

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LA**

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

Bản án số: 178/2021/DS-PT
Ngày: 25-5-2021
“V/v yêu cầu tuyên bố vô hiệu
hợp đồng tặng cho quyền sử
dụng đất”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LA

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Cảnh.

Các Thẩm phán:

1. Bà Trịnh Thị Phúc.

2. Ông Lê Minh Tuấn.

- Thư ký phiên tòa: Bà M Yên Khanh – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh LA.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh LA tham gia phiên tòa: Bà Đặng Thị Cẩm Chi – Kiểm sát viên.

Vào ngày 25 tháng 5 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh LA mở phiên toà để xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 87/2021/TLPT-DS ngày 13 tháng 4 năm 2021 về việc “tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 03/2021/DS-ST ngày 22-01-2021 của Toà án nhân dân huyện BL bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 139/2021/QĐ-PT ngày 12 tháng 5 năm 2021, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Cao Tấn H, sinh năm 1970.

Địa chỉ: Ấp 4, xã BĐ, huyện BL, tỉnh LA.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Cao Kim G, sinh năm 1965.

Địa chỉ: Số 204A Tổ 4, Ấp 1, xã BĐ, huyện BL, tỉnh LA.

Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Thanh B, sinh năm 1978.

Địa chỉ: Số 06 Tổ 1, Ấp 2, xã BĐ, huyện BL, tỉnh LA.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Cao Tấn H, sinh năm 1968.

Địa chỉ: xã BHB, huyện ĐH, tỉnh LA.

2. Ông Cao Tấn H1, sinh năm 1970.

Địa chỉ: Ấp Voi Lá, thị trấn BL, huyện BL, tỉnh LA.

3. Bà Cao Thúy H2, sinh năm 1972.

Địa chỉ: xã Mỹ Bình, huyện TT, tỉnh LA.

4. Bà Cao Thúy H3, sinh năm 1975.

Địa chỉ: xã Tân Kiên, huyện BC, TP. HCM.

5. Bà Trần Thị Tuyết M, sinh năm 1981.

Địa chỉ: Ấp 4, xã BĐ, huyện BL, tỉnh LA.

6. Bà Nguyễn Thị B1, sinh năm 1965.

Địa chỉ: Ấp 4, xã BĐ, huyện BL, tỉnh LA.

7. Bà Nguyễn Thị B2, sinh năm 1959.

Địa chỉ: Ấp 4, xã BĐ, huyện BL, tỉnh LA.

8. Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1958.

Địa chỉ: Ấp 4, xã BĐ, huyện BL, tỉnh LA.

9. Bà Nguyễn Thị Ng, sinh năm 1993.

Địa chỉ: Ấp 4, xã BĐ, huyện BL, tỉnh LA.

10. Ông Nguyễn Minh Đ, sinh năm 1984.

Địa chỉ: Ấp 4, xã BĐ, huyện BL, tỉnh LA.

11. Ông Nguyễn Hồng A, sinh năm 1992.

Địa chỉ: Ấp 4, xã BĐ, huyện BL, tỉnh LA.

12. Bà Nguyễn Thị Cẩm T, sinh năm 1989.

Địa chỉ: Ấp 4, xã BĐ, huyện BL, tỉnh LA.

13. Ông Nguyễn Minh H4, sinh năm 1986.

Địa chỉ: Ấp 4, xã BĐ, huyện BL, tỉnh LA.

14. Bà Nguyễn Ngọc M1, sinh năm 1963.

Địa chỉ: Ấp 4, xã BĐ, huyện BL, tỉnh LA.

15. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1961.

Địa chỉ: Ấp 4, xã BĐ, huyện BL, tỉnh LA.

16. Ông Lê Văn D, sinh năm 1975.

Địa chỉ: Số 06 Tổ 1, Ấp 2, xã BĐ, huyện BL, tỉnh LA.

17. Ông Cao Văn N, sinh năm 1951.

Địa chỉ: Ấp 4, xã BĐ, huyện BL, tỉnh LA.

Tạm trú: Số 84/84 Tân Sơn Nhì, phường Tân Sơn Nhì, quận TP, TP. HCM.

18. Ông Hà Thanh N1, sinh năm 1971.

Địa chỉ: Ấp 4, xã BĐ, huyện BL, tỉnh LA.

Người kháng cáo: Ông Cao Tấn H.

Người kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện BL, tỉnh LA.

(Bà G, bà B, ông D, ông N có mặt tại phiên tòa; các đương sự khác vắng mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 25/3/2020 và đơn khởi kiện bổ sung ngày 16/12/2020, trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa nguyên đơn ông Cao Tấn H trình bày: Một phần thửa đất số 115 (thửa mới 45) tờ bản đồ số 6 (mới 19) có diện tích 180,5m² tại khu C, B theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính số 582-2020 của Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện BL duyệt ngày 15/9/2020 (gọi tắt là Mảnh trích đo bản đồ địa chính số 582-2020) do bà Nguyễn Thị Thanh B đứng tên có nguồn gốc của ông nội ông là ông Cao Văn Tranh. Năm 1975 ông Tranh cho cha ông là Cao Văn B1 diện tích khoảng 1.500m² đất tọa lạc tại ấp 4, xã BD, huyện BL, tỉnh LA gồm phần đất mà hiện nay ông đang tranh chấp với bà B. Sau đó, cha ông quản lý sử dụng trồng lúa, tràm. Đến năm 1997 trồng dừa, cũng trong năm đó nhà nước làm kênh Cá Ngựa nên lấy hết phần lớn diện tích đất của cha ông còn lại khoảng 180,5m². Diện tích 1.500m² ông Tranh cũng như ông B1 quản lý chưa được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất, khi nhà nước mở rộng kênh Cá Ngựa thu hồi phần đất trên ông B1 và ông Tranh cũng không có quyết định thu hồi, cũng như không được nhận tiền bồi thường. Năm 2000 ông Cao Văn N đi đăng ký quyền sử dụng đất và đăng ký luôn phần đất của ông B1. Ông B1 yêu cầu ông N trả lại, ông N đồng ý, nhưng sau đó ông N chuyển nhượng cho bà M và bà M lại chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Thanh B.

Vào năm 2010-2011 cha ông có trồng dừa nhưng hiện nay dừa chết hết chỉ còn lại 06 cây. Ông xác định 06 cây dừa trên phần đất tranh chấp là do cha ông trồng, ngoài ra trên đất ông không trồng thêm bất cứ cây trồng nào khác. Đến năm 2013, ông B1 cho ông phần đất trên, khi cho các anh chị em trong gia đình gồm Cao Hoa H3, Cao Thúy H2, Cao Tấn H1 và Cao Tấn H đều đồng ý. Nay ông yêu cầu bà Nguyễn Thị Thanh B trả lại cho ông 180,5m² tại khu C, B theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính số 582-2020.

Trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa, bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh B trình bày: Thửa đất số 115, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp 4, xã Thạnh Đức, huyện BL, tỉnh LA là do bà nhận chuyển nhượng từ bà Trần Thị Tuyết M vào năm 2015. Đến ngày 22/7/2015 bà được Ủy ban nhân dân huyện BL cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 2882m².

Khi nhận chuyển nhượng bà M không nói cho bà biết trong phần đất trên có phần đất của ông Cao Tấn H. Ông H cho rằng vị trí tranh chấp tại khu B, C có diện tích là 180,5m² theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính số 582-2020 là của ông H thì bà không đồng ý. Vì bà nhận chuyển nhượng đất của bà M là đúng quy định pháp luật, bà M nhận chuyển nhượng của ông Cao Văn N cũng đúng quy định pháp luật, ông N cũng không nói cho bà M biết có phần đất của ông H trong thửa 115. Hơn nữa, từ khi bà nhận chuyển nhượng đất cho đến nay gia đình bà là người trực tiếp quản lý, sử dụng thửa đất 115, ông H hoàn toàn không can thiệp

hay sử dụng trên phần đất này. Còn ông H cho rằng phần đất này trước đây do ông N lấn chiếm và đi đăng ký quyền sử dụng đất, ông H khởi kiện ông N.

Gia đình bà đang quản lý, sử dụng toàn bộ thửa 115 gồm phần đất mà ông H đang tranh chấp. Trên phần đất này, hiện có 06 cây dừa, từ khi bà mua đất đã có 06 cây dừa, gia đình bà trực tiếp thu hoạch trái. Ông H hoàn toàn không quản lý, sử dụng phần đất tranh chấp cũng như không có thu hoạch từ những cây trồng trên đất. Khi bà nhận chuyển nhượng, bà không thấy đường thoát nước của bà G cũng như 03 cây trụ ximăng. Đến năm 2019 hai bên xảy ra tranh chấp, ông H mới cấm để xác định ranh giới phần đất tranh chấp, lý do bà không nhớ bỏ là để Tòa án giải quyết. Ngoài ra, ông H trình bày 03 trụ ximăng do ông B1 cắm vào năm 1997 là hoàn toàn không đúng.

Hiện nay trên thửa 115 gia đình bà đang sinh sống trên đó gồm Nguyễn Thị L, Nguyễn Ngọc M1, Nguyễn Minh H4, Nguyễn Thị Cẩm T, Nguyễn Hồng An, Nguyễn Minh Đ, Nguyễn Thị Ng, Nguyễn Văn H, Nguyễn Thị B2, Nguyễn Thị B1. Nay bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông H.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 18/12/2020 và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Cao Văn N trình bày: Ông Cao Văn Tranh là cha ruột, ông Cao Văn B1 là anh ruột, còn ông Cao Tấn H là cháu của ông (con của ông Cao Văn B1). Phần đất mà hiện nay ông H tranh chấp với bà B có nguồn gốc của cha ông là ông Cao Văn Tranh. Sau năm 1975 ông Tranh cho ông Cao Văn B1, ông B1 là người trực tiếp canh tác. Năm 1997 nhà nước mở rộng kênh Cá Ngựa, thu hồi phần lớn diện tích của ông B1, chỉ còn lại khoảng 180,5m². Diện tích 1.500m² ông Tranh, ông B1 có được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không, thì ông không biết. Đến năm 2013 ông B1 cho lại ông Cao Tấn H diện tích còn lại 180,5m².

Năm 1999 ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 115 diện tích là 3000m². Sau đó, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông bị mất, nên ông làm đơn đề nghị cấp lại. Đến ngày 05/11/2010 ông được nhà nước cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 115 diện tích 2882m². Khi ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông không biết phần đất mình được cấp bao gồm cả phần đất của ông Cao Văn B1. Khi ông làm hợp đồng chuyển nhượng cho bà Tuyết M, ông cũng chưa biết phần đất của ông B1 nằm trong phần đất của ông. Đến khi bà M đi đăng ký quyền sử dụng đất để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng, mới phát hiện phần đất của ông B1 quản lý, sử dụng nằm trong phần diện tích đất mà ông bán cho bà M. Khi chuyển nhượng ông có chỉ ranh đối với cha của bà M là ông Trần Văn Trị, không có chỉ ranh đối với bà M. Ông không có chỉ phần đất của ông B1 quản lý, sử dụng. Ông chuyển nhượng là chuyển nhượng nguyên thửa 115, không chuyển nhượng phần đất mà ông B1 đang quản lý, sử dụng. Khi phát hiện ra phần đất mà ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có phần đất của ông B1, giữa ông với bà M cũng không thỏa thuận được.

Đối với 03 trụ ximăng ông không biết có từ khi nào nhưng ông xác định 03 trụ ximăng có sau thời điểm ông bán đất cho bà M, vì nếu như có trước đó thì ông đã biết.

Tại bản tự khai ngày 08/8/2020 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Tuyết M trình bày: Bà nhận chuyển nhượng ông Cao Văn N là trọn thửa 115 (mới 45), khi chuyển nhượng ông N không nói cho bà biết trên thửa 115 có phần đất của ông H. Đến khoảng 02-03 năm sau ông N có gặp bà nói trên thửa 115 có phần đất của ông H và ông H đang quản lý trồng dừa. Thực tế là không đúng, vì khi bà nhận chuyển nhượng đất, dừa đã có sẵn và ông H chưa bao giờ quản lý, sử dụng cho đến khi bà chuyển nhượng cho bà B. Vì ông N là chú ruột của ông H, nên lời trình bày của ông N là không đúng sự thật, để bảo vệ quyền lợi cho ông H.

Vào ngày 18/5/2012 tại buổi hòa giải của Ủy ban nhân dân xã BĐ bà không đồng ý trước lời trình bày của ông B1, bà nhận chuyển nhượng đất của ông N là nguyên thửa, còn việc ông B1 tranh chấp với ông N do các bên tự giải quyết, ông B1 và ông N là anh em ruột nên lời trình bày của ông N không đúng sự thật. Khi bà nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa 115 ông N không có chỉ ranh giới giữa phần đất bà nhận chuyển nhượng với phần đất ông H đang quản lý sử dụng. Hơn nữa, từ khi bà nhận chuyển nhượng của ông N vào năm 2010 đến năm 2015 bà chuyển nhượng cho bà B, chưa lần nào ông H đến gặp bà để nói trên phần đất bà nhận chuyển nhượng có cả phần đất của ông H, ông H cũng chưa bao giờ trồng bất cứ cây trồng nào trên đất.

Đồng thời, khi bà nhận chuyển nhượng đất không thấy đường mương ngang khoảng 02m từ phần đất dài ra kênh Cá Ngựa, bà cũng không thấy các trụ bằng xi măng mà ông B1 cắm để làm ranh giới giữa phần đất của bà với phần đất mà ông H đang tranh chấp, vì bà mua là mua nguyên thửa và thực tế là ông H cũng như ông B1 không quản lý, sử dụng phần đất này.

Tại Bản tự khai ngày 17/12/2020 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị L, Nguyễn Ngọc M1, Nguyễn Minh H4, Nguyễn Thị Cẩm T, Nguyễn Hồng An, Nguyễn Minh Đ, Nguyễn Thị Ng, Nguyễn Văn H, Nguyễn Thị B2, Nguyễn Thị B1 thống nhất trình bày: Các ông, bà là người nhà của bà Nguyễn Thị Thanh B, hiện nay đang sinh sống trên thửa 115, tờ bản đồ số 6 do bà B đang đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc ông Cao Tấn H yêu cầu bà B trả lại 180,5m² thuộc thửa 115, ông bà để cho bà B toàn quyền quyết định, không có tranh chấp trong vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Cao Hoa Hưởng, Cao Thúy H2, Cao Tấn H1 và ông Cao Tấn H thống nhất trình bày: Các ông, bà là anh chị em của ông Cao Tấn H. Nguồn gốc diện tích 180,5m² thuộc thửa 115 là của cha các ông, bà là Cao Văn B1 cho ông Cao Tấn H. Nếu Tòa án quyết định phần đất này là của ông H, thì ông bà cũng không tranh chấp mà để cho ông H toàn quyền quyết định.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn D trình bày: Ông là chồng của bà Nguyễn Thị Thanh B, ông H yêu cầu bà trả lại 180,5m² thuộc thửa 115, ông để cho bà B toàn quyền quyết định, không có tranh chấp gì trong vụ án.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 03/2021/DS-ST ngày 22-01-2021 của Tòa án nhân dân huyện BL đã căn cứ vào Điều 26, khoản 1 Điều 35, 39, 147, 157, 158 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 3, 12, 99, 100, 166, 170, 203 Luật Đất

đại năm 2013; Điều 175, 176 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 27, Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp và quản lý sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Cao Tấn H về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị Thanh B trả lại phần đất có diện tích 180,5m² thuộc khu B, C theo Mảnh trích đo địa chính số 582-2020 do Công ty THHH đo đạc nhà đất Hưng Phú lập ngày 08/9/2020 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện BL duyệt ngày 15/9/2020.

3. Về chi phí đo đạc, định giá, thẩm định tại chỗ: Ông Cao Tấn H phải chịu 21.300.000 đồng, ông Cao Tấn H đã nộp xong.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Cao Tấn H phải chịu 4.647.900 đồng khấu trừ số tiền tạm ứng án phí mà ông H đã nộp là 2.324.000 đồng và 300.000 đồng theo biên lai thu số 0002654 ngày 16/12/2020 và 0001980 ngày 29/5/2020 của Chi cục thi hành dân sự huyện BL, ông Cao Tấn H còn phải nộp tiếp 2.023.000 đồng.

Ngoài ra, án còn tuyên về quyền kháng cáo; quyền, nghĩa vụ của các bên ở giai đoạn thi hành án.

Bản án chưa có hiệu lực pháp luật.

- Ngày 03/02/2021, ông Cao Tấn H kháng cáo không đồng ý với án sơ thẩm, với lý do: Bản án sơ thẩm xét xử không khách quan, không xác minh thực tế tại địa phương cụ thể là ông Tài trước đây làm địa chính xã BD nay là Phó chủ tịch UBND xã ông là người biết rõ sự việc này vì chính ông là người đo vẽ và cấp nhằm thửa đất của cha ông cho ông N nhưng Tòa chỉ xác minh ông địa chính hiện giờ là người không biết sự việc và xác minh ông Tâm là Trưởng ấp nhưng ông Tâm lại là anh ruột của bà B nên ông cho lời khai có lợi cho bà B cho rằng bà B là người quản lý sử dụng thửa đất trên. Mặt khác, khi ông N chuyển nhượng cho bà M ông chỉ chuyển nhượng thửa đất của ông chứ không có chuyển nhượng phần đất của cha ông vì ông N cũng không biết phần đất cha của ông bị Nhà nước lấy cấp nhằm qua cho ông N đứng tên. Hơn nữa ranh giới giữa thửa đất của ông N và phần đất của cha ông có ranh giới rất rõ ràng đó là bị ngăn cách bởi đường mương thoát nước của bà Cao Kim G có chiều ngang 2m. Do đó, cho là có bị cấp nhằm đi nữa thì thực tế khi mua bà M, bà B cũng biết phần đất đó không phải của ông N. Đó là lý do tại sao trong biên bản hòa giải năm 2012 tại xã bà M cũng xác định: đất của cha ông thì cha ông cứ làm còn bà không đồng ý tách chuyển trả, còn bà B khi nhận chuyển nhượng từ bà M vào năm 2015 cũng thừa biết thửa đất đó là của ông. Đến năm 2019 vin vào phần đất này bà đang đứng tên nên cho san lấp toàn bộ đường mương thoát nước của bà G và đào lấy đất bên phần đất của ông lấp vào đường nước của bà G nên ông và bà G khởi kiện. Trong thời gian Tòa án thụ lý bà B và bà G thỏa thuận bà B sẽ hoàn trả cho bà G đường thoát nước giá 10.000.000 đồng nên bà G đã rút đơn khởi kiện, Tòa án đình chỉ vụ án. Điều này chứng tỏ bà B cũng xác định đường mương nước là của bà G nên bà mới đồng ý hoàn trả giá trị đường mương nước. Trước khi xét xử ông có gửi đơn

khởi kiện bổ sung và tại phiên tòa ông cũng đưa ra yêu cầu này mà không được Hội đồng xét xử chấp nhận, trong đơn khởi kiện bổ sung ông yêu cầu hủy 1 phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông N, hủy 1 phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N và bà M, hủy 1 phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà M và hủy 1 phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà B vì chỉ có yêu cầu bổ sung này mới giải quyết triệt để vụ án nhưng không được chấp nhận và tuyên án bác yêu cầu của ông còn hậu quả như thế nào cũng không đề cập đến, trong khi phần đất mà gia đình ông quản lý sử dụng xuyên suốt từ năm 1975 đến tận bây giờ, trong khi bà B hoàn toàn không có quản lý hay sử dụng gì ở đây, ông thấy bản án sơ thẩm phán quyết như trên là phiến diện chỉ xem xét một chiều làm thiệt thòi cho quyền lợi của ông. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm buộc bà Nguyễn Thị Thanh B hoàn trả cho ông phần đất có diện tích 180,5m², hoặc hủy bản án sơ thẩm nêu trên của Tòa án nhân dân huyện BL.

Tại Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 02/QĐKNPT-VKS-DS ngày 05/02/2021 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện BL đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh LA xét xử phúc thẩm theo hướng hủy bản án sơ thẩm, với lý do như sau:

+ Việc ông Cao Văn Tranh, ông Cao Văn B1 và ông Cao Tấn H chưa được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất là do không đi kê khai để được cấp giấy chứng nhận, điều này không đồng nghĩa với việc trên thực tế không có quyền sử dụng đất vì theo nội dung Biên bản hòa giải này 18/5/2012 tại UBND xã BĐ cũng thể hiện ông B1 là người đang trực canh trên đất. Đồng thời, theo lời trình bày của ông Cao Văn N là chủ cũ của thửa 115 (nay là thửa 45) thì phần đất trên có nguồn gốc là của cha ông là ông Cao Văn Tranh, ông N cũng thừa nhận rằng phần đất hiện đang tranh chấp là của ông Tranh cho lại ông Cao Văn B1 canh tác. Do đó, nếu cho rằng lời trình bày này của ông N là không khách quan vì bản thân ông N có mối quan hệ là chú ruột của ông H thì Tòa án cần phải xác minh thông tin từ cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc chính quyền địa phương nơi có đất tranh chấp để làm rõ về nguồn gốc đất cũng như người trực tiếp quản lý sử dụng đất từ trước đến nay nhưng bản án sơ thẩm lại chỉ nhận định cho rằng lời trình bày của ông N không có chứng cứ chứng minh nên không được chấp nhận là không phù hợp. Mặt khác, tại Biên bản hòa giải ngày 18/5/2012 giữa ông B1, ông N và bà M cũng thể hiện bà M có ý kiến là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà như thế nào thì vẫn để như vậy, còn phần đất của ông B1 thì ông B1 vẫn canh tác như trước đây. Do đó, có cơ sở để xác định tại thời điểm đó bà M đã biết được thửa 115 mà bà M được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp nhầm luôn có phần đất của ông B1, bà M vẫn đồng ý để ông B1 tiếp tục sử dụng nhưng không đồng ý điều chỉnh lại giấy chứng nhận nên việc bà M chuyển nhượng luôn cả phần đất của ông B1 cho bà B không được coi là hợp pháp và ngay tình. Tại biên bản thẩm định tại chỗ ngày 18/01/2021 của TAND huyện BL thể hiện hiện trạng đất tranh chấp không thay đổi so với biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 28/8/2020 tức chỉ có tài sản là 6 cây dừa trên đất nhưng bản án sơ thẩm lại nhận định là gia đình bà B đã trồng chuối, môn trên phần đất tranh chấp là không phù hợp với thực tế khách quan, vì

biên bản thẩm định tại chỗ ngày 18/01/2021 không còn thể hiện, đây chỉ là ý bổ sung của ông D trình bày nên không có cơ sở để cho rằng gia đình bà B đang quản lý, sử dụng phần đất tranh chấp. Ngoài ra, theo hồ sơ thể hiện thì Tòa án có lập biên bản lấy lời khai của ông Tâm (Trưởng ấp) để làm rõ vấn đề ai là người đang sử dụng đất nhưng lời khai của ông Tâm không thể sử dụng làm chứng cứ xem xét giải quyết vụ án, vì bản thân ông Tâm có mối quan hệ gia đình với bà B mà cụ thể là anh ruột của bị đơn nên lời trình bày sẽ không đảm bảo tính khách quan. Trường hợp ông H đang là người quản lý, sử dụng đất và thu hoa lợi từ cây dừa trên đất nên khi yêu cầu của ông H không được chấp nhận thì cần phải xem xét buộc ông H giao trả lại đất và đền bù tài sản là 06 cây dừa trên đất cho ông H.

Mặt khác, tại phiên tòa ông N cũng xác định đất ông chuyển nhượng cho bà M chỉ đến phần đường mương nước vì giữa phần đất của ông và ông B1 được ngăn cách bằng mương nước của bà Cao Thị Danh (mẹ ruột bà Cao Kim G). Hiện nay gia đình bà B đã san lấp nhưng ông xác định vị trí đường mương nước trước đây đúng là nằm cặp theo hiện trạng 3 trụximăng trên phần đất tranh chấp, lời trình bày này của N hoàn toàn phù hợp với các hình ảnh do ông H cung cấp, thể hiện rằng tại thời điểm gia đình bà B san lấp cất nhà thì 03 trụmốcximăng đã hiện hữu và cho đến nay vẫn còn, bên gia đình bà B cũng không có ý kiến phản đối hay tranh chấp gì, còn việc bà B cho rằng đã nhổ hết các trụmốc trên sau đó ông H đã cắm lại nhưng đây cũng chỉ là lời trình bày của bà B hoàn toàn không có gì chứng minh và bên ông H cũng không thừa nhận. Đồng thời, theo nội dung tự thỏa thuận lập ngày 22/7/2020 giữa bà Cao Kim G với bà Nguyễn Thị Thanh B thể hiện thì phần đường mương thoát nước của bà G đi qua thửa 115 (thửa củ 45) do bà B đứng tên thể hiện bà B đã san lấp toàn bộ đường thoát nước của bà G, bà B đã cho cháu của bà xây nền nhà, cất nhà ở với chiều ngang 2m chiều dài khoảng 10m nên bà B đồng ý hoàn trả lại phần đường thoát nước của bà G với giá trị số tiền là 10.000.000 đồng. Xét nội dung thỏa thuận trên là phù hợp với lời trình bày của ông Cao Văn N về hiện trạng ranh giới đường thoát nước phân tách giữa phần đất của ông với phần đất còn lại của ông B1, cũng như sự việc ông N trình bày là chỉ chuyển nhượng cho bà M theo diện tích đất thực tế sử dụng, không có chuyển nhượng phần đất của ông Cao Văn B1 đang sử dụng.

Ngoài ra, ông Cao Tấn H cho rằng phần đất tranh chấp có diện tích 80,5m² ông là người quản lý, sử dụng đất nhưng bà Nguyễn Thị Thanh B đứng tên trên giấy chứng nhận nên ông H khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất, đây là trường hợp Tòa án chỉ xem xét tranh chấp về quyền sử dụng đất của ai và trong phần quyết định của bản án nêu trên cũng không buộc ai phải thực hiện nghĩa vụ trả đất nên trường hợp này đương sự chỉ phải chịu án phí không có giá ngạch theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các bên không thỏa thuận được với nhau, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, không rút yêu cầu kháng cáo, đại diện Viện kiểm sát không rút kháng nghị và các đương sự tranh luận như sau:

- Bà Cao Kim G đại diện theo ủy quyền của ông Cao Tấn H tranh luận: Bà yêu cầu Tòa án buộc bà B trả lại cho ông H phần đất có diện tích 180,5m² hoặc

hủy bản án sơ thẩm vì đây là đất của ông H canh tác từ trước đến nay. Trong quá trình giải quyết tại Tòa án cấp sơ thẩm, ông H đã nộp đơn yêu cầu Tòa án hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Cao Văn N, của bà Trần Thị Tuyết M và của bà Nguyễn Thị Thanh B nhưng Tòa án không chấp nhận xem xét. Vào năm 2012, đất này đã đang tranh chấp nhưng bà M vẫn tiến hành chuyển nhượng cho bà B và sang tên cho bà B đứng tên là không đúng. Việc sử dụng đất của ông Cao Văn B1 (cha ông H) rồi ông H có bà Thủy làm chứng. Còn 03 trụximãng cắm làm ranh giới là giữa đất của bà Cao Thị Danh và đất của ông Cao Tấn H chứ không liên quan gì đến phần đất của ông Cao Văn N. Đối với 06 cây dừa hiện nay đã chết một cách tự nhiên nên không còn nữa.

- Bà Nguyễn Thị Thanh B, ông Lê Văn D và ông Cao Văn N không tranh luận.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh LA phát biểu:

- Về pháp luật tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm thực hiện đúng pháp luật về tố tụng từ khi thụ lý vụ án đến khi đưa ra xét xử. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng thực hiện đúng theo tố tụng. Các bên đương sự thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ của mình. Kháng cáo hợp lệ đủ điều kiện để xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

- Về nội dung kháng cáo và kháng nghị:

+ *Đối với kháng cáo của ông Cao Tấn H yêu cầu cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông, buộc bà B trả lại cho ông phần đất có diện tích 180,5m² hoặc yêu cầu hủy bản án sơ thẩm số 03/DSST ngày 22/01/2021 của TAND huyện BL:* Ông Cao Tấn H kháng cáo yêu cầu hủy án sơ thẩm nhưng không có căn cứ để hủy án nên không có căn cứ chấp nhận.

Ông Cao Tấn H kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông, buộc bà B trả lại cho ông phần đất có diện tích 180,5m², thấy rằng:

Ông B1, ông H cho rằng phần đất tranh chấp thuộc một phần thửa 115 trước đây là của ông Tranh. Sau năm 1975 ông Tranh cho lại ông B1. Năm 2013 ông B1 cho lại ông H. Phần đất này ông Tranh, ông B1, ông H chưa đăng ký kê khai và chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông N cho rằng phần đất tranh chấp của ông Tranh cho ông B1 nhưng ông N được cho đất đã đăng ký và được cấp giấy thửa 115 bao gồm cả phần đất tranh chấp mà ông B1 được cho.

Về quá trình sử dụng đất: Ông H cho rằng ông B1 và ông H có sử dụng đất bằng cách trồng dừa trên đất. Trong quá trình giải quyết vụ án theo thủ tục phúc thẩm, Tòa án đã tiến hành xác minh tại chính quyền địa phương về quá trình sử dụng đất tranh chấp. Tại biên bản xác minh ngày 19/5/2021 tại Ủy ban nhân xã BĐ, huyện BL, tỉnh LA thì chính quyền địa phương cung cấp thông tin như sau: Phần đất tranh chấp tại khu B, C do ông Cao Văn N sử dụng từ trước khi chuyển nhượng cho bà Trần Thị Tuyết M. Trước đây có đường nước chia cắt khu giữa khu A và khu B, C do bà G sử dụng từ trước để thoát nước ra kênh do cha mẹ bà G, ông N, ông B1 cho, không phải là ranh giới nhằm phân định phần đất tại các

khu A, B, C của ông N và ông B1. Từ trước đến giờ phía ông H không canh tác, trồng gì trên khu B, C, chỉ có vài cây tạp mọc và do người khác trồng.

Lời trình bày của ông H, ông B1, ông N mâu thuẫn với biên bản xác minh nhưng ông N là chủ đất cũ và cũng là người được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xác định đất có nguồn gốc từ ông Tranh. Ông N thừa nhận ông Tranh cho ông B1 phần đất tranh chấp nhưng ông N đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông B1 đã cho phần đất lại ông H (các anh em không tranh chấp) nên ông H yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông N là có căn cứ.

Năm 2010 ông N chuyển nhượng trọn thửa 115 cho bà M bao gồm cả phần đất tranh chấp nên ông H yêu cầu hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N và bà M đối với phần đất tranh chấp là có căn cứ. Sau khi bà M được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì năm 2012 ông B1 tranh chấp. Tại biên bản hòa giải ngày 18/5/2012 giữa ông B1, ông N và bà M thể hiện bà M có ý kiến là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà như thế nào thì vẫn để như vậy, còn phần đất của ông B1 thì ông B1 vẫn canh tác như trước đây. Do đó, có cơ sở để xác định tại thời điểm đó bà M đã biết được thửa 115 mà bà M được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp nhầm bao gồm luôn cả phần đất của ông B1 và bà M vẫn đồng ý để ông B1 tiếp tục sử dụng nhưng không đồng ý điều chỉnh lại giấy chứng nhận. Sau đó, bà M chuyển nhượng luôn cả phần đất của ông B1 cho bà B. Bà B nhận chuyển nhượng đất từ bà M là nhận chuyển nhượng trọn thửa và bà M không cho bà B biết thửa đất 115 có phần đất của ông B1 nên bà B nhận chuyển nhượng phần đất tranh chấp ngay tình theo Điều 133 của Bộ luật dân sự. Do đó, ông H yêu cầu bà B trả lại 180,5m² đất là không có căn cứ. Từ đó kéo theo không chấp nhận hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà B, không hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng và một phần giấy chứng nhận cấp cho bà M và ông N đối với phần đất tranh chấp.

Do có căn cứ xác định phần đất tranh chấp là của ông H nhưng ông N đã đứng tên quyền sử dụng đất và đã chuyển nhượng cho bà M, sau khi nhận chuyển nhượng bà M biết được phần đất mà mình nhận chuyển nhượng có phần đất của ông B1 nhưng lại chuyển nhượng cho bà B. Do đó ông H có quyền khởi kiện ông N và bà M để trả lại giá trị quyền sử dụng đất mà ông N và bà M đã chuyển nhượng đất của ông H bằng vụ án khác.

Từ phân tích trên cho thấy có cơ sở chấp nhận một phần kháng cáo của ông H.

+ Đối với kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện BL đối với bản án sơ thẩm số 03/2021/DS-ST ngày 22/01/2021 của TAND huyện BL về việc không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H và về án phí. Do Tòa án cấp sơ thẩm thu thập, đánh giá chứng cứ chưa toàn diện nên đề nghị hủy án sơ thẩm, thấy rằng:

Bản án sơ thẩm tuyên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H là chưa phù hợp. Bởi vì:

Ông Tranh, ông B1 và ông H chưa được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất là do không đi kê khai để được cấp giấy chứng nhận, điều này không đồng nghĩa với việc trên thực tế không có quyền sử dụng đất vì theo nội dung biên bản hòa giải ngày 18/5/2012 tại UBND xã BD giữa ông B1, ông N và bà M thể hiện bà M có ý kiến là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà như thế nào thì vẫn để như vậy, còn phần đất của ông B1 thì ông B1 vẫn canh tác như trước đây. Như vậy, ông B1 là người đang trực canh trên đất. Đồng thời, theo lời trình bày của ông Cao Văn N là chủ cũ của thửa 115 (nay là thửa 45) thì phần đất trên có nguồn gốc là của cha ông là ông Cao Văn Tranh, đồng thời ông N cũng thừa nhận rằng phần đất hiện đang tranh chấp là của ông Tranh cho lại ông Cao Văn B1 canh tác. Do đó, nếu Tòa án cho rằng lời trình bày này của ông N là không khách quan vì bản thân ông N có mối quan hệ là chú ruột của ông H thì Tòa án cần phải xác minh thông tin từ cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc chính quyền địa phương nơi có đất tranh chấp để làm rõ về nguồn gốc đất cũng như người trực tiếp quản lý sử dụng đất từ trước đến nay nhưng bản án sơ thẩm lại chỉ nhận định cho rằng lời trình bày của ông N không có chứng cứ chứng minh nên không được chấp nhận là không phù hợp. Hơn nữa, nếu như phần đất tranh chấp đã được cấp cho ông N nhưng ông N lại không thừa nhận đất là của mình thì lẽ ra Tòa án cần phải xác minh ý kiến của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về quản lý đất đai để xem xét việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này có đúng đối tượng hay không? để xem xét tính hợp pháp của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ đó làm cơ sở giải quyết vụ án.

Mặt khác, tại biên bản hòa giải ngày 18/5/2012 giữa ông B1, ông N và bà M cũng thể hiện bà M có ý kiến là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà như thế nào thì vẫn để như vậy, còn phần đất của ông B1 thì ông B1 vẫn canh tác như trước đây. Do đó, có cơ sở để xác định tại thời điểm đó bà M đã biết được thửa 115 mà bà M được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp nhầm luôn cả phần đất của ông B1, bà M vẫn đồng ý để ông B1 tiếp tục sử dụng nhưng không đồng ý điều chỉnh lại giấy chứng nhận nên việc bà M chuyển nhượng luôn cả phần đất của ông B1 cho bà B không được coi là hợp pháp.

Đồng thời, theo nội dung biên bản thẩm định tại chỗ ngày 18/01/2021 của TAND huyện BL thể hiện thì hiện trạng đất tranh chấp không thay đổi so với biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 28/8/2020 tức chỉ có tài sản là 06 cây dừa trên đất nhưng bản án sơ thẩm lại nhận định là gia đình bà B đã trồng chuối, môn trên phần đất tranh chấp là không phù hợp với thực tế khách quan, vì nội dung biên bản thẩm định ngày 18/01/2021 không có thể hiện, đây chỉ là ý kiến bổ sung của ông D trình bày nên không có cơ sở để cho rằng gia đình bà B đang quản lý, sử dụng phần đất tranh chấp. Ngoài ra, theo hồ sơ thể hiện thì Tòa án có lập biên bản lấy lời khai của ông Tâm (Trưởng ấp) để làm rõ vấn đề ai là người đang quản lý, sử dụng đất nhưng lời khai của ông Tâm không thể sử dụng để làm chứng cứ xem xét giải quyết vụ án, vì bản thân ông Tâm có mối quan hệ gia đình với bà B mà cụ thể là anh ruột của bị đơn nên lời trình bày sẽ không đảm bảo tính khách quan. Đồng thời, việc xác định ai là người canh tác, quản lý và sử dụng đất tranh chấp có ý nghĩa rất quan trọng trong việc giải quyết vụ án được triệt để và

đúng đắn, đảm bảo thi hành án trên thực tế vì nếu trường hợp ông H đang là người quản lý, sử dụng đất và thu hoa lợi từ cây dừa trên đất nên khi yêu cầu của ông H không được chấp nhận thì cần phải xem xét buộc ông H giao trả lại đất và đền bù tài sản là 06 cây dừa trên đất cho ông H mới đảm bảo được quyền lợi của các bên khi vụ việc tranh chấp được giải quyết nhưng Hội đồng xét xử lại không xem xét làm rõ.

Mặt khác, tại phiên tòa sơ thẩm ông N cũng xác định đất ông chuyển nhượng cho bà M chỉ đến phần đường mương nước vì giữa phần đất của ông và ông B1 được ngăn cách bằng mương nước của bà Cao Thị Danh (mẹ ruột bà Cao Kim G), hiện nay gia đình bà B đã san lấp nhưng ông xác định vị trí đường mương nước trước đây đúng là nằm cấp theo hiện trạng 03 trụ xi măng trên phần đất tranh chấp, lời trình bày này của ông N hoàn toàn phù hợp với các hình ảnh do ông H cung cấp, thể hiện rằng tại thời điểm gia đình bà B san lấp cất nhà thì 03 trụ mốc xi măng đã hiện hữu và cho đến nay vẫn còn, bên gia đình bà B cũng không có ý kiến phản đối hay tranh chấp gì, còn việc bà B cho rằng đã nhô hết các trụ mốc lên sau đó ông H đã cấm lại nhưng đây cũng chỉ là lời trình bày của bà B hoàn toàn không có gì chứng minh và bên ông H cũng không thừa nhận. Đồng thời, theo nội dung tờ thỏa thuận lập ngày 22/7/2020 giữa bà Cao Kim G với bà Nguyễn Thị Thanh B thể hiện thì phần đường mương thoát nước của bà G đi qua thửa 115 cũ (nay là thửa 45) do bà B đứng tên thì hiện bà B đã san lấp toàn bộ đường thoát nước của bà G, bà B đã cho cháu của bà xây nền nhà, cất nhà ở với chiều ngang 2m chiều dài khoảng 10m nên bà B đồng ý hoàn trả lại phần đường thoát nước của bà G với giá trị số tiền là 10.000.000 đồng. Xét nội dung thỏa thuận trên là phù hợp với lời trình bày của ông Cao Văn N về hiện trạng ranh giới đường mương thoát nước phân tách giữa phần đất của ông với phần đất còn lại của ông B1, cũng như sự việc ông N trình bày là chỉ chuyển nhượng cho bà M theo diện tích đất thực tế sử dụng, không có chuyển nhượng phần đất của ông Cao Văn B1 đang sử dụng.

Ngoài ra, ông Cao Tấn H cho rằng phần đất tranh chấp có diện tích 180,5m² ông là người quản lý, sử dụng đất nhưng bà Nguyễn Thị Thanh B đứng tên trên giấy chứng nhận nên ông H khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất, đây là trường hợp Tòa án chỉ xem xét tranh chấp về quyền sử dụng đất của ai và trong phần quyết định của bản án nêu trên cũng không buộc ai phải thực hiện nghĩa vụ trả đất nên trường hợp này đương sự chỉ phải chịu án phí không có giá ngạch theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp và quản lý sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Do Tòa án cấp sơ thẩm thu thập, đánh giá chứng cứ chưa toàn diện và tuyên: “Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Cao Tấn H đối với bà Nguyễn Thị Thanh B về việc tranh chấp quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 180,5m² (vị trí khu B và C) thuộc một phần thửa 45, tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại xã BĐ, huyện BL là chưa đủ cơ sở, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của phía nguyên đơn ông Cao Tấn H nên Viện kiểm sát nhân huyện BL kháng nghị theo hướng hủy án sơ thẩm”.

Tại cấp phúc thẩm Tòa án tiến hành xác minh tại chính quyền địa phương về quá trình sử dụng đất tranh chấp. Tại biên bản xác minh ngày 19/5/2021 tại Ủy ban nhân dân xã BÐ, huyện BL, tỉnh LA thì chính quyền địa phương cung cấp thông tin như nêu trên. Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm đã tiến hành xác minh thu thập thêm chứng cứ và chứng cứ có trong hồ sơ đã có đủ cơ sở giải quyết vụ án theo hướng xác định phần đất tranh chấp là của ông H. Bởi, căn cứ vào nội dung biên bản hòa giải ngày 18/5/2012 tại UBND xã BÐ giữa ông B1 và bà M; nội dung tờ thỏa thuận lập ngày 22/7/2020 giữa bà Cao Kim G với bà Nguyễn Thị Thanh B thể hiện thì phần đường mương thoát nước của bà G đi qua thửa 115 cũ (nay là thửa 45) do bà B đứng tên thì hiện bà B đã san lấp toàn bộ đường thoát nước của bà G, bà B đã cho cháu của bà xây nền nhà, cất nhà ở với chiều ngang 2m chiều dài khoảng 10m nên bà B đồng ý hoàn trả lại phần đường thoát nước của bà G với giá trị số tiền là 10.000.000 đồng; lời thừa nhận của ông Cao Văn N là chủ cũ của thửa 115 (nay là thửa 45) xác định phần đất tranh chấp có nguồn gốc là của cha ông là ông Cao Văn Tranh và ông Tranh cho lại ông Cao Văn B1 canh tác thì có căn cứ xác định đất của ông H. Do đó không hủy án sơ thẩm mà chỉ cần sửa án như hướng phân tích trên.

Ngoài ra, về chi phí đo đạc, định giá, thẩm định tại chỗ số tiền 21.300.000 đồng, ông Cao Tấn H đã nộp, do có căn cứ xác định đất tranh chấp là của ông H nên ông H không phải chịu chi phí này.

Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm: Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện BL; Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Cao Tấn H; Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, sửa án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

1. Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Ông Cao Tấn H kháng cáo hợp lệ và Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện BL kháng nghị trong thời hạn luật định là đúng quy định nên được chấp nhận xem xét lại vụ án theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Bà Trần Thị Tuyết M, bà Hà Thanh N1, bà Nguyễn Thị L, bà Nguyễn Ngọc M1, ông Nguyễn Minh H4, bà Nguyễn Thị Cẩm T, ông Nguyễn Hồng An, ông Nguyễn Minh Đ, bà Nguyễn Thị Ngà, ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị B2, bà Nguyễn Thị B1, ông Cao Tấn H, ông Cao Tấn H1, bà Cao Thúy H2, bà Cao Thúy H3 có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 vẫn tiến hành xét xử vắng mặt những đương sự nêu trên.

[2] Về nội dung tranh chấp:

[2.1] Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 88921, số vào sổ cấp GCN: CH 00805 ngày 05/11/2010 ông Cao Văn N được Ủy ban nhân dân huyện BL cấp thửa đất số 115, tờ bản đồ số 6, diện tích 2.882m², loại đất trồng cây hàng năm khác, tọa lạc tại ấp 4, xã BÐ, huyện BL, tỉnh LA.

Theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính số 582-2020 của Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện BL duyệt ngày 15/9/2020 (gọi tắt là Mảnh trích đo bản đồ địa chính số 582-2020) thì phần đất thuộc thửa 115 nêu trên gồm khu C diện tích $16,2m^2$, khu B diện tích $164,3m^2$, khu A diện tích $1.519,4m^2$, tổng cộng là $1.699,9m^2$.

[2.2] Theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân xã BÐ, huyện BL chứng thực số 377, quyền số 11 TP/CC-SCT/HĐGD ngày 02/12/2010 thể hiện ông Cao Văn N chuyển quyền cho bà Trần Thị Tuyết M toàn bộ thửa đất nêu trên với giá chuyển nhượng ghi trên hợp đồng là 10.000.000 đồng và đã chỉnh lý sang tên bà Trần Thị Tuyết M.

[2.3] Tại bản tự khai ngày 08/8/2020 của bà Trần Thị Tuyết M có nội dung: *“Tôi với ông Cao Văn N, Cao Tấn H và bà Nguyễn Thị Thanh B không có quan hệ bà con, chỉ là hàng xóm của nhau. Năm 2010 tôi có mua của ông Cao Văn N thửa đất số 115 (mới 45), tờ bản đồ số 6 (mới 19), diện tích là $2882m^2$ tại ấp 4, xã BÐ, huyện BL, tỉnh LA. Tôi mua là mua hết thửa, hơn nữa khi tôi mua đất của ông Cao Văn N, ông N cũng không có nói với tôi trên thửa 115 có một phần đất của ông Cao Tấn H, ông N cũng không nói là tôi phải chừa lại một phần diện tích đất tại thửa 115 cho ông H. Khoảng 02 – 03 năm sau khi mua đất của ông N, thì tôi mới biết ông H sử dụng một phần đất tại thửa 115 để trồng dừa, còn diện tích bao nhiêu thì tôi không biết. Tôi có gặp ông H nói chuyện, ông H bảo là đất này của ông H, nhưng không có giấy tờ chứng minh. Đến năm 2015 tôi có chuyển nhượng phần đất trên cho chị Nguyễn Thị Thanh B, khi tôi chuyển nhượng thì chuyển nhượng nguyên thửa, tôi không nói với chị B thửa đất 115 có một phần đất của ông H, vì toàn bộ thửa 115 là của tôi, ông H cho rằng có một phần thửa 115 là của ông H, nhưng ông H không có chứng cứ chứng minh”*.

[2.4] Tại biên bản lấy lời khai ngày 18/12/2020 của Tòa án cấp sơ thẩm, ông Cao Văn N khai: *“...ông Cao Văn Tranh là cha ruột, ông Cao Văn B1 là anh còn ông Cao Tấn H là cháu của tôi, là con của ông Cao Văn B1....Nguồn gốc phần đất tranh chấp $1.500m$ là của cha tôi ông Cao Văn Tranh, sau năm 1975 ông Tranh cho ông Cao Văn B1, ông B1 là người trực tiếp canh tác. Năm 1997 nhà nước mở rộng kênh cá ngựa, thu hồi phần lớn diện tích của ông B1, chỉ còn lại khoảng $200m^2$. Diện tích $1.500m$ ông Tranh, ông B1 có được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay chưa thì tôi không biết. Ông B1 là người trực tiếp quản lý, sử dụng từ năm 1975, sau đó thì cho lại con là ông Cao Tấn H. Tôi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 115 diện tích $2.882m^2$, tôi không biết phần đất mình được cấp, cấp luôn phần đất của ông Cao Văn B1. Khi tôi làm hợp đồng chuyển nhượng cho bà Tuyết M, tôi cũng chưa biết phần đất của ông B1 nằm trong phần đất của tôi”*.

[2.5] Mặt khác, tại Biên bản hòa giải ngày 18/5/2012, bà Trần Thị Tuyết M có trình bày *“Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của tôi như thế nào thì để tôi sử dụng như vậy, còn phần đất của ông B1 thì ông B1 vẫn canh tác như trước đây”*.

Như vậy, ông Cao Văn N và bà Trần Thị Tuyết M thừa nhận phần đất tranh chấp là do ông Cao Văn B1 (cha ông H) sử dụng, sau này là ông H sử dụng và 06

cây dừa trên đất là của ông H nhưng ông Cao Văn N đứng tên phần đất tranh chấp và chuyển nhượng cho bà Trần Thị Tuyết M như trên.

[2.6] Kế đến bà Tuyết M và bà Nguyễn Thị Thanh B xác lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Văn Phòng Công chứng BL chứng nhận số 1964 ngày 23/5/2015. Do đó, bà B nhận chuyển nhượng toàn bộ phần đất trên từ bà M là hoàn toàn hợp pháp và ngay tình. Bởi lẽ, bà B là người thứ ba xác lập giao dịch với bà M mà không biết (kể cả ông N, bà M cũng không biết) và không thể biết rằng mình tham gia giao dịch dân sự với người không có quyền định đoạt tài sản hoặc đất đang tranh chấp. Vì vậy, cần áp dụng khoản 2 Điều 133, Điều 168 của Bộ luật dân sự năm 2015 để bảo vệ quyền, lợi ích chính đáng của bà B với quy định *“Trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu nhưng tài sản đã được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, sau đó được chuyển giao bằng một giao dịch dân sự khác cho người thứ ba ngay tình và người này căn cứ vào việc đăng ký đó mà xác lập, thực hiện giao dịch thì giao dịch đó không bị vô hiệu”*.

[2.7] Hơn nữa, tại khoản 2 Điều 6 của Quyết định số 75/2019/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh LA “về việc Quy định về diện tích tối thiểu được tách thửa đối với đất ở và đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn tỉnh LA” có quy định *“Thửa đất mới được hình thành do tách thửa và thửa đất còn lại đối với các khu vực còn lại sau khi tách thửa có diện tích tối thiểu là 1.000m² đối với đất trồng lúa và đất rừng sản xuất; 500m² đối với các loại đất nông nghiệp còn lại”* và phần đất tranh chấp nêu trên là nông nghiệp trồng cây hàng năm khác với diện tích 180,5m² là không đủ điều kiện tách thành một thửa đất độc lập.

Từ nhận định trên thấy rằng người gây ra thiệt hại cho ông Cao Tấn H là ông Cao Văn N, bà Trần Thị Tuyết M; không phải bà Nguyễn Thị Thanh B nên việc ông H khởi kiện đòi bà B trả lại phần đất tranh chấp là không thể chấp nhận. Trong vụ án này, ông H không có yêu cầu đối với ông N, bà M nên Hội đồng xét xử không xem xét; ông H có quyền khởi kiện ông N, bà M để tranh chấp về giá trị phần đất tranh chấp theo Chứng thư thẩm định giá số Vc 20/09/194BĐS-LA ngày 24/9/2020 của Công ty Cổ phần thông tin và Thẩm định giá Miền Nam là 92.958.000 đồng (khu B giá 84.614.500 đồng + khu C giá 8.343.000 đồng).

[3] Xét kháng nghị của Viện kiểm sát thấy rằng, Tòa án sơ thẩm đã tiến hành xác minh, thu thập chứng cứ theo quy định nên việc cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm không tiến hành xác minh tại chính quyền địa phương là không chính xác.

Đối với phần kháng nghị cho rằng *“theo nội dung tự thỏa thuận lập ngày 22/7/2020 giữa bà Cao Kim G với bà Nguyễn Thị Thanh B thể hiện thì phần đường mương thoát nước của bà G đi qua thửa 115 (thửa cũ 45) do bà B đứng tên thể hiện bà B đã san lấp toàn bộ đường thoát nước của bà G, bà B đã cho cháu của bà xây nền nhà, cất nhà ở với chiều ngang 2m chiều dài khoảng 10m nên bà B đồng ý hoàn trả lại phần đường thoát nước của bà G với giá trị số tiền là 10.000.000 đồng. Xét nội dung thỏa thuận trên là phù hợp với lời trình bày của ông Cao Văn N về hiện trạng ranh giới đường mương thoát nước phân tách giữa phần đất của ông với phần đất còn lại của ông B1, cũng như sự việc ông N trình bày là chỉ chuyển nhượng cho bà M theo diện tích đất thực tế sử dụng, không có*

chuyển nhượng phần đất của ông Cao Văn B1 đang sử dụng” là có căn cứ.

Về phần “.... trong phần quyết định của bản án nêu trên cũng không buộc ai phải thực hiện nghĩa vụ trả đất nên trường hợp này đương sự chỉ phải chịu án phí không có giá ngạch theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội” là có căn cứ, cần sửa lại cách tính án phí của án sơ thẩm cho phù hợp.

Bên cạnh đó, theo sự trình bày của bà G là người đại diện cho ông H thì 06 cây dừa trên đất hiện không còn, do chết tự nhiên nên kháng nghị của Viện kiểm sát phần này không còn phù hợp với thực tế.

Do đó, kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện BL có cơ sở chấp nhận một phần nhưng đề nghị hủy bản án sơ thẩm là không có căn cứ chấp nhận.

Từ đó thấy rằng kháng cáo của ông Cao Tấn H không có cơ sở chấp nhận; kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện BL là có cơ sở chấp nhận một phần; lời đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh LA là có căn cứ một phần nên được chấp nhận, cần cải sửa một phần bản án sơ thẩm.

[4] Về chi phí tố tụng: Do ông H khởi kiện bà B không được chấp nhận và ông H cũng không có yêu cầu đối với các đương sự khác trong vụ án này nên ông H phải chịu chi phí tố tụng; đồng thời ông H có quyền khởi kiện đòi lại chi phí này trong vụ án khác.

[5] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận một phần nên ông Cao Tấn H phải chịu theo quy định tại Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 2 Điều 308, Điều 293, 296 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Cao Tấn H.

Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện BL, tỉnh LA.

Cải sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 03/2021/DS-ST ngày 22-01-2021 của Tòa án nhân dân huyện BL, tỉnh LA.

Căn cứ vào Điều 26, khoản 1 Điều 35, 39, 147, 148, 157, 158 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 3, 12, 99, 100, 166, 170, 203 Luật Đất đai năm 2013; Điều 175, 176 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 27, Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp và quản lý sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

[1] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Cao Tấn H về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị Thanh B trả lại phần đất có diện tích 180,5m² thuộc khu B, C theo Mảnh trích đo địa chính số 582-2020 do Công ty THHH đo đạc nhà đất Hưng

Phụ lập ngày 08/9/2020 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện BL duyệt ngày 15/9/2020.

[2] Về chi phí đo đạc, định giá, thẩm định tại chỗ: Buộc ông Cao Tấn H phải chịu 21.300.000 đồng (đã nộp xong).

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Cao Tấn H phải chịu 300.000 đồng nhưng được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí mà ông H đã nộp là 2.324.000 đồng và 300.000 đồng theo biên lai thu số 0002654 ngày 16/12/2020 và 0001980 ngày 29/5/2020 của Chi cục thi hành dân sự huyện BL. Hoàn lại cho ông Cao Tấn H số tiền 2.324.000 đồng.

[4] Về án phí phúc thẩm: Buộc ông Cao Tấn H phải chịu 300.000 đồng nhưng được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai thu số 0002842 ngày 09/02/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện BL, tỉnh LA.

[5] Án xử công khai phúc thẩm có hiệu lực pháp luật thi hành ngay sau khi tuyên án.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật 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, Điều 7, Điều 7a, Điều 9 của Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh LA;
- TAND cấp huyện;
- Chi cục THADS cấp huyện;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Văn Cảnh