

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TRÀ VINH**

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

Bản án số: 78/2022/DS - PT
Ngày 09 - 8 - 2022
V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TRÀ VINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Văn Hùng

Các Thẩm phán: Bà Huỳnh Ái Loan

Ngô Thị Kim Châu

- Thư ký phiên tòa: Ông Thạch Thia - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Thanh Xuân - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 8 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 47/2022/TLPT-DS ngày 04 tháng 5 năm 2022 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 16/2022/DS-ST ngày 17 tháng 03 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 180/2022/QĐ - PT ngày 12 tháng 5 năm 2022 và Thông báo số: 229/TB – TA ngày 18 tháng 7 năm 2022 về việc mở lại phiên tòa giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Thạch Thị Sa Q, sinh năm 1963 (Có mặt).

Địa chỉ: ấp A, xã NL, huyện DH, tỉnh Trà Vinh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn bà Thạch Thị Sa Q: Ông Diệp Minh Tr, Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh Trà Vinh.

- *Bị đơn:* Bà Lâm Thị G, sinh năm 1958 (Có mặt).

Địa chỉ: ấp A, xã Thạnh Hòa S, huyện CN, tỉnh Trà Vinh.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông Hứa Văn T, sinh năm 1956 (có mặt).

2. Chị Hứa Thị Hồng Nh, sinh năm 1980 (có đơn xin xét xử vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp A, xã Thạnh Hòa S, huyện CN, tỉnh Trà Vinh.

3. Ông Thạch Sa R, sinh năm 1970 (có đơn xin xét xử vắng mặt).

4. Ông Thạch Sa Ng, sinh năm 1964 (có đơn xin xét xử vắng mặt).

5. Ông Thạch Ph, sinh năm 1961 (có đơn xin xét xử vắng mặt).
 6. Ông Thạch Sa R, sinh năm 1970 (có đơn xin xét xử vắng mặt).
 7. Ông Thạch B, sinh năm 1978 (có đơn xin xét xử vắng mặt).
- Cùng địa chỉ: Ấp A, xã NL, huyện DH, tỉnh Trà Vinh.
8. Ông Thạch Sa R, sinh năm 1954 (có mặt).
- Địa chỉ: Ấp A, xã Ngọc B, huyện TC, tỉnh Trà Vinh.
9. Ủy ban nhân huyện DH, tỉnh Trà Vinh (có đơn xin xét xử vắng mặt).
- *Người kháng cáo:* Bà Thạch Thị Sa Q là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Thạch Thị Sa Q trình bày:

Phần diện tích đất tranh chấp đất có diện tích 790m² (thực đo 669,6m²) thuộc thửa 381, tờ bản đồ số 4, loại đất T-ĐRM địa chỉ ấp A, xã NL, huyện DH, tỉnh Trà Vinh là do cha bà là ông Thạch Chỉnh chết để lại cho mẹ của bà là bà Thạch Thị Sa Phane quản lý, sử dụng. Trong thời gian này, ông Trần Thanh Nam (địa chỉ ấp Cây Xoài, xã Ngũ Lạc, huyện Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh) có đến thuê đất của mẹ bà để làm nhà máy chà gạo, sau đó ông Nam có mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của mẹ bà để cầm cố cho bà Lâm Thị G lấy vốn làm ăn. Do bà và các anh, em của bà đi làm ăn xa nên bà G lợi dụng việc mẹ bà không rảnh chữ nghĩa đã sang tên qua bà G trong khi cha bà chết năm 1996 nhưng năm 2004 Ủy ban nhân huyện DH lại chỉnh trang tư giấy chứng nhận quyền sử dụng cho mẹ bà đứng tên. Nay bà yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Lâm Thị G trả lại cho bà và các anh, em của bà phần đất tranh chấp trên, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà G đại diện hộ đứng tên đối với thửa đất này và công nhận phần đất này cho các đồng thừa kế của ông Thạch Chỉnh và bà Thạch Thị Sa Phane gồm: Thạch Thị Sa Q, Thạch Sa R, ông Thạch Sa Ng, ông Thạch Sa R, ông Thạch Ph, ông Thạch Sa R và ông Thạch B

Bị đơn bà Lâm Thị G trình bày: Ngày 14-5-2004, bà Thạch Thị Sa Phane (Sa Phal) là chủ sử dụng đất hợp pháp đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích 790m² (thực đo 669,6m²) thuộc thửa 381, tờ bản đồ số 4, loại đất T-ĐRM địa chỉ ấp A, xã NL, huyện DH, tỉnh Trà Vinh cho bà và bà đã sử dụng ổn định từ đó cho đến nay. Trong thời gian tranh chấp, bà Thạch Thị Sa Q có tự ý trồng cây chuối trên đất của bà, bà có báo chính quyền địa phương nhưng không có lập biên bản còn một số loại cây khác do tự mọc. Đối với yêu cầu của bà Sa Q bà không đồng ý, bà chỉ đồng ý trả giá trị các bụi chuối mà bà Sa Q đã trồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Thạch Sa R, ông Thạch Ph trình bày: Bà Thạch Thị Sa Phane không có chuyển nhượng thửa đất 381 cho bà Lâm Thị G, nay các ông thống nhất theo yêu cầu của bà Thạch Thị Sa Q.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Thạch Sa Ng, ông Thạch Sa R, ông Thạch B cho rằng: Thời điểm năm 2004 các ông đi làm ăn xa nên việc bà Thạch Thị Sa Phane có chuyển nhượng thửa đất 381 cho bà Lâm Thị G hay không

các ông không biết. Nay các ông thống nhất theo yêu cầu của bà Thạch Thị Sa Q.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Thạch Sa R: Không cho Tòa án lấy lời khai.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Hứa Văn T, cũng là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Hứa Thị Hồng Nh trình bày: Ông thống nhất như lời trình bày của bà Lâm Thị G.

Tại công văn số 1627/ UBND – NC ngày 16/12/2020, Ủy ban nhân huyện DH có ý kiến: Về thủ tục chuyển quyền sử dụng đất từ ông Thạch Chính sang cho bà Thạch Thị Sa Phane (Sa Phal) đứng tên quyền sử dụng đất vào năm 2004 nhưng ông Thạch Chính chết vào năm 1996 việc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Thạch Chính là không đúng trình tự, thủ tục.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 16/2022/DS-ST ngày 17 tháng 03 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Duyên Hải đã quyết định:

Áp dụng khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; các Điều 156, 157, 161 và 165 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng các khoản 2 Điều 3, Điều 76 Luật đất đai năm 1995;

Áp dụng các Điều 147, 740, 744 Bộ luật dân sự năm 1995.

Áp dụng Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27 tháng 02 năm 2009 và Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Thạch Thị Sa Q.

Công nhận diện tích đất 790m² (thực đo 669,6m²) thửa 381, tờ bản đồ số 4 loại đất T-ĐRM, tọa lạc ấp A, xã NL, huyện DH, tỉnh Trà Vinh cho hộ bà Lâm Thị G.

Đất có tứ cận: Đông giáp hương lộ 21

Tây giáp thửa 387, thửa 386

Nam giáp thửa 1657, thửa 1658, thửa 383, thửa 382

Bắc giáp thửa 1525.

(Có sơ đồ tứ cận kèm theo Công văn số 323/CV-CNHDH ngày 30-9-2021 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Trà Vinh chi nhánh huyện Duyên Hải).

Phần tài sản trên đất gồm: chuối 16 bụi, 02 cây trứng cá, 01 cây bạch đàn, 02 cây lồng mứt, 01 cây sầu đâu, 01 cây ổi và 01 cây cồng giao cho bà Lâm Thị G tiếp tục quản lý, sử dụng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu án phí, lệ phí thẩm định, định giá, lệ phí giám định và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 28 tháng 3 năm 2022, nguyên đơn bà Thạch Thị Sa Q kháng cáo kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà Thạch Thị Sa Q không rút yêu cầu khởi kiện, giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến của vị Trợ giúp viên pháp lý bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, ông Diệp Minh Tr cho rằng: Phần đất tranh chấp thửa 381 có nguồn gốc là của vợ chồng ông Thạch Chỉnh và bà Thạch Thị Sa Phane. Năm 1996 ông Thạch Chỉnh chết đã phát sinh quyền thừa kế nhưng bà Thạch Thị Sa Phane được cấp quyền sử dụng đất thửa đất trên là không đúng quy định của pháp luật. Việc bà Thạch Thị Sa Phane chuyển nhượng thửa đất trên cho bà Lâm Thị G vào năm 2004 nhưng không được các con của ông Thạch Chỉnh đồng ý là cũng không đúng quy định của pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo, chấp yêu cầu khởi kiện của bà Thạch Thị Sa Q, sửa bản án sơ thẩm.

Ý kiến của vị Kiểm sát viên: Về tố tụng, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký đã tiến hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án, căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và diễn biến tại phiên tòa cho thấy việc bà Thạch Thị Sa Phane chuyển nhượng thửa đất 381 cho bà Lâm Thị G vào năm 2004 là có thật. Tuy nhiên, năm 1996 ông Thạch Chỉnh chết nhưng việc chuyển nhượng đất này không được sự đồng ý của các con ông Thạch Chỉnh nên việc chuyển nhượng này vô hiệu. Ngoài ra, việc Ủy ban nhân huyện DH biết ông Thạch Chỉnh chết nhưng vẫn chỉnh trang tư cho bà Thạch Thị Sa Phane thửa đất trên là không đúng quy định pháp luật. Do hợp đồng chuyển nhượng đất trên giữa bà Thạch Thị Sa Phane với bà Lâm Thị G vô hiệu, phải giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, cấp sơ thẩm chưa giải quyết vấn đề này nên đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ được xem xét tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Xét yêu cầu kháng cáo của ông của bà Sa Q, Hội đồng xét xử xét thấy: Phần đất tranh chấp 790 (thực đo 669,6m²), thuộc thửa 381, tờ bản đồ số 4, loại đất T- ĐRM, tọa lạc ấp A, xã NL, huyện DH, tỉnh Trà Vinh là tài sản chung của vợ chồng ông Thạch Chỉnh và bà Thạch Thị Sa Phane (Sa Phal). Ngày 06/7/1996 ông Thạch Chỉnh chết không để lại di chúc nên ½ diện tích đất này là di sản thừa kế của ông Chỉnh. Việc ngày 17/3/2004 UBND huyện Duyên Hải cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất trên cho hộ ông Thạch Chỉnh trong khi ông Chỉnh đã chết, cũng như ngày 30/3/2004 UBND huyện Duyên Hải chỉnh trang tư cho bà Thạch Thị Sa Phane đứng tên quyền sử dụng đất thửa đất trên mà không có ý kiến đồng ý của các người con của ông Thạch Chỉnh, bà Thạch Thị Sa Phane (*những người thừa kế của ông Chỉnh*) là không đúng quy định của pháp luật về thừa kế và quy định của luật đất đai.

[2] Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 790 (thực đo 669,6m²), thuộc thửa 381, tờ bản đồ số 4, loại đất T- ĐRM, tọa lạc ấp A, xã NL, huyện DH, tỉnh Trà Vinh lập ngày 14/5/2004 giữa bà Thạch Thị Sa

Phane với bà Lâm Thị G, mặc dù bà Thạch Thị Sa Q không thừa nhận mẹ bà là bà Sa Phane có chuyển nhượng phần đất trên cho bà G nhưng qua lời khai của ông Thạch Sương (lúc đó là Trưởng ban nhân dân ấp Rọ Say) cho rằng bà Sa Phane cùng con là Thạch Sa R đem giấy tay bán đất cho bà G nhờ ông xác nhận; ông Hà Thanh Hồng (lúc đó là Phó Chủ tịch UBND xã Ngũ Lạc) cũng xác nhận bà Sa Phane và bà G đem giấy tay bà Sa Phane bán đất cho bà G lên UBND xã Ngũ Lạc nhờ ông xác nhận. Theo bà Nguyễn Thị Nhung, bà Thạch Thị Hát, ông Liêu Văn Lịch, ông Trần Lê thì cho rằng phần đất tranh chấp là bà Sa Phane đã chuyển nhượng cho bà G vì các ông, bà thấy bà Sa Phane dỡ nhà trên đất tranh chấp về phần đất phía kinh để ở, còn phần đất tranh chấp thì bà G sử dụng từ đó cho đến nay; bà Hát còn cho rằng trước đây bà nhiều lần chứng kiến bà Sa Phane và các con bà Sa Phane chuyển nhượng đất cho bà G, trong đó có cả phần đất tranh chấp; ông Lịch còn cho rằng ông trực tiếp chứng kiến việc giao tiền chuyển nhượng đất giữa bà G với bà Sa Phane những phần đất khác và bà Sa Phane nói với ông là đã chuyển nhượng hết đất cho bà G bao gồm phần đất hiện đang tranh chấp; ông Lê còn cho rằng ông có nghe bà G nói là đã mua phần đất đang tranh chấp của bà Sa Phane và trước đây ông có viết giấy tay mua bán đất dùm bà G mua đất từ hai người em của bà Sa Q. Do đó, có cơ sở khẳng định bà Thạch Thị Sa Phane đã chuyển nhượng thửa đất 381, diện tích 790m² (thực đo 669,6m²) tờ bản đồ số 4 tọa lạc ấp A, xã NL, huyện DH, tỉnh Trà Vinh cho bà Lâm Thị G.

[3] Như nhận định ở phần trên [1], thửa đất 381, diện tích 790m² (thực đo 669,6m²) tờ bản đồ số 4, tọa lạc ấp A, xã NL, huyện DH, tỉnh Trà Vinh là tài sản chung của vợ chồng ông Thạch Chỉnh và bà Thạch Thị Sa Phane. Ông Chỉnh chết không để lại di chúc nên ½ diện tích đất này là di sản thừa kế của ông Chỉnh, việc bà Thạch Thị Sa Phane chuyển nhượng thửa đất trên cho bà Lâm Thị G mà không có ý kiến đồng ý của các người con của ông Chỉnh, bà Sa Phane là không đúng quy định của pháp luật về thừa kế nên hợp đồng chuyển nhượng đất trên giữa bà Thạch Thị Sa Phane với bà Lâm Thị G vô hiệu. Tòa án cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng này giữa bà Thạch Thị Sa Phane với bà Lâm Thị G là ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của những người thừa kế của ông Thạch Chỉnh.

[4] Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên vô hiệu, phải giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, cấp sơ thẩm chưa giải quyết vấn đề này nên cấp phúc thẩm không thể sửa bản án sơ thẩm mà cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

[5] Từ những nhận định và phân tích trên, Hội đồng xét xử chấp nhận đề nghị của vị Kiểm sát viên, hủy bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Duyên Hải, giao hồ sơ vụ án về cho Tòa án nhân dân huyện Duyên Hải giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

[6] Về án phí phúc thẩm: Bà Thạch Thị Sa Q không phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 3 Điều 308 và Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Áp dụng Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số: 16/2022/DS-ST ngày 17 tháng 03 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh.

Giao hồ sơ vụ án về cho Tòa án nhân dân huyện Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh giải quyết lại sơ thẩm theo thủ tục chung.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Thạch Thị Sa Q không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho bà Thạch Thị Sa Q 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai số 0009478 ngày 01/4/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh.

Về tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm, tiền tạm ứng chi phí tố tụng sẽ được quyết định khi vụ án được giải quyết lại.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Trà Vinh;
- TAND huyện Duyên Hải;
- Chi cục THADS huyện Duyên Hải;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, TDS.

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

Đặng Văn Hùng