

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH VĨNH LONG**

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

Bản án số: 209/2020/DS-PT

Ngày: 10-12-2020

V/v: “*Tranh chấp QSDĐ và
Đòi lại giấy CNQSDĐ*”

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH VĨNH LONG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Vương Minh Tâm**

Các Thẩm phán: Bà **Phạm Thị Hồng Hà**

Ông **Lâm Triệu Hữu**

Thư ký phiên tòa: **Nguyễn Văn Thiện**, thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long: Bà **Lữ Thị Tuyết Lan**
– Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 10 tháng 12 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 194/2020/TLPT-DS, ngày 03 tháng 11 năm 2020 về việc: tranh chấp quyền sử dụng đất và đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 39/2020/DS-ST, ngày 09 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Bình Tân bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 304/2020/QĐ-PT, ngày 24 tháng 11 năm 2020 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **N. V. X**, sinh năm 1964. Có mặt.

Địa chỉ: Tổ 5, ấp Đ. H., xã Đ. Th, thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long.

2. Bị đơn: Ông **N. V. T**, sinh năm 1972. Có mặt.

Địa chỉ: Tổ 4, ấp Th. T. B, xã A, thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long.

3. Do có kháng cáo của ông **N. V. T**.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện và bản khai bổ sung ngày 5/7/2019 của nguyên đơn ông N. V. X trình bày:

Ông N. V. X có thửa đất số 157, tờ bản đồ số 6, diện tích 230m², loại đất nghĩa địa, tọa lạc ấp Mỹ Hòa, xã Nguyễn Văn Thành, Bình Tân, Vĩnh Long. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành số E 799889 cấp ngày 01/4/1996 do Ủy ban nhân dân huyện Bình Minh cấp.

Ngoài ra ông X còn là chủ sử dụng một thửa đất khác (ông không nhớ số thửa) liền kề thửa đất 157 nói trên và được cấp cùng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành số E 799889 cấp ngày 01/4/1996. Vào năm 2010 ông X có bán phần đất liền kề này cho ông N. V. T, việc mua bán có làm giấy tay và có đo đạc thực tế để tính tiền. Lúc đó ông X để lại phần đất nghĩa địa là thửa 157 vì có mồ mã ông bà. Tuy nhiên ông X đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành số E 799889 cho ông T để làm thủ tục sang tên phần đất đã bán. Sau đó, ông X đi nơi khác làm ăn nhưng cũng về tảo mộ ông bà. Ông X đã nhiều lần yêu cầu ông T trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông T không trả.

Hiện nay ông X muốn tôn tạo lại khu mộ của ông bà nhưng ông T ngăn cản không cho sửa chữa, lý do ông T cho rằng trước đây ông đã mua luôn thửa đất này.

Nay ông X yêu cầu Tòa án giải quyết:

+ Buộc ông N. V. T trả lại thửa đất số 157, tờ bản đồ số 6 (thửa mới số 207, tờ bản đồ số 22), diện tích 333,2m², tọa lạc ấp Mỹ Hòa, xã Nguyễn Văn Thành, Bình Tân, Vĩnh Long.

- Buộc ông N. V. T trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 157 phát hành số E 799889 cấp ngày 01/4/1996 do Ủy ban nhân dân huyện Bình Minh cấp cho ông N. V. X đứng tên quyền sử dụng đất.

- Bị đơn N. V. T trình bày:

Ông N. V. X có chuyển nhượng cho ông T thửa 157, diện tích 230m² loại đất nghĩa địa; thửa 158, diện tích 5.070m² loại đất trồng lúa, thuộc tờ bản đồ số 6, tọa lạc: ấp Mỹ Hòa, xã Nguyễn Văn Thành, huyện Bình Tân, Vĩnh Long do ông N. V. X đứng tên quyền sử dụng đất. Hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân xã Nguyễn Văn Thành chứng thực ngày 2/8/2010; hai bên có lập 1 số giấy tờ có liên quan như: tờ khai lệ phí trước bạ nhà đất, tờ khai thuế thu nhập cá nhân, đơn đề nghị đăng ký biến động về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Cán bộ địa chính xã Nguyễn Văn Thành hẹn khoảng 1 tháng sau sẽ có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khoảng 10 ngày sau cán bộ địa chính xã báo cho ông T biết là đất lúa chuyển nhượng được, còn đất nghĩa địa thì không được phép chuyển nhượng. Vì thửa 157, 158 cùng nằm trên một giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành số E 799889 cấp ngày 01/10/1996 do Ủy ban nhân dân huyện Bình Minh cấp cho ông N. V. X. Do đó, ông X nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành

số E 799889. Tiếp đến ông X làm thủ tục tách thửa và thửa 158 diện tích 5.070 m² được cấp đổi thành thửa mới là 127, diện tích 5.126,4m². Ngày 3/4/2014 ông X làm lại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ chuyển nhượng đất ruộng thửa 127, diện tích 5.126,4m², loại đất lúa, tọa lạc ấp Mỹ Hòa, xã Nguyễn Văn Thành, được Ủy ban nhân dân xã Nguyễn Văn Thành chứng thực cùng ngày. Sau đó ông T đăng ký được đứng tên thửa 127. Riêng thửa 157 không sang tên cho ông T được nên ông X giao lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho T cất giữ.

Khi ông T nhận chuyển nhượng thửa 157 thì có 4 ngôi mộ đá, ông T có hứa giữ 4 ngôi mộ trên, ông X đề nghị di dời đều được nhưng không được chôn cất thêm. Một số thân nhân đã thỏa thuận với ông T là di dời 2 ngôi mộ. Ông T đã nhận đất từ năm 2010 sử dụng cho đến nay.

Ông N. V. T xác định ông X đã chuyển nhượng cho ông T thửa đất 157, tờ bản đồ số 6, diện tích 230 m², loại đất nghĩa địa, tọa lạc ấp Mỹ Hòa, xã Nguyễn Văn Thành, huyện Bình Tân, Vĩnh Long với giá là 5 chỉ vàng 24k.

Nay ông T yêu cầu Tòa giải quyết là công nhận phần nghĩa địa thửa 157 diện tích 230 m²; theo chương trình Vlap là thửa 207, diện tích 333,2m²; theo trích đo đo bản đồ địa chính khu đất ngày 20/4/2020 của Văn phòng đăng ký đại tỉnh Vĩnh Long thì diện tích 174.0m² cho ông T được đứng tên quyền sử dụng đất. Nếu nhà nước cho ông T chuyển tên thì ông T chuyển tên còn không cho thì ông T để vậy sử dụng. Nếu Tòa không công nhận đất thì về vàng ông T không yêu cầu ông X trả lại cho ông 05 chỉ vàng 24k. Ngoài ra không yêu cầu gì thêm.

*Theo trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 20/4/2020 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Vĩnh Long.

+ Diện tích hiện trạng theo sự chỉ ranh của nguyên đơn N. V. X và bị đơn ông N. V. T:

-Tách 207 – 1(tách 157 – 1), diện tích 174,0m², đất NTD.

* Biên bản định giá tài sản ngày 15/4/2020 của Hội đồng định giá tài sản huyện Bình Tân.

+Tách 207 – 1(tách 157 – 1), diện tích 174,0m², đất NTD. Đất thuộc vị trí còn lại, đơn giá 173.000 đồng/1m², thành tiền 30.102.000 đồng.

+ Phần mộ trên đất:

- 01 mộ đá = 6.000.000 đồng;

- 02 mộ đất = 4.000.000 đồng

- 01 kin tĩnh = 8.000.000 đồng.

Tổng cộng: 18.000.000 đồng.

Tại bản án sơ thẩm số: 39/2020/DS-ST, ngày 09 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Bình Tân. Tuyên xử:

Áp dụng khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, 165, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Điều 100, 166, 203 của Luật đất đai năm 2013; Điều 122, 407, 502, 503 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 26; điểm a khoản 2 Điều 27, điểm a khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, và sử dụng án phí lệ phí Tòa án kèm theo danh mục mức án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông N. V. X.

- Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/8/2010 giữa ông N. V. X và ông N. V. T.

- Công nhận phần đất thửa 207 – 1 (thửa cũ 157 – 1), diện tích 174,0m², loại đất nghĩa địa, tọa lạc ấp Mỹ Hòa, xã Nguyễn Văn Thành, Bình Tân, Vĩnh Long cho ông N. V. X được quyền sử dụng.

- Buộc ông N. V. T phải trả lại ông N. V. X giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 157 phát hành số E 799889 cấp ngày 01/4/1996 do Ủy ban nhân dân huyện Bình Minh cấp.

- Ông N. V. X đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền kê khai đăng ký quyền sử dụng đất kèm Theo trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 20/4/2020 của Văn phòng đăng ký địa tỉnh Vĩnh Long.

- Về phần vàng chuyển nhượng: Ông N. V. T không yêu cầu ông X trả nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí khảo sát đo đạc, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

- Ngày 18 tháng 9 năm 2020 bị đơn ông N. V. T có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm với nội dung: Bác yêu cầu khởi kiện của ông N. V. X về việc ông X yêu cầu ông trả lại thửa đất số 157, tờ bản đồ số 6, diện tích đo đạc thực tế là 174m², loại đất nghĩa địa, tọa lạc tại ấp Mỹ Hòa, xã Nguyễn Văn Thành, huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long và yêu cầu công nhận cho ông quyền thửa đất số 157 nêu trên.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Bị đơn ông N. V. T trình bày: vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo công nhận thửa đất 157, loại đất nghĩa địa, diện tích thực tế đo đạc là 174m².

- Nguyên đơn ông N. V. X trình bày: Không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bị đơn. Đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Bình Tân.

- Vị đại diện viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long nêu ý kiến: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Xét kháng cáo của ông N. V. T là không có căn cứ chấp nhận do đó đề nghị Hội

đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015 không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của N. V. T. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Bình Tân. Ông N. V. T phải nộp án phí dân sự phúc thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện, lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa và ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Bị đơn ông N. V. T kháng cáo trong thời hạn luật định, đóng tạm ứng án phí đầy đủ nên vụ án được xem xét theo trình tự phúc thẩm theo Điều 293 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2]. Xét về nội dung kháng cáo: Ông N. V. T kháng cáo bản án sơ thẩm với nội dung yêu cầu: Bác yêu cầu khởi kiện của ông N. V. X về việc ông X yêu cầu ông trả lại thửa đất số 157, tờ bản đồ số 6, diện tích đo đạc thực tế là 174m², loại đất nghĩa địa, tọa lạc tại ấp Mỹ Hòa, xã Nguyễn Văn Thành, huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long và yêu cầu công nhận cho ông T quyền thửa đất số 157 nêu trên. Xét yêu cầu kháng cáo của ông N. V. T. Hội đồng xét xử xét thấy:

Ngày 10/5/2010 giữa ông N. V. X và ông N. V. T có lập biên nhận nhận vàng (BL 111) thể hiện ông X có chuyển nhượng cho ông T diện tích 4.946m² đất ruộng, giá 07 cây 4 chỉ tư vàng 24k. Ngày 02/8/2010 ông N. V. X và ông N. V. T có ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 157 và thửa đất 158. Hợp đồng được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã Nguyễn Văn Thành. Thực hiện hợp đồng ông X đã giao đất cho ông T để làm thủ tục kê khai đăng ký thửa đất 158, thửa đất này không tranh chấp. Riêng thửa 157 thì không chuyển nhượng được do đây là đất nghĩa địa, chôn cất ông bà của ông N. V. X. Do vậy, ngày 03/4/2014 ông X và ông T lập lại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 127 (thửa cũ là thửa 158), diện tích 5.126,4m². Như vậy, hợp đồng ngày 03/4/2014 không thể hiện ông X có chuyển nhượng cho ông T thửa 157, ông X cũng không thừa nhận có chuyển nhượng cho ông T thửa đất số 157, vì đây là đất nghĩa địa chôn cất ông bà. Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và các chứng cứ nguyên đơn và bị đơn cung cấp không thể hiện ông X chuyển nhượng phần đất thửa 157, loại đất nghĩa địa cho ông T. Do đó, cần vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/8/2010 giữa ông N. V. X và ông N. V. T. Công nhận phần đất 207-1 (thửa cũ 157 – 1) diện tích 174m² cho ông N. V. X được quyền sử dụng.

Từ những phân tích nêu trên, bản án Dân sự sơ thẩm số 39/2020/DS-ST ngày 09/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện Bình Tân xét xử là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật. Do đó, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông N.

V. T. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 39/2020/DS-ST, ngày 09 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Bình Tân.

[3] Án phí dân sự phúc thẩm: Ông N. V. T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu 0011594 ngày 18/9/2020 của chi cục thi hành án dân sự huyện Bình Tân.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông N. V. T. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 39/2020/DS-ST, ngày 09 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long. Tuyên xử:

Áp dụng khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, 165, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Điều 100, 166, 203 của Luật đất đai năm 2013; Điều 122, 407, 502, 503 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 26; điểm a khoản 2 Điều 27, điểm a khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, và sử dụng án phí lệ phí Tòa án kèm theo danh mục mức án phí, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông N. V. X.

- Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/8/2010 giữa ông N. V. X và ông N. V. T.

- Công nhận phần đất thửa 207 – 1 (thửa cũ 157 – 1), diện tích 174,0m², loại đất nghĩa địa, tọa lạc ấp Mỹ Hòa, xã Nguyễn Văn Thành, Bình Tân, Vĩnh Long cho ông N. V. X được quyền sử dụng.

- Buộc ông N. V. T phải trả lại ông N. V. X giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 157 phát hành số E 799889 cấp ngày 01/4/1996 do Ủy ban nhân dân huyện Bình Minh cấp.

- Ông N. V. X đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền kê khai đăng ký quyền sử dụng đất (kèm Theo trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 20/4/2020 của Văn phòng đăng ký địa tỉnh Vĩnh Long).

- Về phần vàng chuyển nhượng: Ông N. V. T không yêu cầu ông X trả nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

2. Về án phí dân sự:

2.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Buộc ông N. V. T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 600.000 đồng.

- Ông N. V. X không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; hoàn trả cho ông N. V. X 600.000 đồng tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0011098 và biên lai thu số 0011099 cùng ngày 12/8/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Bình Tân.

2.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông N. V. T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu 0011594 ngày 18/9/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Bình Tân.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Trường hợp bản án, quyết định 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 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./.

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

Nơi nhận:

- TANDCC: 01;
- VKSNDTVL: 02;
- TNV: 01;
- TAND h Bình Tân: 01;
- Chi Cục THADS h Bình Tân: 01;
- Các Đ/s: 15 ;
- Lưu: 04.

Vương Minh Tâm