quyền và nghĩa vụ liên lạc với cơ quan chức năng có thẩm quyền để cấp và điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo nội dung bản án đã tuyên.

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

Ngày 06/10/2021, nguyên đơn ông Nguyễn Văn X, bà Nguyễn Thị Kim H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm xem xét sửa bản án sơ

thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông X, bà H giữ nguyên nội dung kháng cáo, ông bà trình bày: Ông bà được cụ C cho phần đất tranh chấp, cụ C cho bao nhiêu thì ông bà sử dụng bấy nhiêu, khi ông bà đi làm ăn xa không có ở địa phương thì bà N đã chuyển nhượng phần đất của ông bà cho ông H1, bà A. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét, chấp nhận kháng cáo của ông bà, sửa bản án sơ thẩm, buộc bị đơn trả lại phần đất tranh chấp cho ông bà.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn không đồng ý với nội dung kháng cáo, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Kiểm sát viên 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, những người tham gia tố tụng đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn X, bà Nguyễn Thị Kim H, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số: 129/2021/DS-ST ngày 25/9/2021 của Tòa án nhân dân huyện C.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ đã được thẩm tra công khai tại phiên tòa; kết quả tranh tụng tại phiên tòa; ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên; xét kháng cáo của ông Nguyễn Văn X, bà Nguyễn Thị Kim H; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Phần đất tranh chấp qua đo đạc thực tế có diện tích 389,7m², thuộc thửa 454, tờ bản đồ số 13, tọa lạc xã S, huyện C. Phần đất này đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn ông Nguyễn Văn X, bà Nguyễn Thị Kim H, tuy nhiên bị đơn ông Lê Văn H1 và bà Trương Thị A là người đang quản lý, sử dụng.

[2] Về nguồn gốc đất: Các bên đương sự đều thừa nhận phần đất này thuộc một phần thửa đất có diện tích 8.400m² của cụ H3 (chết năm 1979) và cụ C (chết năm 1988) để lại nên đây là tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Nguyên đơn ông X, bà H cho rằng phần đất trên đã được cụ C cho bà H vào năm 1983, sau đó ông X kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu vào ngày 20/6/1995 và cấp đổi năm 2012 nên yêu cầu bị đơn trả lại phần đất tranh chấp. Trong khi đó, bị đơn ông H1, bà A cho rằng ông bà nhận chuyển nhượng phần đất trên từ bà N (chị bà H) theo “tờ giao kèo chuyển nhượng đất đai” năm 1996 nên yêu cầu công nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất tranh chấp.

[3] Xét các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án:

Nguyên đơn trình bày được cụ C cho phần đất đang tranh chấp tuy nhiên

nguyên đơn không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh cụ C có cho đất bà H vào 1983. Ông X đăng ký quyền sử dụng đất lần đầu khi cụ H3, cụ C đã chết nhưng hồ sơ không có văn bản phân chia di sản thừa kế của hai cụ và cũng không có ý kiến của hàng thừa kế thứ nhất của các đồng thừa kế với bà H. Hơn nữa, ông bà cũng không canh tác đất từ năm 1996 đến nay và theo biên bản xác minh ngày 9/4/2021 thì ông X, bà H cũng không biết vị trí thửa đất đang tranh chấp đã được cấp cho ông bà ở đâu.

Trong khi đó, bị đơn ông H1 đã trực tiếp canh tác phần đất từ năm 1996 đến nay trên 20 năm, quá trình canh tác đã trồng cây lâu năm trên đất và thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với phần đất này. Điều này phù hợp với lời trình bày của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà N (chị ruột bà H), theo đó bà N được chia phần đất đang tranh chấp theo sự tương phân của các hàng thừa kế của cụ H3, cụ C vào năm 1991 sau đó bà chuyển nhượng cho ông H1 vào năm 1996.

Về diện tích phần đất chuyển nhượng theo “Tờ giao kèo chuyển nhượng đất đai” năm 1996 giữa bà N, ông D với ông H1 thì diện tích chuyển nhượng căn cứ vào kết quả đo đạc bà N yêu cầu, ông H1 sử dụng ổn định từ năm 1996 đến nay là thửa đất số 1868, diện tích đo đạc là 1.328m². Tuy nhiên, khi chuyển nhượng cho ông H1 thì ông H1 nhận được phần đất theo hồ sơ Vlap là thửa 455, tờ bản đồ số 13, diện tích 1.013,8m² (còn thiếu 314,2m²). Qua xem xét thẩm định thực tế và hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H1 thiếu diện tích so với hình thể theo biên bản xác định ranh giới thửa đất được đo đạc ngày 08/6/2000. Trong quá trình tố tụng, bà N và các con đều thống nhất tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H1, bà A nên ghi nhận.

Từ những nhận định trên, Tòa án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là phù hợp, kháng cáo của nguyên đơn không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[4] Đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[5] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Nguyễn Văn X, bà Nguyễn Thị Kim H phải chịu án phí theo quy định. Tuy nhiên, ông X, bà H là người cao tuổi nên được miễn án phí.

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 ông Nguyễn Văn X, bà Nguyễn Thị Kim H;

Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số:129/2021/DS-ST ngày 25/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Bến Tre.

Áp dụng Điều 697 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 106, Điều 203 Luật Đất đai 2013; khoản 9 Điều 26, Điều 34, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, 147, Điều 165 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015; Điều 12, Điều 24, Điều 26 và Điều 27 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 xử:

[1] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn X và bà Nguyễn Thị Kim H về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

[2] Chấp nhận yêu cầu công nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Tờ giao kèo chuyển nhượng đất đai” năm 1996 giữa ông Lê Văn H1 với bà Nguyễn Thị N, ông Đinh Văn D.

Ông Lê Văn H1, bà Trương Thị A được quyền sử dụng phần đất có diện tích 389,7m² thuộc thửa 454, tờ bản đồ số 13, xã S, huyện C, tỉnh Bến Tre, có tứ cận:

Bắc giáp thửa 456 của bà Đinh Thị T.

Đông giáp thửa 174 của bà Võ Thị N2, thửa 455 của ông Lê Văn H1.

Nam, Tây giáp thửa 200 của ông Nguyễn Văn N.

(Có bản vẽ kèm theo).

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 454, tờ bản đồ số 13 (theo bản đồ 299 là thửa 600, tờ bản đồ số 02) xã S đã cấp cho ông Nguyễn Văn X, bà Nguyễn Thị Kim H để điều chỉnh biên độ, cấp lại cho ông Lê Văn H1, bà Trương Thị A khi các bên đương sự có yêu cầu.

Các đương sự có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo nội dung bản án đã tuyên.

[3] Về chi phí tố tụng: Buộc ông Nguyễn Văn X, bà Nguyễn Thị Kim H phải liên đới chịu toàn bộ chi phí tố tụng là 2.923.000 đồng.

[4] Về án phí: Ông Nguyễn Văn X, bà Nguyễn Thị Kim H được miễn.

Trường hợp bản án 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 của 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:

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

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

Huỳnh Ngọc Dũng