

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẾN TRE**

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

Bản án số: 162/2021/DS-PT

Ngày: 13/9/2021

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 Phạm Kim Cua

Các Thẩm phán:

Ông Lê Văn Phận

Ông Nguyễn Thế Hồng

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Yến Mai – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre: Bà Đặng Thị Phương Kha - Kiểm sát viên

Ngày 13 tháng 9 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án đã thụ lý số: 82/2020/TLPT-DS ngày 20 tháng 02 năm 2020 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 161/2019/DS-ST ngày 12 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Bến Tre bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 46/2020/QĐ-PT ngày 20 tháng 5 năm 2020, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1954; Địa chỉ: ấp L, xã T, huyện L, tỉnh Bến Tre;

1.2. Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1956; Địa chỉ: ấp H, xã T, huyện L, tỉnh Bến Tre;

1.3. Ông Nguyễn Văn Đ1, sinh năm 1964; Địa chỉ: ấp L, xã T, huyện L, tỉnh Bến Tre;

1.4. Bà Nguyễn Thị Đ1, sinh năm 1957 (chết năm 2019);

**** Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị Đ1 là:***

1.4.1. Ông Cao Văn N, sinh năm 1953;

1.4.2. Bà Cao Thị Thanh C, sinh năm 1977;

1.4.3. Ông Cao Quốc N, sinh năm 1979;

1.4.4. Bà Cao Thị Kim P, sinh năm 1981;

1.4.5. Ông Cao Chí H, sinh năm 1983;

Cùng địa chỉ: số 462/12 B, phường T, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn là ông Nguyễn Văn Đ. (có mặt)

** Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trần Minh V - Luật sư - Văn phòng Luật sư Trần Minh V - thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Bến Tre. (có mặt)*

2. Bị đơn:

2.1. Ông Nguyễn Tấn X, sinh năm 1955;

2.2. Bà Trần Thị Tuyết L, sinh năm 1960;

Cùng địa chỉ: ấp L, xã T, huyện L, tỉnh Bến Tre.

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

3.1. Ông Nguyễn Lê Q, sinh năm 1981; Địa chỉ: ấp L, xã T, huyện L, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Tấn X, ông Nguyễn Lê Q là bà Trần Thị Tuyết L. (có mặt)

** Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Tấn X, bà Trần Thị Tuyết L, ông Nguyễn Lê Q: Ông Nguyễn Văn T - Luật sư - Văn phòng Luật sư Nguyễn Hoàng V - thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Bến Tre. (có mặt)*

3.2. Ông Nguyễn Hồng T, sinh năm 1979;

3.3. Bà Trần Thị Ngọc H, sinh năm 1984;

Cùng địa chỉ: ấp N, xã S, huyện L, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Hồng T là bà Trần Thị Ngọc H. (có mặt)

3.4. Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo pháp luật là ông Trần Văn Đ - Chức vụ: Chủ tịch. Ông Đ ủy quyền cho ông Phạm Văn R - Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện L (có yêu cầu xét xử vắng mặt).

3.5. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo pháp luật là ông Nguyễn Văn C - Chức vụ: Giám đốc. Ông C ủy quyền cho bà Đỗ Hồng P - Phó Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L (có yêu cầu xét xử vắng mặt).

- **Người kháng cáo:** ông Nguyễn Tấn X, bà Trần Thị Tuyết L là bị đơn và ông Nguyễn Hồng T, bà Trần Thị Ngọc H là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm:

Tại đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải và phiên tòa sơ thẩm, nguyên

đơn, đồng thời cũng là người đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn khác ông Nguyễn Văn Đ trình bày:

Phần đất tranh chấp có diện tích 1.252,1m² thuộc thửa 195, tờ bản đồ số 05 (trước đây là thửa 1090, 1091, tờ bản đồ số 1), tọa lạc tại ấp L, xã T, huyện L, tỉnh Bến Tre có nguồn gốc của bà nội của ông là cụ Lê Thị C cho cha ông là cụ Nguyễn Văn H. Vào năm 1965, cụ Nguyễn Văn M và cụ Lâm Thị A (O) từ Cà Mau tản cư đi bằng ghe tam bản đến xã T, ghe này vợ chồng cụ M dùng làm nơi trú nắng, trú mưa, buôn bán sinh sống hằng ngày; ghe này đậu tại bãi bồi đất của cha ông, do thấy hoàn cảnh vợ chồng cụ M quá khó khăn nên cụ H cho cụ M xây nhà ở nhờ trên đất. Khi cho cụ M ở nhờ thì hai bên chỉ thỏa thuận bằng lời nói, không có lập thành văn bản, cụ H cũng không có thu tiền cho ở nhờ đất đối với cụ M; hai bên thỏa thuận cụ H cho cụ M nhờ tạm một thời gian, khi nào cụ H cần sử dụng đất thì cụ M phải trả lại đất cho cụ H.

Vào năm 1973, cụ H được cấp “Giấy chứng nhận sở hữu chủ bất động sản số 395 ngày 01/8/1973” và “Tờ xác nhận ngày 14/8/1974” đã xác nhận quyền sử dụng đất tranh chấp này của cụ H. Sau đó, cụ M đã mua được phần đất khác để sinh sống, cụ M hứa trả lại đất cho cụ H nhưng vẫn không trả, đến năm 1973 cụ H khởi kiện ra Tòa án Kiến Hòa, Tòa xử chấp nhận đơn khởi kiện của cụ H nên năm 1975 có Tờ Trát truyền rao của Tòa sơ thẩm Kiến Hòa số 82/75H ngày 14 - 3 - 1975, bản sao - lục họa - đồ thửa đất số 152, 153, tờ thứ 1 để buộc vợ chồng cụ M trả lại đất cho cụ H nhưng chưa thực hiện được thì giải phóng nên tranh chấp kéo dài đến nay.

Vào năm 1995, gia đình ông có đến Ủy ban nhân dân xã T gửi đơn yêu cầu giải quyết thì cụ M đồng ý trả lại đất (Ủy ban nhân dân xã T có lập thành văn bản nhưng nay không còn lưu) nhưng sau đó cụ M vẫn kéo dài không chịu trả lại đất. Gia đình ông với bị đơn tranh chấp đất kéo dài từ năm 1973 đến nay.

Trên phần đất tranh chấp, cụ M sống cùng với con là ông Nguyễn Tấn X cho đến khi cụ M chết (cụ M chết năm nào thì ông không biết). Trước giờ ông không biết là cụ M đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đến khi ông làm đơn yêu cầu Ủy ban nhân dân xã giải quyết tranh chấp thì ông mới biết là cụ M đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có diện tích 1.750m² thuộc các thửa 1090, 1091 vào năm 1990; đến năm 2003 thì cụ M tặng cho 1.750m² này cho ông X; năm 2007 ông X tặng cho em gái là Nguyễn Thị K 454,6m²; năm 2013 ông X được cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo VLap; đến năm 2017 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 1.307,7m² thuộc thửa đất số 195, tờ bản đồ số 05 như hiện nay.

Ngoài ra, theo ông được biết thì ông X, bà L có phần đất khác diện tích khoảng 8.000m² ở ấp An Thạnh, xã T, huyện L; đất này là của cụ M mua, sau này thì cụ M cho lại ông X và em của ông X là ông Nguyễn Văn D sinh sống.

Đối với việc ông X, bà L cho rằng đã chuyển nhượng đất cho ông T và bà H thì ông không đồng ý, do đất đang tranh chấp. Trước đó, khi nghe tin ông X, bà L muốn bán đất thì ông đã ngăn cản, báo với chính quyền địa phương. Đến ngày 17/3/2016, ông T, bà H đã biết đất đang tranh chấp nhưng vẫn cố tình xây nhà, mặc dù có cán bộ xã đến yêu cầu tạm ngưng xây dựng nhưng ông T, bà H vẫn không chấp hành. Theo

ông, việc chuyển nhượng giữa ông X, bà L với ông T, bà H là trái quy định pháp luật; ông X, bà L biết đất tranh chấp mà vẫn cố tình chuyển nhượng, còn ông T, bà H biết đất tranh chấp nhưng vẫn cố tình nhận chuyển nhượng và xây nhà là vi phạm pháp luật.

Cụ H đã chết vào năm 2008, có vợ là cụ Đỗ Thị T đã chết năm 2010. Cụ H có tất cả 04 người con là bà Nguyễn Thị Đ, ông Nguyễn Văn Đ1, ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị Đ1, không có con nuôi, cha mẹ cụ H đều đã chết.

Bà Nguyễn Thị Đ1 chết vào năm 2019, có chồng là ông Cao Văn N. Bà Đoàn có tất cả 04 con ruột là bà Cao Thị Thanh C, ông Cao Quốc N, bà Cao Thị Kim P, ông Cao Chí H; cha mẹ ruột bà Đ1 đều đã chết, bà Đ1 không có cha mẹ nuôi và con nuôi.

Vì vậy, các nguyên đơn yêu cầu khởi kiện như sau:

- Yêu cầu xác định phần đất tranh chấp là thuộc quyền sử dụng của các nguyên đơn, buộc ông Nguyễn Tấn X, bà Trần Thị Tuyết L và ông Nguyễn Lê Q trả lại cho các nguyên đơn phần đất có diện tích 1.252,1m² thuộc thửa đất số 195, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại ấp L, xã T, huyện L, tỉnh Bến Tre (yêu cầu trả đất, không đồng ý trả giá trị). Nguyên đơn đồng ý bồi thường công sức cải tạo đất là giá trị cát cho bị đơn theo giá đã định giá.

- Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho cụ Nguyễn Văn M đối với phần diện tích 1.252,1m² (theo đo đạc thực tế) thuộc thửa đất số 195, tờ bản đồ số 05 (trước đây là thửa 1090, 1091, tờ bản đồ số 1) vào ngày 20/7/1990 và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Bến Tre đã cấp cho ông Nguyễn Tấn X, bà Trần Thị Tuyết L vào ngày 26/02/2013 đối với phần đất có diện tích 1.252,1m² thuộc thửa đất số 195, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại ấp L, xã T, huyện L, tỉnh Bến Tre.

- Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre đã cấp cho ông Nguyễn Tấn X, bà Trần Thị Tuyết L vào ngày 21/4/2017 đối với thửa đất số 195, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại ấp L, xã T, huyện L, tỉnh Bến Tre.

- Đối với việc chuyển nhượng đất giữa ông X, bà L với ông T, bà H thì hai bên tự giải quyết để trả lại đất cho ông; còn ngôi nhà của ông T, bà H thì ông đồng ý mua lại bằng 50% giá trị nhà đã định giá do ông T, bà H tự ý xây nhà khi đã có biên bản yêu cầu tạm ngưng xây dựng của Ủy ban nhân dân xã T, huyện L.

Nguyên đơn đồng ý với kết quả đo đạc, biên bản xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản ngày 27/7/2018.

Tại bản tự khai, biên bản hòa giải và phiên tòa sơ thẩm, bị đơn là bà Trần Thị Tuyết L (bà L đồng thời cũng là người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Tấn X và ông Nguyễn Lê Q) trình bày:

Phần đất tranh chấp theo đo đạc thực tế có diện tích 1.252,1m² thuộc thửa đất số 195, tờ bản đồ 5, tọa lạc tại ấp L, xã T, huyện L, tỉnh Bến Tre là do cụ Nguyễn Văn M và cụ Lâm Thị A cho vợ chồng bà. Nguồn gốc đất là vào khoảng năm 1960 (bà không biết chính xác năm nào) cha mẹ ông X quê từ Cà Mau đến xã T để lập

nghiệp, do lúc này hoàn cảnh gia đình ông X rất khó khăn, ở xã T không có bà con với ai, cũng không có bà con với gia đình ông Đ; bà nghe cụ M nói lại là phần đất đang tranh chấp này có nguồn gốc từ gia đình của nguyên đơn. Vào khoảng năm 1960, cụ C kêu bán phần đất cho cụ M nhưng cụ M nghèo không có tiền nên đã làm thuê cho cụ C, lấy công làm đổi đất, cụ M làm được một thời gian cũng lâu thì cụ C nói làm bao nhiêu đó đủ rồi cứ xây nhà ở đi nên cụ M đã phá rừng, phá xong mới xây nhà sinh sống cho đến sau này thì cụ M đã cho đất vợ chồng bà. Việc ông Đ trình bày cụ C cho cụ M ở nhờ thì bà không biết.

Năm 1990, cụ M được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; đến năm 2003 thì cụ M tặng cho 1.750m² này cho ông X; năm 2007 ông X tặng cho em gái là Nguyễn Thị K 454,6m²; năm 2013 ông X được cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Vlap; đến năm 2017 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như hiện nay với diện tích 1.307,7m² thuộc thửa đất số 195, tờ bản đồ số 05.

Trước đây, cụ M có mua phần đất khác ở xã T, trong thời gian đó ông X có tới lui sinh sống giữa xã T với xã T nhưng sau khi vợ chồng cụ M chết vào năm 1997 thì bà và ông X về sinh sống ổn định trên đất tranh chấp. Còn phần đất ở xã T là do các anh chị em của ông X ở, sau này đã bán hết.

Về việc nguyên đơn trình bày vào năm 1973 cụ H có khởi kiện yêu cầu cụ M trả đất và được Tòa án Kiến Hòa chấp nhận thì bà hoàn toàn không biết gì, bà cũng không nghe cụ M kể lại, bà cũng không biết giữa các bên có tranh chấp, bà chỉ mới biết đất có tranh chấp khi nguyên đơn nộp đơn yêu cầu xã T giải quyết vào đầu năm 2015.

Ngoài ra, vào ngày 01/4/2015, bà và ông X có chuyển nhượng cho ông T và bà H phần đất có diện tích 496m² thuộc một phần thửa đất số 195, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại ấp L, xã T, huyện L, đất nông nghiệp, giá chuyển nhượng là 700.000.000 đồng; bà và ông X đã nhận đủ số tiền 700.000.000 đồng, khi chuyển nhượng thì hai bên chỉ thỏa thuận bằng lời nói, không có giấy tờ gì. Do hai bên thân thiết nên tin tưởng nhau, không có đến Ủy ban nhân dân xã lập hợp đồng, mà nghĩ để sau này từ từ làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau.

Nay bà không đồng ý với các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn do đất là của vợ chồng bà, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho vợ chồng bà là đúng quy định. Bà đồng ý công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (bằng lời nói) giữa bà, ông X với ông T, bà H vào ngày 01/4/2015 để ông T, bà H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nếu trường hợp Tòa án không chấp nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa vợ chồng bà với ông T, bà H thì bà đồng ý trả lại cho ông T, bà H số tiền 700.000.000 đồng theo quy định pháp luật. Còn trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bà yêu cầu nguyên đơn phải trả công sức đóng góp, quản lý phần đất cho gia đình bà phù hợp; còn về nhà của bà và nhà của ông T, bà H thì ông Đ phải có trách nhiệm hoàn trả giá trị nhà theo quy định pháp luật.

Bà đồng ý với kết quả đo đạc, biên bản xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản ngày 27/7/2018.

Tại bản tự khai, biên bản hòa giải và phiên tòa sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác (ông Nguyễn Hồng T) là bà Trần Thị Ngọc H trình bày:

Vào ngày 01/4/2015, ông, bà có nhận chuyển nhượng của ông X, bà L phần đất có diện tích 496m² thuộc một phần thửa đất số 195, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại ấp L, xã T, huyện L, đất nông nghiệp, giá chuyển nhượng là 700.000.000 đồng, vợ chồng bà nhận đất và đã trả đủ tiền nhận chuyển nhượng đất cho ông X, bà L vào tháng 6/2015, khi chuyển nhượng thì hai bên chỉ thỏa thuận bằng lời nói, không có giấy tờ gì. Do hai bên thân thiết nên tin tưởng nhau, ông, bà không có đến Ủy ban nhân dân xã lập hợp đồng. Khi ông, bà trả tiền mua đất xong thì ông Đ có đến gặp ông, bà nói đất đang tranh chấp yêu cầu ông, bà không mua đất nhưng lúc này ông, bà đã thỏa thuận mua đất rồi. Sau khi mua đất, vào đầu năm 2016, ông, bà tiến hành xây nhà trên đất, lúc ông, bà chuẩn bị xây tường nhà thì cán bộ xã T có đến để yêu cầu tạm ngưng xây dựng do đất này đang tranh chấp nhưng ông, bà không đồng ý vì ông, bà đã mua đất, đã trả đủ tiền, ông X, bà L có giấy chứng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và ông X, bà L đồng ý cho ông, bà xây nhà nên ông, bà vẫn tiếp tục xây nhà hoàn thành.

Nay ông, bà yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (bằng lời nói) giữa ông, bà với ông X, bà L vào ngày 01/4/2015 để ông, bà được đứng tên chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên.

Về việc tranh chấp đất giữa gia đình ông Đ với ông X, bà L thì ông, bà không biết, đến sau này ông, bà mới biết đất có tranh chấp. Tranh chấp giữa gia đình ông Đ với ông X, bà L thì hai bên tự giải quyết. Ông, bà không đồng ý trả đất cho ai. Nếu trường hợp Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông, bà thì yêu cầu phải giải quyết số tiền 700.000.000 đồng mà ông, bà đã trả cho ông X, bà L vì giá đất hiện nay cao hơn so với giá đất lúc ông, bà mua, yêu cầu phải xử lý hậu quả của hợp đồng này. Nếu trường hợp yêu cầu của ông Đ được chấp nhận thì ông Đ phải trả giá trị nhà cho ông, bà.

Ông, bà đồng ý với kết quả đo đạc, biên bản xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản ngày 27/7/2018, không yêu cầu định giá lại.

Tại văn bản trình bày ý kiến đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre (bà Đỗ Hồng P) trình bày:

Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Tấn X và bà Trần Thị Tuyết L vào ngày 21/4/2017 đối với phần đất có diện tích 1.307,7m² thuộc thửa đất số 195, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại ấp L, xã T, huyện L, tỉnh Bến Tre là đúng trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre sẽ thực hiện theo trình tự, thủ tục theo quy định khi có bản án có hiệu lực của Tòa án.

Tại văn bản trình bày ý kiến, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện L (ông Phạm Văn R) trình bày:

Căn cứ hồ sơ địa chính thể hiện phần đất tranh chấp hiện nay là thuộc thửa số

195, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại ấp L, xã T, huyện L, tỉnh Bến Tre có diện tích 1.307,7m². Phần đất này có nguồn gốc là thửa 1090, 1091, tờ bản đồ 1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cụ Nguyễn Văn M vào ngày 20/7/1990 với tổng diện tích là 1.750m². Đến năm 2003, cụ M tặng cho ông Nguyễn Tấn X toàn bộ diện tích 1.750m² này; sau đó, năm 2007 ông X đã tặng cho bà K, ông N phần đất diện tích 452m²; năm 2013 ông X được cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Vlap có diện tích 1.307,7m². Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cụ M, ông X và bà L là đúng trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 161/2019/DS-ST ngày 12/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Bến Tre, tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn bà Nguyễn Thị Đ, ông Nguyễn Văn Đ1, ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị Đ1 (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Đoan là ông Cao Văn N, bà Cao Thị Thanh C, ông Cao Quốc N, bà Cao Thị Kim P, ông Cao Chí H) đối với bị đơn ông Nguyễn Tấn X, bà Trần Thị Tuyết L, ông Nguyễn Lê Q về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Cụ thể:

Buộc ông Nguyễn Tấn X, bà Trần Thị Tuyết L, ông Nguyễn Lê Q phải có trách nhiệm trả cho bà Nguyễn Thị Đ, ông Nguyễn Văn Đ1, ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị Đ1 (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Đ1 là ông Cao Văn N, bà Cao Thị Thanh C, ông Cao Quốc N, bà Cao Thị Kim P, ông Cao Chí H) phần đất có diện tích 756,1m² thuộc một phần thửa đất số 195, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại ấp L, xã T, huyện L, tỉnh Bến Tre và ông X, bà L, ông Q phải tự bứng, nhổ, di dời toàn bộ các loại cây giống và 01 cây xoài bị mé nhánh ra khỏi phần đất nêu trên.

Buộc ông Nguyễn Hồng T và bà Trần Thị Ngọc H phải có trách nhiệm trả cho bà Nguyễn Thị Đ, ông Nguyễn Văn Đ1, ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị Đ1 (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Đ là ông Cao Văn N, bà Cao Thị Thanh C, ông Cao Quốc N, bà Cao Thị Kim P, ông Cao Chí H) phần đất có diện tích 496m² thuộc một phần thửa đất số 195, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại ấp L, xã T, huyện L, tỉnh Bến Tre.

Ông Nguyễn Tấn X, bà Trần Thị Tuyết L, ông Nguyễn Lê Q, ông Nguyễn Hồng T và bà Trần Thị Ngọc H được lưu cư trong thời gian 04 (bốn) tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

Bà Nguyễn Thị Đ, ông Nguyễn Văn Đ1, ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị Đ1 (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Đoan là ông Cao Văn N, bà Cao Thị Thanh C, ông Cao Quốc N, bà Cao Thị Kim P, ông Cao Chí H) được trọn quyền sử dụng phần đất có diện tích 1.252,1m² (756,1m² + 496m²) thuộc thửa đất số 195, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại ấp L, xã T, huyện L, tỉnh Bến Tre và được quyền sở hữu các ngôi nhà, công trình kiến trúc có trên đất của ông Nguyễn Tấn X, bà Trần Thị Tuyết L và ông Nguyễn Hồng T, bà Trần Thị Ngọc H.

Bà Nguyễn Thị Đ, ông Nguyễn Văn Đ1, ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị Đ1 (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Đoan là ông Cao Văn N, bà Cao Thị Thanh C, ông Cao Quốc N, bà Cao Thị Kim P, ông Cao Chí H) có quyền và nghĩa vụ đăng ký kê khai đứng tên quyền sử dụng đất đối với các phần đất và nhà nêu

trên theo quy định.

Bà Nguyễn Thị Đ, ông Nguyễn Văn Đ1, ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị Đ1 (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Đoan là ông Cao Văn N, bà Cao Thị Thanh C, ông Cao Quốc N, bà Cao Thị Kim P, ông Cao Chí H) có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Nguyễn Tấn X, bà Trần Thị Tuyết L, ông Nguyễn Lê Q tổng số tiền là 646.738.800đ (Sáu trăm bốn mươi sáu triệu bảy trăm ba mươi tám nghìn tám trăm đồng), bao gồm giá trị nhà là 382.528.800 đồng, tiền cát là 130.000.000 đồng, tiền công sức cải tạo giữ gìn đất là 134.210.000 đồng.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Hồng T và bà Trần Thị Ngọc H đối với ông Nguyễn Tấn X và bà Trần Thị Tuyết L về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Ông Nguyễn Tấn X và bà Trần Thị Tuyết L có trách nhiệm liên đới trả cho ông Nguyễn Hồng T và bà Trần Thị Ngọc H tổng số tiền là 846.000.000đ (Tám trăm bốn mươi sáu triệu đồng).

Bà Nguyễn Thị Đ, ông Nguyễn Văn Đ1, ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị Đ1 (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Đ là ông Cao Văn N, bà Cao Thị Thanh C, ông Cao Quốc N, bà Cao Thị Kim P, ông Cao Chí H) có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Nguyễn Hồng T và bà Trần Thị Ngọc H tổng giá trị nhà là 345.922.000đ (Ba trăm bốn mươi lăm triệu chín trăm hai mươi hai nghìn đồng).

3. Kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 972572 (số vào sổ CS07169) cấp cho ông Nguyễn Tấn X và bà Trần Thị Tuyết L ngày 21/4/2017 đối với phần đất có diện tích 1.307,7m² (đo đạc thực tế là 1.252,1m²) thuộc thửa 195, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại ấp L, xã T, huyện L, tỉnh Bến Tre.

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

Ngày 25/11/2019, bị đơn ông Nguyễn Tấn X, bà Trần Thị Tuyết L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hồng T, bà Trần Thị Ngọc H có đơn kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn và là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn khác (ông Nguyễn Tấn X), đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan (ông Nguyễn Lê Q) là bà Trần Thị Tuyết L trình bày:

Bị đơn vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm vì cho rằng đất của cha mẹ đã sử dụng từ trước, nguồn gốc đất là của gia đình nguyên đơn nhưng cha mẹ của bị đơn đã làm công để được sử dụng đất vĩnh viễn, quá trình sử dụng đất của bị đơn đã rất lâu trước năm 1975. Khi sử dụng là đất hoang hóa, gia đình bị đơn đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 1990. Trong quá trình quản lý, sử dụng đất, nguyên đơn cũng không có tranh chấp. Vào năm 1989, cha của bị đơn đã thực hiện nghĩa vụ đăng ký kê khai quyền sử dụng đất, phía nguyên đơn có đất giáp ranh cũng đăng ký kê khai quyền sử dụng đất mà

phía nguyên đơn đang quản lý, sử dụng và sau đó các bên đều được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, tại phiên tòa phúc thẩm, bà H xin rút yêu cầu về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với bị đơn thì bị đơn đồng ý cho rút đơn yêu cầu độc lập để các bên tự thương lượng, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày:

Nguồn gốc đất thừa nhận là của ông bà của phía nguyên đơn nhưng phía gia đình bị đơn đã sử dụng từ trước năm 1975. Mặc dù trong hồ sơ có giấy tờ của chế độ cũ xác định quyền sở hữu của cụ Hnhung việc Tòa án chế độ cũ buộc phía gia đình của bị đơn trả đất nhưng gia đình bị đơn vẫn quản lý, sử dụng cho đến nay. Sau năm 1975, thực hiện Luật Đất đai năm 1987, gia đình của bị đơn đã thực hiện việc đăng ký kê khai vào năm 1989 và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 1990. Đồng thời, cùng thời điểm năm 1989, cụ H cũng đã đăng ký kê khai các thửa đất của cụ H giáp ranh liền kề đất của bị đơn nhưng cụ H vẫn không có đăng ký kê khai phần đất tranh chấp này. Khi phía bị đơn và cụ H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì cụ H cũng không tranh chấp gì với bị đơn. Điều đó chứng tỏ phía bị đơn đã quản lý, sử dụng đất ổn định, nếu tính từ năm 1975 đến năm 2015 phía nguyên đơn khởi kiện thì bị đơn đã sử dụng đất được 40 năm, còn tính trước năm 1975 thì bị đơn đã quản lý, sử dụng đất tranh chấp là rất lâu. Do đó, có căn cứ để xác lập quyền sở hữu, quyền sử dụng đất của bị đơn vì thời hiệu xác lập quyền sở hữu bất động sản công khai, liên tục, ổn định trên 30 năm. Đối với việc nguyên đơn cho rằng năm 1995 nguyên đơn có tranh chấp với bị đơn nhưng không thể hiện có biên bản hòa giải của Ủy ban nhân dân xã T. Từ sau năm 1995, cụ H cũng không có tranh chấp gì, đến năm 2015 nguyên đơn mới tranh chấp thì cũng đã 20 năm nên đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận kháng cáo của bị đơn, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thì tại phiên tòa đã rút yêu cầu nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu rút yêu cầu độc lập của phía người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, đình chỉ đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Nguyên đơn và là người đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn khác là ông Nguyễn Văn Đ trình bày:

Các nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Nguồn gốc đất là của ông bà nội cho cha mẹ nguyên đơn. Năm 1995, cha của nguyên đơn đã có tranh chấp với phía gia đình bị đơn và gia đình bị đơn cũng đã hứa trả đất cho gia đình nguyên đơn nhưng không có đề cập thời gian trả đất, vì vậy việc hòa giải không thành. Sau đó, gia đình nguyên đơn đã nhiều lần đến trao đổi với gia đình bị đơn nhưng không thành nên đến năm 2015 nguyên đơn tranh chấp, khởi kiện. Về nguồn gốc đất là của gia đình nguyên đơn nên Tòa cấp sơ thẩm đã xem xét toàn diện các chứng cứ để chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ. Vì vậy, ông đề nghị Tòa cấp phúc thẩm bác yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ y bản án sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Nguồn gốc đất các bên thừa nhận là của ông bà của phía nguyên đơn. Bị đơn cho rằng cha mẹ bị đơn làm công để được sử dụng đất vĩnh viễn nhưng không có

chứng cứ chứng minh. Năm 1975, Tòa án chế độ cũ cũng đã buộc gia đình bị đơn trả đất nhưng do miền Nam giải phóng nên nguyên đơn chưa thực hiện được theo quyết định của Tòa án chế độ cũ. Năm 1995, nguyên đơn tiếp tục tranh chấp với bị đơn, Ủy ban nhân dân xã T hòa giải, phía bị đơn cũng thừa nhận sẽ trả đất nhưng không nói rõ thời gian. Do đó, sau khi giữa nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận không được nên đến năm 2015 nguyên đơn chính thức tranh chấp với bị đơn. Đề nghị Hội đồng xét xử xác định nguồn gốc đất của nguyên đơn, việc bị đơn cho rằng quản lý, sử dụng đất nêu trên là làm công để được sử dụng đất nhưng không có chứng cứ chứng minh nên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp với quy định pháp luật, đề nghị bác kháng cáo của bị đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác (ông Nguyễn Hồng T) là bà Trần Thị Ngọc H trình bày:

Bà xin rút đơn kháng cáo, rút toàn bộ đơn yêu cầu độc lập để tự thương lượng, thỏa thuận với bị đơn, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử, Thư ký đã tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; những người tham gia tố tụng tại phiên tòa đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ theo quy định pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Tòa cấp sơ thẩm xem xét toàn diện các chứng cứ nên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn trả đất cho nguyên đơn là chưa phù hợp trong khi phía bị đơn đã quản lý, sử dụng ổn định và cũng đã chuyển nhượng một phần đất cho người khác, đồng thời đất bị đơn đang quản lý, sử dụng là được cha mẹ cho nên để đảm bảo tính ổn định trong việc quản lý, sử dụng đất buộc bị đơn trả giá trị đất cho nguyên đơn trong đó có xem xét đến công sức của bị đơn trong quá trình quản lý, sử dụng đất đã làm tăng giá trị đất để đảm bảo quyền lợi của bị đơn. Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, tại phiên tòa đã rút nên đề nghị Hội đồng xét xử hủy một phần bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2, khoản 4 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự hủy một phần bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng nêu trên.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng, xét kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Tấn X, bà Trần Thị Tuyết L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hồng T, bà Trần Thị Ngọc H và đề nghị của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về nguồn gốc đất, các bên đương sự đều thừa nhận phần đất tranh chấp có diện tích đo thực tế là 1.252,1m² thuộc thửa số 195, tờ bản đồ số 05 (thửa cũ là thửa 1090, 1091, tờ bản đồ số 1), tọa lạc tại ấp L, xã T, huyện L, tỉnh Bến Tre có nguồn gốc của cụ Nguyễn Văn H (là cha của các nguyên đơn) được mẹ là cụ Lê Thị C lập

chức ngôn tương phân và cụ H được cấp giấy chứng nhận sở hữu chủ bất động sản số 395 ngày 01/8/01 năm 1973.

[2] Về quá trình quản lý, sử dụng phần đất tranh chấp:

[2.1] Trước năm 1973, gia đình của cụ Nguyễn Văn M đã được gia đình của cụ Nguyễn Văn H cho quản lý, sử dụng đất để cất nhà ở và canh tác nhưng không có lập văn bản thể hiện là cho sử dụng ổn định lâu dài hay chỉ cho sử dụng tạm một thời gian thì trả đất. Năm 1973, giữa cụ Nguyễn Văn H và gia đình cụ Nguyễn Văn M đã phát sinh tranh chấp được Tòa án tỉnh Kiến Hòa (nay là tỉnh Bến Tre) xử chấp nhận đơn khởi kiện của cụ H và có Tờ Trát truyền rao số 82/75H ngày 14/3/1975 buộc vợ chồng cụ M, cụ O phải trả lại đất cho cụ H. Tuy nhiên, sau năm 1975 gia đình nguyên đơn không trực tiếp quản lý, sử dụng và cũng không thực hiện việc đăng ký kê khai quyền sử dụng đất đối với phần đất tranh chấp, trong khi đó, phần đất tranh chấp này được cụ M tiếp tục sử dụng và đăng ký kê khai từ năm 1989 (BL 113), thực hiện nghĩa vụ thuế đối với Nhà nước và được Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1990 tại thửa 1090, 1091, tờ bản đồ số 1, với tổng diện tích 1.750m². Năm 2003, cụ M tặng cho phần đất này cho con là ông Nguyễn Tấn X và ông X được Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 09/5/2003. Năm 2007, ông X tặng cho em của ông là bà Nguyễn Thị K (chồng là ông Nguyễn Văn N) diện tích 454,6m² trong phần đất tranh chấp này. Năm 2013, ông X, bà L được cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Vlap. Đến năm 2017, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông X, bà L với diện tích 1.307,7m² thuộc thửa đất số 195, tờ bản đồ số 05. Ngày 01/4/2015, ông X, bà L chuyển nhượng cho ông T, bà H phần đất có diện tích 496m² thuộc một phần thửa đất số 195, tờ bản đồ số 05.

[2.2] Cùng vào thời điểm năm 1989, cụ H cũng đã có đơn đăng ký quyền sử dụng đất đối với các thửa đất mà cụ đang quản lý (BL 135) và năm 1990, cụ H cũng được Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa 1159, 1260, 1261, với tổng diện tích là 16.510m² (BL 138). Năm 2003, khi đề nghị cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì cụ H cũng chỉ kê khai lại các thửa 1159, 1260, 1261 mà cụ đang quản lý, sử dụng. Tại phiên tòa, nguyên đơn cũng thừa nhận khi Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cụ H cũng như cho gia đình của bị đơn thì nguyên đơn không có tranh chấp cũng như không có khiếu nại về việc phía bị đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đồng thời, theo văn bản ý kiến của Ủy ban nhân dân huyện L, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phía nguyên đơn và bị đơn đều đúng trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật.

[2.3] Ngày 20/11/2007, cụ H và cụ Đỗ Thị T (là vợ của cụ H) làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Quới T một phần đất thuộc thửa 1260, có ký hiệp thương ranh với ông Nguyễn Văn N (BL 143) (ông N là chồng của bà Nguyễn Thị K là người được ông X tặng cho một phần đất có giáp ranh với đất của gia đình nguyên đơn). Ngày 10/01/2008, cụ H chết; đến ngày 18/12/2009, cụ T cùng các con (là nguyên đơn trong vụ án) đã lập văn bản phân chia di sản thừa kế của cụ H để lại cũng chỉ có diện tích là 13.331m² đất trồng cây lâu năm, đất ở nông thôn thuộc các thửa 1259, 1260, 1261, tờ bản đồ số 1, tọa lạc tại ấp L, xã T, huyện L, tỉnh

Bến Tre (BL 152). Thời điểm này, khi đo đạc để xác định ranh đất là di sản do cụ H chết để lại, phía nguyên đơn ông Đ, bà Đ, ông Đ1, bà Đ1 có nhờ ông N ký giáp ranh đất (BL 156). Ngày 25/3/2010, cụ T chết, các nguyên đơn lập văn bản phân chia di sản của cụ T để lại cho ông Đ cũng chỉ có 03 thửa đất nêu trên. Ngày 04/12/2012, khi ông Đ tiếp tục chuyển nhượng một phần đất mà ông được thừa kế từ cụ T cho ông Nguyễn Quới T trong biên bản đo đạc, sửa sai diện tích cũng có ông X ký tên xác định ranh đất. Điều này chứng tỏ các nguyên đơn cũng đã xác định phần đất mà các bị đơn đang quản lý, sử dụng là của các bị đơn.

[3] Các thửa đất mà cụ H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là giáp ranh với các thửa đất của bị đơn đang quản lý, sử dụng nhưng cụ H cũng không có ý kiến gì về việc gia đình bị đơn đã quản lý, sử dụng các thửa đất này. Nguyên đơn có trình bày là vào năm 1995, cụ H có đơn khiếu nại đến Ủy ban nhân dân xã T yêu cầu cụ M trả lại phần đất đang chiếm giữ, Ủy ban nhân dân xã T có hòa giải nhưng không thành, tuy nhiên theo biên bản làm việc ngày 25/9/2018 thì Ủy ban nhân dân xã T cho biết vào thời điểm năm 1995, không có hồ sơ tranh chấp quyền sử dụng đất đối với các thửa 194, 195, 471, tờ bản đồ số 05, giữa cụ H, ông Đ với cụ M, bà R, ông X, bà L, ông N, bà K (BL180) và nguyên đơn cũng không có tài liệu, chứng cứ chứng minh sau khi hòa giải không thành tại Ủy ban nhân dân xã T thì gia đình nguyên đơn vẫn tiếp tục tranh chấp với gia đình bị đơn. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn cũng thừa nhận sau khi Ủy ban nhân dân xã T hòa giải không thành từ năm 1995 thì nguyên đơn không có tranh chấp với bị đơn, đến năm 2015 mới có tranh chấp. Như vậy, có căn cứ chứng minh mặc dù nguồn gốc đất tranh chấp là của ông bà nội của các nguyên đơn nhưng gia đình của bị đơn đã trực tiếp quản lý, sử dụng cho đến thời điểm tranh chấp năm 2015 là đã trên 40 năm. Trong quá trình quản lý, sử dụng, gia đình bị đơn đã có công sức cải tạo từ đất hoang hóa thành đất trồng cây lâu năm và đất ở nông thôn, đã đăng ký kê khai quyền sử dụng đất và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phía gia đình nguyên đơn biết nhưng vẫn không có ý kiến tranh chấp hay khiếu nại gì về việc gia đình bị đơn quản lý, sử dụng đất và đăng ký kê khai để xác lập quyền sử dụng đất đối với phần đất tranh chấp. Do đó, việc gia đình nguyên đơn cho rằng đất có nguồn gốc của gia đình nguyên đơn để khởi kiện đòi quyền sử dụng đất là không có căn cứ nên áp dụng Điều 255 Bộ luật Dân sự năm 1995, Điều 247 Bộ luật Dân sự năm 2005, Điều 236 Bộ luật Dân sự năm 2015 xác lập quyền sử dụng đất cho gia đình bị đơn là phù hợp. Về trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình bị đơn là đúng quy định của pháp luật và cấp đúng đối tượng sử dụng đất, do đó yêu cầu của các nguyên đơn về việc hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cụ M và ông X, bà L là không có căn cứ.

Từ phân tích đánh giá trên thấy rằng, Tòa án cấp sơ thẩm chỉ xem xét đất tranh chấp có nguồn gốc của gia đình nguyên đơn để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải trả lại đất cho nguyên đơn là xem xét, đánh giá chưa toàn diện các chứng cứ để giải quyết vụ án, gây thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của các bị đơn, sửa Bản án sơ thẩm số 116/2019/DS-ST ngày 12/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện L, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn.

[4] Tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan xin rút đơn kháng cáo, rút toàn bộ đơn yêu cầu độc lập nên Hội đồng xét xử hủy một phần bản án sơ

thẩm và đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng đất.

[5] Quan điểm của Kiểm sát viên có một phần phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận một phần.

[6] Do kháng cáo được chấp nhận nên bị đơn ông Nguyễn Tấn X, bà Trần Thị Tuyết L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Nguyễn Hồng T, bà Trần Thị Ngọc H, tại phiên tòa rút đơn kháng cáo, rút toàn bộ đơn yêu cầu độc lập nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2, khoản 4 Điều 308, Điều 310, 311, 312 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, tuyên xử:

- Chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Tấn X, bà Trần Thị Tuyết L.
- Hủy một phần bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hồng T, bà Trần Thị Ngọc H về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Tấn X, bà Trần Thị Tuyết L.

- Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 116/2019/DS-ST ngày 12/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Bến Tre. Cụ thể:

Căn cứ vào các Điều 26, 147, 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào các Điều 255, 690 Bộ luật Dân sự năm 1995 (tương ứng các Điều 247, 688 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 221, 236 Bộ luật Dân sự năm 2015);

Căn cứ các Điều 188, 203 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ các Điều 12, 26, 27, 29 của Nghị quyết 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 các nguyên đơn bà Nguyễn Thị Đ, ông Nguyễn Văn Đ1, ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị Đ1 (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Đoàn là ông Cao Văn N, bà Cao Thị Thanh C, ông Cao Quốc N, bà Cao Thị Kim P, ông Cao Chí H) về việc buộc ông Nguyễn Tấn X, bà Trần Thị Tuyết L và ông Nguyễn Lê Q trả lại cho các nguyên đơn phần đất có diện tích 1.252,1m² thuộc thửa đất số 195, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại ấp L, xã T, huyện L, tỉnh Bến Tre và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện L cấp cho cụ Nguyễn Văn M vào ngày 20/7/1990; ông Nguyễn Tấn X, bà Trần Thị Tuyết L vào ngày 26/02/2013 đối với phần đất có diện tích 1.252,1m² thuộc thửa đất số 195, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại ấp L, xã T, huyện L, tỉnh Bến Tre và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre cấp cho ông Nguyễn Tấn X, bà Trần Thị Tuyết L vào ngày 21/4/2017 đối với thửa đất số 195, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại ấp L, xã T, huyện L, tỉnh Bến Tre.

2. Ông Nguyễn Tấn X, bà Trần Thị Tuyết L được quyền sử dụng phần đất có

diện tích 1.252,1m² thuộc thửa đất số 195, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại ấp L, xã T, huyện L, tỉnh Bến Tre cùng ngôi nhà, công trình kiến trúc, cây trồng trên đất thuộc sở hữu của ông X, bà L. Việc ông X, bà L chuyển nhượng phần đất có diện tích 496m² thuộc một phần thửa đất số 195, tờ bản đồ số 05 cho ông Nguyễn Hồng T, bà Trần Thị Ngọc H cùng ngôi nhà, công trình kiến trúc trên phần đất chuyển nhượng do các bên tự thỏa thuận, Tòa án không Xét giải quyết.

(Có họa đồ kèm theo).

3. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Hồng T, bà Trần Thị Ngọc H đối với ông Nguyễn Tấn X, bà Trần Thị Tuyết L về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với phần đất có diện tích 496m² thuộc một phần thửa đất số 195, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại ấp L, xã T, huyện L.

4. Về án phí:

- *Án phí dân sự sơ thẩm:*

+ Các nguyên đơn bà Nguyễn Thị Đ, ông Nguyễn Văn Đ1, ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị Đ1 (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Đoan là ông Cao Văn N, bà Cao Thị Thanh C, ông Cao Quốc N, bà Cao Thị Kim P, ông Cao Chí H) phải liên đới chịu án phí không có giá ngạch là 300.000 đồng. Tuy nhiên, bà Nguyễn Thị Đ, ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị Đ1 thuộc trường hợp người cao tuổi nên được miễn án phí; còn ông Nguyễn Văn Đ1 phải chịu án phí là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0017506 ngày 27/6/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện L, tỉnh Bến Tre.

+ Ông Nguyễn Hồng T và bà Trần Thị Ngọc H phải liên đới chịu án phí không có giá ngạch số tiền là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0000719 ngày 04/4/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện L, tỉnh Bến Tre.

- *Án phí dân sự phúc thẩm:*

+ Ông Nguyễn Tấn X, bà Trần Thị Tuyết L không phải chịu. Hoàn trả cho bà Trần Thị Tuyết L số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0006871 ngày 25/11/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện L, tỉnh Bến Tre.

+ Bà Nguyễn Thị Đ, ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị Đ1 thuộc trường hợp người cao tuổi nên được miễn án phí phúc thẩm; còn ông Nguyễn Văn Đ1 phải chịu án phí phúc thẩm là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0017506 ngày 27/6/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện L, tỉnh Bến Tre. Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Đ, ông Nguyễn Văn Đ1, ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị Đ1 (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Đoan là ông Cao Văn N, bà Cao Thị Thanh C, ông Cao Quốc N, bà Cao Thị Kim P, ông Cao Chí H) số tiền tạm ứng án phí đã nộp còn lại là 9.207.000đ (Chín triệu hai trăm lẻ bảy nghìn đồng).

+ Ông Nguyễn Hồng T và bà Trần Thị Ngọc H phải liên đới chịu án phí phúc

thẩm số tiền là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0006872 ngày 25/11/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện L, tỉnh Bến Tre.

5. Về chi phí tố tụng: chi phí đo đạc, định giá là 3.660.000đ (Ba triệu sáu trăm sáu mươi nghìn đồng), các nguyên đơn phải liên đới chịu và đã nộp xong.

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 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 (1b);
- TAND huyện L (1b);
- Chi cục THADS huyện L (3b);
- Các đương sự (15b);
- Lưu hồ sơ (1b).

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

Phạm Kim Cửa