

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 08/2022/DS-PT

Ngày: 14- 01-2022

V/v “*Tranh chấp QSDĐ*;

đòi lại TS là quyền SDD;

Yêu cầu công nhận QSDĐ”

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

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Đỗ Thị Nhung

Các thẩm phán:

Ông Vũ Hồng Luyện

Bà Trương Thị Thảo

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thủy Tiên - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: Bà Vũ Thị Mỹ Liên - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 01 năm 2022 tại Tòa án nhân dân, tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 124/2021/TLPT-DS ngày 27 tháng 7 năm 2021 về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2021/DS -ST ngày 27- 4-2021 của Tòa án nhân dân thành phố Long Khánh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 135/2021/QĐ-PT ngày 15 tháng 10 năm 2021 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Vũ Thị H, sinh năm 1956. Địa chỉ: Số 189/27, đường Nguyễn Văn C, tổ 5, khu phố 1, phường Xuân H, thành phố Long K, tỉnh Đồng Nai.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà H: Luật sư Phan Thiên V Luật sư thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đồng Nai.

- *Bị đơn:* Ông Vũ Công D, sinh năm 1972. Địa chỉ: Số 430/53, đường Hồ Thị Hương, tổ 1, khu phố 2, phường Xuân H, thành phố Long K, tỉnh Đồng Nai.

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

1. Bà Nguyễn Thị Kim Tr, sinh năm 1981. Địa chỉ: Số 430/53, đường Hồ Thị Hương, tổ 1, khu phố 2, phường Xuân H, thành phố Long K, tỉnh Đồng Nai.

2. Ông Nguyễn Công Ch, sinh năm 1960 và bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1965. Cùng địa chỉ: Số 150/1, đường Nguyễn Thị Minh K, khu phố 2, phường Xuân H, thành phố Long K, tỉnh Đồng Nai.

Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Vũ Thị H.

(Các đương sự có mặt, riêng ông Ch bà M vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng nguyên đơn bà Vũ Thị H trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 26, tờ bản đồ 13, phường Xuân H, thành phố Long K là của bà Hà Thị T và ông Vũ Viết T là cha mẹ ruột của bà Vũ Thị H khai phá vào khoảng năm 1960. Vào năm 2002, bà Hà Thị T có viết giấy tay cho bà diện tích đất ngang 17m, dài 40m tọa lạc tại khu phố 2, phường Xuân H, thị xã Long K (nay là thành phố Long K), tỉnh Đồng Nai. Do bà T không biết chữ nên bà tự viết giấy cho đất, cũng như tự viết và ký tên người cho, người nhận trong giấy. Bà đã tiến hành kê khai đăng ký và được cấp 01 giấy biên nhận vào năm 2006 nhưng sau đó đã làm mất nên ngày 21/7/2010 bà đã làm đơn có mất tại Công an phường Xuân H. Năm 2013, Ủy ban nhân dân phường Xuân H có văn bản yêu cầu bà kê khai bổ sung hồ sơ đăng ký cấp giấy, khi bà họp đồng đo vẽ thửa đất mới biết ông Vũ Công D đã đo bao cả diện tích đất của bà và giữa hai bên xảy ra tranh chấp cho đến nay. Từ khi được cho đất đến nay bà chưa có nhu cầu sử dụng nên để ông Vũ Công D canh tác. Thời gian trước đây bà có thấy ông D trồng lúa, bà vẫn không có ý kiến gì mà để cho ông D làm, những năm gần đây không thấy ông D canh tác trên đất nữa.

Lúc đăng ký kê khai vào năm 2006 bà không biết số thửa, số tờ bản đồ nên đã đăng ký xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 28, tờ bản đồ số 13, phường Xuân H. Đến năm 2013 khi đo đạc, cán bộ đo đạc mới nói diện tích đất này thuộc thửa đất số 26, tờ bản đồ số 13, phường Xuân H. Nay bà yêu cầu ông D phải trả lại diện tích đất 17m x 40m cho bà. Bà xác định diện tích đất 17m x 40m thuộc một phần thửa đất 26, tờ bản đồ số 13, phường Xuân H, thành phố Long K, tỉnh Đồng Nai được bà T cho bằng giấy cho đất ngày 09/4/2002, có hồ sơ gốc tại phường Xuân H và có ông Nguyễn Công Ch ký giáp ranh. Ngoài ra, vào khoảng trước năm 2002 mẹ của bà là bà T đã cho anh, chị, em trong gia đình mỗi người một nền đất có chiều ngang 6m, chiều dài 25m.

Theo bản tự khai, và quá trình tố tụng bị đơn ông Vũ Công D trình bày:

Nguồn gốc diện tích đất tranh chấp là của bà Hà Thị T và ông Vũ Viết T, là cha mẹ ruột của ông. Vào năm 2000 bà T có đi đăng ký kê khai nhưng do không có tiền nộp thuế nên không hoàn chỉnh được thủ tục và chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Quá trình sử dụng bà T, ông T đã chia cho các con, tặng cho hội dưỡng lão cũng như chuyển nhượng bớt một phần, chỉ còn lại diện tích 7.225,8m².

Năm 2000 ông T chết, đến năm 2005 bà T đã viết giấy chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất 7.225,8m² còn lại cho vợ chồng ông với giá 210.000.000 đồng. Do bà T (mẹ ruột) không biết chữ nên giấy chuyển nhượng do anh Vũ Viết Th là anh ruột của ông viết có sự chứng kiến của các anh, chị, em trong gia đình. Số tiền 210.000.000 đồng ông không trả hết mà chỉ trả được

110.000.000 đồng, số tiền còn lại 02 năm sau sẽ trả nhưng phải trả lãi cho bà T theo lãi suất Ngân hàng. Đến ngày 21/6/2007 ông đã trả đủ số tiền cho bà Hà Thị T, nên ông Th viết 01 giấy sang nhượng đất ghi nhận lại nội dung trên có sự chứng kiến của các anh, chị, em trong nhà, riêng bà H không đồng ý ký tên. Việc bà H không đồng ý ký vào giấy sang nhượng đất là do lúc đó bà H không muốn mẹ ông là bà T chuyển nhượng diện tích đất này cho ông, mà để chuyển nhượng cho một người bạn của bà H. Ngoài ra, vào năm 1995 bà T có cho ông một diện tích đất ngang 10m cũng tại thửa đất số 26, tờ bản đồ số 13, nhưng chưa được tách thửa, nên phần đất bà T chuyển nhượng cho ông gồm cả 10m đất này luôn.

Còn việc giấy tay sang nhượng bị sửa tại số “2003” và “2005” là do bà Tr, vợ của ông sửa vì lúc đó ông nghe nói nếu mua năm 2003 sẽ được giảm thuế, nên đã sửa số “3” và số “5”, còn thực chất việc mua bán là vào năm 2005 và trả hết tiền cho bà T vào năm 2007.

Từ khi nhận sang nhượng vợ chồng ông xây dựng nhà ở và canh tác ổn định cho đến nay. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà H, ông không đồng ý.

Theo bản tường trình, các biên bản lấy lời khai và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim Tr trình bày:

Bà là vợ ông Vũ Công D, diện tích đất bà H tranh chấp là vợ chồng bà mua của bà Hà Thị T (mẹ chồng). Việc bà T có cho đất bà H hay không bà không biết. Bà thống nhất với lời trình bày của ông Vũ Công D và không bổ sung gì thêm.

Theo biên bản lấy lời khai, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Công Ch và Nguyễn Thị M trình bày:

Theo trích đo bản đồ địa chính khu đất Tòa án thông báo cho ông, bà thì phần diện tích đất bà H đang tranh chấp với ông D, bà Tr có lấn qua thửa đất số 15, tờ bản đồ số 13 của vợ chồng ông, tuy nhiên ông không có yêu cầu gì vì ranh giới giữa hai thửa đất vẫn sử dụng ổn định từ trước đến nay.

Thửa đất trên ông, bà mua đã lâu nên ông, bà biết nguồn gốc thửa đất bà H, ông D đang tranh chấp là của bà Hà Thị T, ông Vũ Viết T có từ trước giải phóng, sau đó đã chia cắt cho các con. Việc bà H có được bà T cho phần đất này nữa hay không ông, bà không biết, nhưng ông có biết vào năm 2006, bà H có đi đăng ký kê khai cùng ông và nhờ ông ký giáp ranh cho bà.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2021/DS -ST ngày 27- 4-2021 của Tòa án nhân dân thành phố Long Khánh căn cứ Điều 164, 166, 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 203 Luật Đất đai năm 2003; Nghị quyết 326/2013/UBTVQH ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về Án phí Lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Vũ Thị H về việc buộc ông Vũ Công D, bà Nguyễn Thị Kim Tr trả lại một phần diện tích

đất (ngang 17m, dài 40m) tại thửa số 26, tờ bản đồ số 13, bản đồ địa chính phường Xuân H, thành phố Long K, tỉnh Đồng Nai.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 07/5/2021, nguyên đơn bà Vũ Thị H kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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

Bà Vũ Thị H được mẹ ruột là bà Hà Thị T cho đất vào ngày 09/4/2002, do bà T không biết chữ nên bà H tự viết và ký tên vào giấy cho đất, thể hiện ý chí của bà T. Hợp đồng mua bán đất giữa ông D và bà T cùng các anh em trong gia đình không hợp pháp do bà H không ký tên nên đề nghị Hội đồng xét xử buộc ông Vũ Công D phải trả lại phần đất ngang 17m dài 40m cho bà H là phù hợp.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa phúc thẩm:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật từ khi thụ lý đến khi xét xử. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đúng thành phần, đảm bảo vô tư khách quan, trình tự phiên tòa được Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Thư ký thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về nhiệm vụ, quyền hạn của mình. Các đương sự đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

Về đề xuất đường lối giải quyết vụ án: Xét thấy, ngoài giấy cho đất ngày 09/4/2002 do bà H tự viết và tự ký thì bà H không có chứng cứ gì để chứng minh phần đất ngang 17m dài 40m tại thửa đất số 26, tờ bản đồ số 13, phường Xuân H, thành phố Long K là của bà T tặng cho nên cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H là có căn cứ.

Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà H, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bà Vũ Thị H làm trong thời hạn luật định, đóng tạm ứng án phí đúng quy định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nguồn gốc diện tích đất tranh chấp thuộc một phần thửa đất số 26, tờ bản đồ số 13, phường Xuân H, thành phố Long K (cũ là thửa đất số 34 và thửa số 39, tờ bản đồ số 85, phường Xuân H) do bà Hà Thị T, ông Vũ Viết T (cha, mẹ ruột của bà H và ông D) khai phá, sử dụng ổn định từ năm 1960, đất không có tranh chấp. Quá trình sử dụng, bà Hà Thị T có đi đăng ký kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên vào năm 2000, nhưng do Nhà nước chưa có chủ trương nên bà T chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[3] Theo bà Vũ Thị H thì năm 2002 bà có mua của bà Hà Thị T là mẹ ruột của bà bằng giấy tay (do bà viết và ký tên người mua và người bán) phần đất có diện tích ngang 17m dài 40m, tại khu phố 2, phường Xuân H, nhưng không rõ thửa đất. Năm 2006, bà H đã đăng ký xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 28, tờ bản đồ số 13, phường Xuân H. Đến năm 2013, bà H mới biết diện tích đất thuộc một phần thửa đất số 26, tờ bản đồ số 13, phường Xuân H do ông Vũ Công D đã kê khai.

[4] Xét thấy, giấy cho đất ngày 09/4/2002, là do bà H tự viết và tự ký, không có người làm chứng, không được cơ quan có thẩm quyền chứng thực và anh em trong gia đình cũng không thừa nhận bà Hà Thị T đã cho bà H đất. Mặt khác, tại Công văn số 150/UBND ngày 09/12/2020 của UBND phường Xuân H cung cấp: *“bà Vũ Thị H kê khai đăng ký cấp giấy tại thửa 28, tờ bản đồ 13 bản đồ địa chính phường Xuân H (dạng đo bao tách thửa) năm 2006 chỉ có phiếu nhận đất ở bản đồ và đơn kê khai đăng ký cấp giấy, không có bản vẽ thửa đất. Năm 2013 bà liên hệ phường để bổ sung bản vẽ, nhưng khi đo đạc thì được biết phần đất này ông Vũ Công D đã kê khai đăng ký (thuộc một phần thửa 26, tờ bản đồ 13, bản đồ địa chính phường Xuân H)”*.

Theo biên bản xác minh ngày 16/10/2019 do Ủy ban nhân dân phường Xuân H cung cấp xác định: *“Theo sổ sách lưu trữ thì năm 2006 thửa đất 26, tờ bản đồ 13 phường Xuân H chưa tiến hành việc đăng ký, kê khai để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến năm 2007, ông Vũ Công D có tiến hành đăng ký vét đối với thửa đất này”*.

Thấy rằng, bà H không có chứng cứ gì để chứng minh phần đất ngang 17m dài 40m tại thửa đất số 26, tờ bản đồ số 13, phường Xuân H, thành phố Long K là của bà T tặng cho nên cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H là có căn cứ.

[5] Do vậy, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm, không chấp nhận kháng cáo của bà Vũ Thị H.

[6] Đối với phần đất tranh chấp hiện trạng có phần chồng lấn lên thửa đất số 15, tờ bản đồ số 13, phường Xuân H do ông Nguyễn Công Ch và bà Nguyễn Thị M là chủ sử dụng, quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm ông

Ch, bà M, không có yêu cầu gì nên Tòa án cấp sơ thẩm không đặt ra để xem xét là phù hợp.

[7] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của bà H không được chấp nhận nên bà H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng.

[8] Án phí dân sự phúc thẩm: Kháng cáo của bà Vũ Thị H không được chấp nhận nên bà H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0008544 ngày 11.5.2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Long Khánh.

[9] Về chi phí tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án các bên đã tự nguyện thỏa thuận nộp xong chi phí tố tụng nên không đặt ra giải quyết.

[10] Quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Thấy rằng, bà H không có chứng cứ để chứng minh phân đất do bà T cho bà nên ý kiến của Luật sư không được chấp nhận.

Đối với việc Luật sư cho rằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 2005 giữa bà T với ông D không hợp pháp vì khi ông T chết, bà T và các anh em trong gia đình bán đất cho ông D nhưng không được sự đồng ý của bà H. Xét thấy, trong vụ án này, Tòa án chỉ giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất giữa bà H với ông D mà không giải quyết hợp đồng chuyển nhượng đất năm 2005 giữa bà T và ông D, do vậy, Hội đồng xét xử không đánh giá tính hợp pháp của hợp đồng chuyển nhượng nên đề nghị của Luật sư không được chấp nhận.

[11] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì những lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của bà Vũ Thị H.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2020/DS-ST ngày 27- 4-2021 của Tòa án nhân dân thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai.

Căn cứ Điều 164, 166, 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội, quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị H về việc buộc ông Vũ Công D, bà Nguyễn Thị Kim Tr trả lại một phần diện tích đất (ngang 17m, dài 40m) thuộc thửa đất số 26, tờ bản đồ số 13, phường Xuân H, thành phố Long K, tỉnh Đồng Nai.

2. Về án phí: Bà Vũ Thị H phải nộp 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm và 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào tiền tạm ứng án phí do bà H đã nộp tại biên lai thu tiền số 008329

ngày 03/4/2018 và biên lai 0008544 ngày 11/5/2021 của Chi cục Thi hành án hành phố Long Khánh.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND TP. Long Khánh;
- Chi cục THADS TP. Long Khánh;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Đỗ Thị Nhung

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Các Thẩm phán

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Vũ Hồng Luyến

Trương Thị Thảo

Đỗ Thị Nhung

