

Bản án số: 154/2020/DS-PT

Ngày: 12 - 9 - 2020

V/v “*Tranh chấp QSDĐ và tài sản
gắn liền với đất; yêu cầu BTTH và
hủy giấy chứng nhận QSDĐ*”

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Hồng Hạnh

Các Thẩm phán: Ông Lê Quang Ninh

Ông Bùi Thanh Thảo

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Hồ Thị Nga - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tham gia phiên tòa:***
Bà Nguyễn Thị Nga - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 07 và 12 tháng 9 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 169/2020/TLPT-DS ngày 11/8/2020 về việc “*Tranh chấp QSDĐ và tài sản gắn liền với đất; yêu cầu bồi thường thiệt hại và hủy giấy chứng nhận QSDĐ*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2020/DS-ST ngày 19 tháng 6 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Bình Phước bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 176/2020/QĐPT-DS ngày 25 tháng 8 năm 2020, giữa các đương sự:

* ***Nguyên đơn:*** Bà Trịnh Thị L, sinh năm 1959; Trú tại: Ấp 2, xã Tân Khai, huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước. (có mặt)

* ***Bị đơn:*** Ông Lê Bá C, sinh năm 1956; Bà Lê Thị M, sinh năm 1962; Cùng trú tại: Tổ 1, ấp 5, xã N, huyện C, tỉnh Bình Phước. (có mặt)

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

1. Bà Trần Thị L1, sinh năm 1960; Trú tại: Tổ 8, khu phố 4, thị trấn M, thị xã B, tỉnh Bình Dương. (vắng mặt)

2. Ông Ngô Văn Sâm A, sinh năm 1958; Trú tại: Tổ 2, ấp Tân An, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang. (vắng mặt)

Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Trịnh Thị L.

NỘI DUNG CỦA VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 20/9/2017, đơn khởi kiện bổ sung ngày 25/01/2018 và quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa nguyên đơn bà Trịnh Thị L trình bày:

Vào ngày 02/8/2017, bà Trịnh Thị L được Sở Tài nguyên và Môi trường (TNMT) tỉnh Bình Phước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (QSDĐ) số CD 857017, số vào sổ CS-00177 đối với thửa đất số 291, tờ bản đồ số 9, diện tích 17328m² tại ấp 3, xã N, huyện C, tỉnh Bình Phước. Nguồn gốc thửa đất và cây cao su trên đất là do bà L nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thanh T vào ngày 12/10/2015 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 006304, quyền số 04/2015/TP/CC-SCC/HĐGD của Văn phòng công chứng Chơn Thành. Từ ngày được cấp giấy chứng nhận QSDĐ đến nay, ông Lê Bá C, bà Lê Thị M chiếm giữ, sử dụng đất và khai thác mủ cao su đã gây thiệt hại nghiêm trọng đến quyền lợi của bà L. Do đó, bà L khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Lê Bá C, bà Lê Thị M phải trả cho bà L thửa đất nêu trên và tài sản gắn liền với đất. Đồng thời, bà L yêu cầu ông C, bà M trả cho bà L tiền thu hoa lợi mủ cao su trên đất tính từ ngày 25/01/2011 đến ngày 25/01/2018 là 630.000.000 đồng.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn, bà Trịnh Thị L có ý kiến như sau: Bà L không đồng ý yêu cầu phản tố của ông C, bà M vì cho rằng thửa đất có diện tích 17328m² không phải đất của ông C, bà M, mà do ông C, bà M chiếm giữ trái pháp luật. Theo Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án số 39/2015/QĐST-DS ngày 11/9/2015 có hiệu lực pháp luật (bị đơn ông C, bà M không có yêu cầu phản tố) thì các chứng cứ của ông C, bà M đưa ra không có giá trị pháp lý; chứng cứ giao dịch của ông C và ông Sâm A vào ngày 23/4/2003 không có chữ ký của bà L1 nên không có giá trị pháp lý. Thửa đất này là tài sản của bà L1 được thỏa thuận phân chia khi ly hôn và tài sản này đã được ngăn chặn giao dịch vào ngày 04/4/2003 tại UBND xã N. Diện tích đất của bà L1 tăng lên so với bản án phúc thẩm của Tòa án nhân dân (TAND) tỉnh Tiền Giang là do lúc nhận chuyển nhượng của ông Võ Thanh Quan cũng chỉ nói là khoảng 8ha và khi Tòa án đo thì chỉ đo những phần đất đã canh tác có cây trồng, chưa đo đặc phần diện tích giáp suối. Phần cuối đất giáp suối Sa Cát bỏ hoang chưa đo đến khi bản án có hiệu lực thì bà L1 và các con đã mướn máy cày vào khai phá để tăng diện tích đất canh tác. Khi có yêu cầu làm sổ mới đo đạc chính quy bằng máy nên diện tích có tăng lên là đúng với thực tế. Giao dịch thỏa thuận chuyển nhượng giữa phía bà L và bà L1 là giao dịch ngay tình, đúng pháp luật, thủ tục giấy tờ hoàn tất đúng theo trình tự Luật Đất đai năm 2013, ngày 02/8/2016, bà L được Sở TNMT tỉnh Bình Phước cấp giấy chứng nhận QSDĐ số CD 857017 (số vào sổ CS-00177), thửa đất số 291, tờ bản đồ số 9, diện tích 17328m² tại ấp 3, xã N, huyện C, tỉnh Bình Phước và tài sản trên đất có trên 1000 cây cao su 10 năm tuổi được Nhà nước công nhận QSDĐ là hoàn toàn đúng pháp

luật. Vì vậy, bà L không đồng ý việc ông C, bà M yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSDĐ của bà L.

Quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Lê Bá C, bà Lê Thị M thống nhất trình bày: Ông Lê Bá C, bà L1 Thị M không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trịnh Thị L. Ông C, bà M cho rằng thửa đất nêu trên là do ông C, bà M nhận chuyển nhượng của ông Ngô Văn Sâm A và bà Trần Thị L1 vào ngày 23/4/2003. Sau khi nhận đất của ông Sâm A, bà L1 thì ông C, bà M quản lý, sử dụng cho đến nay. Khi nhận chuyển nhượng thửa đất nêu trên thì các bên có làm giấy tay sang nhượng do ông Sâm A trực tiếp viết, ký tên ra UBND xã N xác nhận và giao cho ông C, bà M cất giữ giấy tay này, vì thời điểm đó ông A, bà L1 chưa được cấp giấy chứng nhận QSDĐ nên không thể làm hợp đồng theo quy định pháp luật mà chỉ làm giấy tay với nhau.

Đồng thời, theo Quyết định giám đốc thẩm số 125/2011/DS-GĐT ngày 18/02/2011 của TAND tối cao xác định bà L1 được chia tài sản chung là 73107m² tại ấp 2, xã N nhưng lại được cấp giấy chứng nhận QSDĐ là 92827,3m² bao gồm phần đất của vợ chồng ông C, bà M nên bị TAND tối cao hủy án chuyển về cấp sơ thẩm giải quyết lại. Vụ án này bị TAND huyện C đình chỉ vào năm 2016 do bà L1 là nguyên đơn vắng mặt không có lý do. Ông C, bà M cho rằng việc bà L1 được cấp giấy chứng nhận QSDĐ là sai, vì thời điểm chia tài sản chung bà L1 không được chia phần tài sản là thửa đất mà ông C, bà M nhận chuyển nhượng của ông Sâm A (thửa đất tranh chấp trong vụ án này). Đồng thời, bản án sơ thẩm, phúc thẩm đã bị TAND tối cao hủy nên thửa đất không phải là của bà L1. Như vậy, bà L nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thanh T nhưng bà T lại nhận chuyển nhượng từ bà L1 nên các giao dịch chuyển nhượng này đều không hợp pháp.

Ông C, bà M có yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án hủy giấy chứng nhận QSDĐ số CD 857017 (số vào sổ CS-00177) ngày 02/8/2016 do Sở TNMT tỉnh Bình Phước cấp cho bà Trịnh Thị L, thửa đất số 291, tờ bản đồ số 9, diện tích 17328m² tại ấp 3, xã N, huyện C, tỉnh Bình Phước và công nhận diện tích này thuộc QSDĐ của ông C và bà M

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị L1 trình bày: Bà Trần Thị L1 và ông Ngô Văn Sâm A là vợ chồng, đăng ký kết hôn và chung sống với nhau trước năm 1980. Đến năm 2004 thì ông bà ly hôn. Trong quá trình chung sống bà và ông Sâm A có tạo lập được khối tài sản, trong đó có diện tích đất tọa lạc tại ấp 3, xã N, huyện C, tỉnh Bình Phước. Khi ly hôn thì Tòa án đã giải quyết, phân chia tài sản của vợ chồng, theo đó quyền sử dụng đất tại Chơn Thành được giao cho bà L1.

Nguồn gốc và quá trình sử dụng thửa đất số 291, tờ bản đồ số 9 tọa lạc tại ấp 3, xã N, huyện C, tỉnh Bình Phước là do vào năm 1993 bà L1 được mẹ ruột cho một mảnh đất ruộng ở tỉnh Tiền Giang, bà L1 chuyển nhượng thửa đất này rồi thêm một số tiền để nhận chuyển nhượng thửa đất của ông Võ Thanh Quan, theo giấy tay

là khoảng 8ha nhưng thực tế là 10ha. Khi nhận chuyển nhượng đất là đất rừng, sau đó vợ chồng bà L1 trồng nhãn trên đất. Sau khi ly hôn, bà L1 được Tòa án phân chia thửa đất này, đến khoảng năm 2008 đất bị quy hoạch dự án đập thủy lợi Phước Hòa nên được đền bù một số tiền, bà L1 đã nhận tiền đền bù. Diện tích đất còn lại bà L1 không nhớ bao nhiêu nhưng vẫn sử dụng trồng nhãn. Đến năm 2009, ông Bùi Sỹ Minh có hỏi nhận chuyển nhượng thửa đất này của bà L1 nên bà chuyển nhượng thửa đất này với giá 410.000.000 đồng. Tuy nhiên, ông Minh nói nhận chuyển nhượng cho đứa cháu tên Nguyễn Đức T1 nên để T1 đứng tên trên giấy tờ chuyển nhượng đất. Hai bên thỏa thuận toàn bộ giấy tờ, thủ tục chuyển nhượng, thủ tục cấp giấy chứng nhận QSDĐ do bên nhận chuyển nhượng đảm nhiệm nên bà L1 hoàn tất giấy tờ giao cho ông T1 để ông T1 làm, sau đó bà L1 đã ký giấy chuyển nhượng và được chứng thực tại UBND xã N. Bà L1 đã chuyển nhượng thửa đất này cho ông T1 và đã hoàn tất mọi nghĩa vụ như đã thỏa thuận các bên.

Đối với bà Mạnh, ông C thì bà L1 không có quan hệ, không quen biết. Năm 2003, vợ chồng ông C, bà M ngang nhiên vào chiếm thửa đất nêu trên của bà L1 (khi này vợ chồng bà L1, ông A đang tranh chấp chia tài sản chung và đang được Tòa án thụ lý giải quyết), bà L1 có yêu cầu bà M, ông C rời khỏi đất nhưng bà M, ông C không đồng ý. Sau khi Tòa án phân chia tài sản, bản án có hiệu lực, thửa đất nêu trên được giao cho bà L1. Bà L1 đòi đất nhưng ông C, bà M không trả nên bà L1 khởi kiện ông C, bà M tại TAND huyện C. Vụ án được xét xử, kết quả bà L1 được công nhận QSDĐ. Tuy nhiên, do điều kiện ở xa không đủ sức khỏe để khai thác trực tiếp nên bà L1 mượn người chăm sóc và thu hoạch mủ cao su. Sau đó, bà L1 chuyển nhượng đất cho ông T1, trước khi chuyển nhượng bà L1 cũng nói rõ đất bà được chia sau ly hôn, có ông C, bà M từng chiếm đất của bà nhưng đã được Tòa án tuyên trả, ông T1 đã biết nhưng vẫn đồng ý nhận chuyển nhượng. Bà L1 chưa từng làm thủ tục chuyển nhượng hay ủy quyền chuyển nhượng cho ông C, bà M. Vào năm 2007, khi khởi kiện ông C, bà M thì bà L1 có nghe ông Sâm A mượn tiền ông C, bà M nên đã gán thửa đất trên cho ông C, bà M. Tuy nhiên đây là tài sản của bà L1 nên ông C, bà M, ông Sâm A đều không có quyền.

Sau khi chuyển nhượng đất cho ông T1 thì bà L1 không quản lý nữa nên không biết ai là người trực tiếp quản lý, sử dụng thửa đất trên. Bà L1 khẳng định chỉ thỏa thuận chuyển nhượng đất cho ông Nguyễn Đức T1 theo giấy thỏa thuận viết tay, không có công chứng, chứng thực (hiện đã thất lạc); Bà L1 nhận tiền từ ông T1 số tiền 360.000.000 đồng. Đồng thời, bà L1 khẳng định không đến UBND xã N ký chuyển nhượng QSDĐ cho bà Nguyễn Thanh T vào ngày 14/10/2009 như bà L trình bày. Nay bà L1 xác định đã chuyển nhượng đất hơn 10 năm nên không còn liên quan đến thửa đất này nữa, không có ý kiến hay yêu cầu gì đối với hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ được ký chứng thực tại UBND xã N nêu trên. Nay bà L khởi kiện yêu cầu ông C, bà M thì bà L1 nhận thấy bà không còn liên quan gì nữa nên bà không có ý kiến gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Văn Sâm A trình bày:

Năm 1997, ông Ngô Văn Sâm A và bà Trần Thị L1 có đến xã N sinh sống làm ăn. Khi đó, ông Sâm A và bà L1 có nhận chuyển nhượng của ông Võ Thanh Quan một phần đất, theo giấy tờ các bên lập thì diện tích đất chuyển nhượng là 08 hecta, các bên không đo đạc diện tích cụ thể mà chỉ phỏng đoán, nhưng thực tế diện tích đất là hơn 10 hecta, đất chưa được cấp giấy chứng nhận QSDĐ.

Trong thời gian sinh sống tại xã N, đến khoảng năm 1999 - 2000 thì ông Sâm A và bà L1 bắt đầu phát sinh mâu thuẫn vợ chồng, một mình ông Sâm A ở lại xã N làm vườn, còn bà L1 thì về sống tại tỉnh Tiền Giang. Sau đó, ông Sâm A đã nộp đơn ly hôn với bà L1 đến TAND huyện C để nhờ giải quyết.

Quá trình ông Sâm A làm và chăm sóc vườn rẫy, ông Sâm A có thiếu nợ tiền mua đồ ăn của ông C và bà M và vay của ông C và bà M một số tiền để đầu tư làm vườn nhãn. Đến năm 2003, tổng số tiền mà ông Sâm A thiếu nợ của ông C và bà M là 48.000.000 đồng. Do không có tiền trả cho ông C và bà M nên ông Sâm A đã chuyển nhượng cho ông C và bà M một phần đất có diện tích 1,6 hecta như bị đơn ông C và bà M đã trình bày để cản trừ nợ. Việc chuyển nhượng đất này bà L1 có biết và đồng ý, thể hiện ở việc bà L1 có đến UBND xã N để ký văn bản đồng ý chuyển nhượng đất cho ông C và bà M vào năm 2004 và sau đó ký giấy tờ giao đất vào năm 2006. Việc ông C và bà M cho rằng có khai phá thêm một phần đất giáp với đất của ông Hà Văn C là không đúng, bởi vì phần đất trước khi chuyển nhượng cho ông C và bà M thì ông Sâm A đã khai phá xong và cho đến nay ông C và bà M không khai phá gì thêm.

Năm 2004, ông Sâm A và bà L1 ly hôn với nhau, theo quyết định của TAND tỉnh Tiền Giang thì bà L1 được quyền sử dụng 73107m² đất tọa lạc tại ấp 2, xã N, huyện Bình Long (bản án sơ thẩm số 73/HNST ngày 10/11/2003 của TAND huyện Cai Lậy; bản án phúc thẩm số 27/HNPT ngày 06/5/2004 của TAND tỉnh Tiền Giang). Cũng trong năm 2004, ông Sâm A xây dựng 01 căn nhà có diện tích 50m² trên phần đất của ông Sâm A. Việc bà L1 làm thủ tục cấp giấy chứng nhận QSDĐ thì ông Sâm A hoàn toàn không biết và ông Sâm A cũng không biết lý do tại sao bà L1 lại được cấp giấy chứng nhận QSDĐ với diện tích 92827,3m², chênh lệch 19720,3m². Trong diện tích đất 19720,3m² này có 3720,3m² là đất của ông Sâm A do ông C và bà M chiếm giữ. Thời điểm bà L1 được cấp giấy chứng nhận QSDĐ với diện tích 92730,2m² thì ông Sâm A đã khiếu nại ra UBND xã N và UBND xã N có mời các bên lên làm việc. Quá trình làm việc, bà L1 đồng ý trả lại cho ông Sâm A phần diện tích đất dư 1,6ha (thực tế là 19720,3m²) ông Sâm A xác định đây là tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân của ông Sâm A với bà L1, lúc đó đất chưa được cấp giấy chứng nhận QSDĐ. Đối với diện tích đất dư 3720,3m² ông Sâm A sẽ khởi kiện ông C và bà M sau. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà L về việc yêu cầu bà M, ông C phải trả cho bà L thừa đất nêu trên thì ông Sâm A không ý kiến gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thanh T trình bày:

Vào năm 2009 anh Nguyễn Đức T1 (là con ruột của bà Trịnh Thị L) có nhận chuyển nhượng của bà Trần Thị L1 thửa đất diện tích 17328m², đất tọa lạc tại ấp 3, xã N, huyện C, tỉnh Bình Phước. Sau khi nhận thửa đất này của bà L1 thì anh T1 tiếp tục chuyển nhượng lại thửa đất nêu trên cho bà T vào ngày 12/01/2010 với giá 710.000.000 đồng. Bà T đặt cọc trước cho anh T1 110.000.000 đồng. Anh T1 làm thủ tục sang tên trên giấy chứng nhận QSDĐ ngày 27/4/2010 cho bà T. Do việc chuyển nhượng đất giữa bà L1 và anh T1 chỉ mới làm giấy tay và anh T1 sang nhượng trực tiếp lại cho bà T nên bà L1 đã giao lại toàn bộ giấy tờ pháp lý để anh T1 làm thủ tục sang tên trực tiếp từ bà L1 cho bà T. Sau khi nhận được giấy chứng nhận QSDĐ, anh T1 đưa bà T đến nhận đất mới phát hiện thửa đất nêu trên đã bị ông C, bà M chiếm dụng. Qua tìm hiểu bà T mới biết thông tin trước đây giữa bà L1 và ông C, bà M đã có tranh chấp thửa đất này. Vụ việc đã được Tòa án giải quyết xong có hiệu lực trong đó nêu rõ ông C, bà M phải trả đất cho bà L1. Tuy nhiên sau đó bà T nghe nói bản án đó đã bị TAND tối cao giám đốc thẩm hủy bản án sơ thẩm và phúc thẩm, chuyển về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại nên vợ chồng ông C, bà M mới tái chiếm sử dụng. Ông T1 nhiều lần khiếu nại ra UBND xã N về sự việc này nhưng chưa được giải quyết. Do việc chuyển nhượng đất giữa ông T1 và bà T không thành nên bà T và ông T1 thống nhất bên mua trao trả lại giấy chứng nhận QSDĐ cho bên bán, bên bán giao lại tiền cọc đã nhận theo nội dung giấy hủy nhận cọc ngày 23/11/2010. Việc giao trả đã xong và bà T phải làm thủ tục trả lại đất cho anh T1 thông qua 02 hợp đồng ủy quyền: Ủy quyền cho bà Trịnh Thị L được toàn quyền sử dụng giấy chứng nhận QSDĐ có tài sản là cao su trên đất, thửa đất số 291, tờ bản đồ số 9, địa chỉ thửa đất được nêu trong hợp đồng ủy quyền ngày 25/01/2011 tại UBND thị trấn Chơn Thành; Ủy quyền cho bà Trịnh Thị L được toàn quyền tranh chấp, khiếu nại tố cáo ông Lê Bá C có hành vi phạm tội công nhiên chiếm đoạt tài sản là đất và cao su đã được thu hoa lợi mủ tại thửa đất nêu trên theo nội dung hợp đồng ủy quyền ngày 25/01/2011.

Từ thời điểm đó trở đi bà L và anh T1 tự liên hệ với cơ quan Nhà Nước có thẩm quyền để khởi kiện, khiếu nại ông C, bà M cũng như tự liên hệ với cơ quan Nhà Nước có thẩm quyền để làm thủ tục được đứng tên trên giấy chứng nhận QSDĐ đối với thửa đất nêu trên. Ngày 12/10/2015, bà T và bà L đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất để bà L làm thủ tục đứng tên trên giấy chứng nhận QSDĐ. Về nội dung hợp đồng chuyển nhượng bà T không nhớ cụ thể, bà T chỉ biết bà ký hợp đồng để thực hiện việc giao trả tài sản do giao dịch chuyển nhượng không thành do trước đây bà T đã đứng tên trên giấy chứng nhận QSDĐ. Do việc chuyển nhượng đất giữa bà T và anh T1 không thành và bà T đã nhận lại tiền của mình nên bà T không liên quan đến sự việc nêu trên. Vì vậy nay đối với việc bà L kiện ông C, bà M để đòi thửa đất nêu trên bà T không có ý kiến gì và cũng không yêu cầu Tòa án giải quyết vấn đề gì cho bà .

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Đức T1 trình bày:

Trước đây theo 03 bản án đã có hiệu lực pháp luật là bản án số 27/HNPT ngày 06/5/2004 của TAND tỉnh Tiền Giang, bản án số 01/2008/DSST ngày 09/01/2008 của TAND huyện C và bản án số 81/2008/DSPT ngày 13/8/2008 của TAND tỉnh Bình Phước đều tuyên buộc ông Lê Bá C, bà Lê Thị M phải giao toàn bộ cây trồng trên đất và 17328m² tọa lạc tại ấp 3, xã N, huyện C, tỉnh Bình Phước cho bà Trần Thị L1, diện tích đất đã được UBND huyện C cấp giấy chứng nhận QSDĐ số AD 996896 ngày 30/12/2008. Ngày 10/3/2009, Chi cục Thi hành án dân sự huyện C ra quyết định cưỡng chế số 01/QĐTHA để tiến hành cưỡng chế giao quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho bà L1 theo đúng quy định pháp luật. Việc thi hành án đã thực hiện xong ngày 12/5/2009. Ngày 20/9/2009, bà L1 đã lập giấy thỏa thuận chuyển nhượng 17328m² đất nêu trên cho phía anh T1 với giá 410.000.000 đồng, tiền của mẹ anh T1 là bà Trịnh Thị L thanh toán, nhưng vì bà L tuổi cao nên anh T1 đứng viết giấy chuyển nhượng. Hai bên đã thỏa thuận hoàn tất thủ tục chuyển nhượng QSDĐ được đứng tên bà Nguyễn Thanh T được UBND huyện C cấp giấy chứng nhận QSDĐ số BB 364409 ngày 27/4/2010, diện tích 17328m² thửa đất số 291, tờ bản đồ số 9, địa chỉ tọa lạc ấp 3, xã N, huyện C. Khi phía anh T1 vào nhận đất thì phát hiện ông C, bà M tái chiếm đất không chịu trả đất. Lúc này bà Trần Thị L1 kiện ông C, bà M buộc phải giao trả phần diện tích 17328m², tài sản trên đất và buộc ông C, bà M phải bồi thường tiền thu hoa lợi từ cây nhãn 4 năm tuổi đã được thu hoạch mà ông C đã tự ý chặt phá, đây là tài sản thuộc quyền sử dụng của bà L1 được pháp luật công nhận và cũng là sự thỏa thuận của 2 vợ chồng bà L1 theo bản án ly hôn có hiệu lực pháp luật.

Ngày 11/9/2015, bà L1 nhận được quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự số 39/2015/QĐST-DS. Bị đơn ông Lê Bá C, bà Lê Thị M không có yêu cầu phản tố, quyết định này đã có hiệu lực pháp luật. Sở dĩ mang tên bà Nguyễn Thanh T có hiệu lực pháp luật có giá trị pháp lý. Trước sự chứng kiến của đại diện cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, bà T phải thực hiện 02 hợp đồng ủy quyền số 56 ngày 25/11/2011 tại UBND huyện C cho bà L bằng hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng Chơn Thành, thủ tục hoàn tất. Ngày 02/8/2016, Sở TNMT tỉnh Bình Phước cấp giấy chứng nhận QSDĐ số CD-857017 thửa số 291, tờ bản đồ số 9, diện tích 17328m² cho bà Trịnh Thị L đứng tên QSDĐ là hoàn toàn hợp pháp. Anh T1 không có ý kiến gì trong vụ án này.

Tại Văn bản số 311/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 05/02/2018, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước trình bày:

Về nguồn gốc thửa đất số 291, tờ bản đồ số 9, diện tích 17328m² tọa lạc tại ấp 3, xã N là phần còn lại trong tổng diện tích 35077,8m² của hộ bà Trần Thị L1 đã được UBND huyện C cấp giấy chứng nhận QSDĐ số AD 996896, sổ vào sổ H-02267 ngày 30/12/2005, thuộc thửa số 27, tờ bản đồ số 9 với nguồn gốc do bà L1 sang nhượng năm 1997. Năm 2010, hộ bà L1 chuyển nhượng một phần diện tích 17749,8m² cho hộ bà Thân Thị Q, diện tích còn lại sau chuyển nhượng 17328m²

thuộc thửa 291, tờ bản đồ số 9. Năm 2010, hộ bà Trần Thị L1 chuyển nhượng QSDĐ số 291, tờ bản đồ số 9, diện tích 17328m² cho bà Nguyễn Thanh T theo hợp đồng chuyển nhượng số 32, quyền số 01/2010 TP/CC-SCT/HĐGD được UBND xã N chứng thực ngày 14/4/2010 và được UBND huyện C cấp giấy chứng nhận QSDĐ số BB 364409, sổ vào sổ CH-00046, cấp ngày 27/4/2010.

Năm 2015, bà Nguyễn Thanh T chuyển nhượng đất cho bà Trịnh Thị L theo hợp đồng số 006304, quyền số 04/2015/TP/CC-SCC/HĐGD được Văn phòng công chứng Chơn Thành công chứng ngày 12/10/2015. Đến ngày 19/07/2016, bà Trịnh Thị L nộp hồ sơ chuyển nhượng QSDĐ giữa bà Nguyễn Thanh T với bà Trịnh Thị L tại bộ phận tiếp nhận và trả kết quả một cửa của UBND huyện. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thẩm tra đủ điều kiện trình Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bình Phước ngày 27/7/2016. Văn phòng đăng ký đất đai thẩm tra trình Sở TNMT ngày 29/7/2016 và được Sở TNMT cấp giấy chứng nhận QSDĐ số CD 857017, sổ vào sổ CS-00177 ngày 02/8/2016 cho bà Trịnh Thị L.

Việc Sở TNMT cấp giấy chứng nhận QSDĐ số CD 857017, sổ vào sổ CS-00177 ngày 02/8/2016 cho bà Trịnh Thị L là đúng trình tự, thủ tục quy định tại Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ và thành phần hồ sơ theo quy định tại Điều 9 Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ TNMT và thủ tục số 55 lĩnh vực TNMT (mã hồ sơ 280691-TT) ban hành kèm theo Quyết định số 2277/QĐ-UBND của UBND tỉnh Bình Phước.

Thời điểm bà Trịnh Thị L được cấp giấy chứng nhận QSDĐ đến nay, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai không nhận được hồ sơ chuyển QSDĐ đối với thửa đất số 291, tờ bản đồ số 9, diện tích 17328m² từ bà L cho người khác. Đồng thời, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C cũng không nhận được văn bản của các cơ quan liên quan, cá nhân về nội dung tranh chấp, khiếu nại đối với thửa đất số 291, tờ bản đồ số 9, diện tích 17328m². Theo quy hoạch sử dụng đất của huyện C tính đến năm 2020, thửa đất trên thuộc quy hoạch đất trồng cây lâu năm.

Việc chuyển nhượng đất của bà Nguyễn Thanh T cho bà Trịnh Thị L và cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho bà Trịnh Thị L là đúng trình tự, thủ tục pháp luật quy định.

Tại Văn bản số 96/UBND-NC ngày 25/02/2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Bình Phước trình bày:

Giấy chứng nhận QSDĐ số AD 996896, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận số H-02267 ngày 30/12/2005, diện tích 92827,3m² (gồm 02 thửa đất tờ bản đồ số 09: thửa số 27 diện tích 35077,8m² và thửa đất số 45 diện tích 57749,5m²) tại ấp 3, xã N, huyện C, tỉnh Bình Phước đã được UBND huyện C cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho hộ bà Trần Thị L1, trên cơ sở nguồn gốc đất là sang nhượng của ông Võ Thanh Quan năm 1997, có giấy tay sang nhượng được UBND xã N xác nhận ngày 02/10/1997 và kèm theo bản án số 27/2004/HNGĐ-PT ngày 06/5/2004 của TAND tỉnh Tiền Giang. Việc kê khai nguồn gốc đất của chủ sử dụng là đúng thực tế - có

giấy tờ kèm theo, được UBND xã N niêm yết theo quy định và xác nhận đảm bảo các nội dung quy định để cấp giấy chứng nhận QSDĐ, được Phòng TNMT trình UBND huyện cấp giấy chứng nhận QSDĐ theo quy định tại Điều 135 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004.

Trình tự, thủ tục chuyển nhượng QSDĐ, cấp giấy chứng nhận QSDĐ số BB 364490 đối với diện tích 17328m², thuộc thửa số 291, tờ bản đồ số 09, được UBND huyện C cấp ngày 27/4/2010, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH-00046 cho bà Nguyễn Thanh T là đúng quy định tại Điều 23 Thông tư số 17/2009/TT-BTNMT ngày 21/10/2009 của Bộ TNMT quy định về giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, cụ thể: Trên cơ sở Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số 32 quyền số 01/2010TP/CC-SCT/HĐGD được UBND xã N chứng thực ngày 14/4/2010, hộ bà Trần Thị L1 chuyển nhượng QSDĐ diện tích 17328m² đất trồng cây lâu năm thuộc thửa số 291, tờ bản đồ số 09, tọa lạc tại ấp 3, xã N, huyện C cho bà Nguyễn Thanh T, kèm theo chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu gia đình của hộ bà L1 và bà T, hồ sơ cưỡng chế giao QSDĐ (Quyết định số 01/QĐ-THA ngày 10/3/2009 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C và Biên bản ngày 19/3/2009), Giấy ủy quyền đại diện của hộ bà L1 ngày 16/9/2009, hồ sơ thực hiện nghĩa vụ tài chính. Văn phòng đăng ký đất đai huyện kiểm tra thửa đất và lập trích lục địa chính ngày 19/4/2010, Phòng TNMT lập tờ trình số 1034/TTr-TNMT ngày 22/4/2010 và được UBND huyện C cấp giấy chứng nhận QSDĐ số BB 364409, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH 00046 ngày 27/4/2010 cho bà T.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2020/DS-ST ngày 19 tháng 6 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Bình Phước tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trịnh Thị L về việc buộc ông Lê Bá C, bà Lê Thị M trả lại diện tích đất 17328m² tại ấp 3, xã N, huyện C, tỉnh Bình Phước, thuộc thửa đất số 291, tờ bản đồ số 9, đất được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (QSDĐ) số CD 857017, số vào sổ CS-00177 và tài sản gắn liền với đất, cũng như hoa lợi mủ cao su thu hoạch từ tháng 01/2011 đến tháng 01/2018 với số tiền 630.000.000 đồng.

Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Lê Bá C, bà Lê Thị M: Công nhận diện tích 17328m² tọa lạc tại ấp 3, xã N, huyện C, tỉnh Bình Phước (thửa số 291, tờ bản đồ số 9) thuộc quyền sử dụng của ông Lê Bá C, bà Lê Thị M; Kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 857017, số vào sổ CS-00177 đối với thửa đất số 291, tờ bản đồ số 9, diện tích 17328m² tại ấp 3, xã N, huyện C, tỉnh Bình Phước.

Ông Lê Bá C, bà Lê Thị M có nghĩa vụ liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 17328m² tọa lạc tại ấp 3, xã N, huyện C, tỉnh Bình Phước (thửa số 191, tờ bản đồ số 9).

Bà Trịnh Thị L có quyền khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với bà Trần Thị L1, bà Nguyễn Thanh T theo quy định pháp luật.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 22/6/2020 nguyên đơn bà Trịnh Thị L có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử lại vụ án theo hướng sửa bản án dân sự sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L, buộc ông C, bà M trả lại diện tích đất thuộc quyền sở hữu theo giấy chứng nhận QSDĐ cấp ngày 02/8/2016 đứng tên bà Trịnh Thị L và tài sản gắn liền với đất. Đồng thời, yêu cầu ông C, bà M trả tiền thu hoa lợi mủ cao su trên đất tính từ ngày 25/01/2011 đến ngày 25/01/2018 là 630.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước:

- Về việc tuân thủ pháp luật tố tụng: Từ khi thụ lý đến khi xét xử phúc thẩm, những người tham gia tố tụng, Thư ký, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung giải quyết vụ án: Đề nghị áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Trịnh Thị L. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2020/DS-ST ngày 19 tháng 6 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Bình Phước.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1]. Về tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Trịnh Thị L trong thời hạn luật định, có nội dung và hình thức phù hợp với quy định pháp luật, nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của bà Trịnh Thị L, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Diện tích đất 17328m² thuộc thửa số 291, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại ấp 3, xã N, huyện C, tỉnh Bình Phước và tài sản gắn liền với đất mà bà L đang tranh chấp với ông C, bà M có nguồn gốc là phần diện tích đất còn lại trong tổng diện tích 35077,8m² của hộ bà Trần Thị L1 được UBND huyện C cấp giấy chứng nhận QSDĐ số H-02267 ngày 30/12/2005, thuộc thửa số 27, tờ bản đồ số 9.

Năm 2004, ông Ngô Văn Sâm A và bà Trần Thị L1 ly hôn theo bản án phúc thẩm số 27/HNPT ngày 06/5/2004 của TAND tỉnh Tiền Giang. Theo đó, bà L1 được giao quyền sử dụng 73.107m² đất tọa lạc tại ấp 2, xã N, huyện Bình Long (nay là ấp 3, xã N, huyện C), tỉnh Bình Phước có nguồn gốc nhận chuyển nhượng

của ông Võ Thanh Quan. Vì vậy, ngày 30/12/2005, bà L1 được UBND huyện C cấp giấy chứng nhận QSDĐ số AD 996896, sổ vào sổ H-02267 với diện tích là 92827,3m² (gồm 02 thửa đất: thửa số 27 có diện tích 35077,8m² và thửa đất số 45 có diện tích 57749,5m²) (viết tắt là giấy chứng nhận QSDĐ số H-02267). Năm 2010, hộ bà L1 chuyển nhượng một phần diện tích 17749,8m² cho hộ bà Thân Thị Q, diện tích còn lại là 17328m² vào năm 2010, hộ bà L1 chuyển nhượng QSDĐ cho bà Nguyễn Thanh T theo hợp đồng chuyển nhượng số 32, quyền số 01/2010TP/CC-SCT/HĐGD được UBND xã N chứng thực ngày 14/4/2010. Năm 2015, bà T chuyển nhượng lại cho bà L theo hợp đồng số 006304, quyền số 04/2015/TP/CC-SCC/HĐGD được Văn phòng công chứng C công chứng ngày 12/10/2015. Đến ngày 02/8/2016, bà L được Sở TNMT cấp giấy chứng nhận QSDĐ số CD 857017, sổ vào sổ CS-00177 (viết tắt là giấy chứng nhận QSDĐ số CS-00177).

Theo bản án số 27/HNPT ngày 06/5/2004 của TAND tỉnh Tiền Giang thì phần diện tích đất phân chia cho bà L1 là 73107m², nhưng hồ sơ thi hành án đối với bản án này để giao đất cho bà L1 không thể hiện sơ đồ vị trí phần diện tích đất được chia. Trong khi đó, diện tích đất được cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho bà L1 lại là 92827,3m², chênh lệch so với diện tích được phân chia là 19720,3m². Bà L1 trình bày phần diện tích tăng lên là do bà L1 khai phá thêm phần đất giáp suối nên năm 2005 bà kê khai cấp giấy chứng nhận QSDĐ diện tích mới tăng lên nhiều hơn so với diện tích mà bà được chia. Tuy nhiên, bà L1 không cung cấp được chứng cứ gì để chứng minh. Ngược lại, tại biên bản hòa giải ngày 11/01/2012 của TAND huyện C bà L1 trình bày: *“Nguồn gốc thửa đất này là do bà L1 và ông Sâm A nhận chuyển nhượng của ông Võ Thanh Quan vào năm 1997, sau đó bà L1 và ông Sâm A đã sang nhượng cho bà Trần Thị Chín khoảng 6 sào, còn lại 7,4 ha”* (Bút lục số 198, 199), phù hợp với giấy tay mua bán ngày 26/8/1997 (Bút lục số 687). Đồng thời, tại biên bản lấy lời khai bà L1 ngày 17/02/2003 của TAND tỉnh Tiền Giang khi giải quyết ly hôn thì bà L1 cũng chỉ khai nhận có khoảng 80000m² đất ở Bình Phước do bà L1 đứng tên (Bút lục số 219); Giấy cam kết ngày 08/9/2005 của bà L1 cũng chỉ thể hiện phần diện tích đất kê khai là 08ha (Bút lục số 683).

Theo tài liệu có trong hồ sơ vụ án thụ lý số 58/2011/TLST-DS ngày 22/9/2011 của Tòa án nhân dân huyện C thì ông Sâm A cho rằng diện tích thực tế nhận chuyển nhượng đất của ông Võ Thanh Quan là khoảng 10ha. Do nợ tiền ông C nên mới chuyển nhượng cho ông C, bà M 1,6ha đất để cản trừ nợ. Việc chuyển nhượng này bà L1 cũng biết và nhiều lần đến Ủy ban nhân dân xã N để ký giấy tờ giao đất cho ông C, bà M. Tại biên bản lấy lời khai ngày 14/6/2019 (bút lục số 585) ông Sâm A cho rằng phần diện tích đất chênh lệch giữa giấy chứng nhận QSDĐ cấp cho bà L1 (92827,3m²) và phần diện tích đất mà bà L1 được TAND tỉnh phân chia (73107m²) là 19720,3m², đây là phần đất không được chia trong vụ án ly hôn vì ông Sâm A đã bán cho ông C trước đó. Thời điểm bà L1 được cấp giấy chứng nhận QSDĐ với diện tích 92827,3m² thì ông Sâm A đã khiếu nại ra UBND

xã N, tại biên bản làm việc ngày 12/10/2006 của UBND xã N giải quyết phần đất dư ra so với bản án chia tài sản chung của vợ chồng thì bà L1 cũng đồng ý giao lại cho ông Sâm A phần đất này.

Bị đơn ông C, bà M cũng cho rằng khi Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang giải quyết vụ án chia tài sản chung của vợ chồng ông Sâm A, bà L1 cũng không triệu tập ông bà tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vì ông Sâm A, bà L1 chỉ tranh chấp phần diện tích còn lại là 73107m², riêng phần đất đã chuyển nhượng cho ông C, bà M thì ông Sâm A, bà L1 đã trừ ra không tranh chấp. Năm 2006 bà L1 cũng đã đồng ý giao lại phần đất cấp dư theo sổ 16674.1m² để ông Sâm A giao lại cho ông C, bà M nhưng hai bên lại không thống nhất được vị trí nên buổi làm việc hôm đó không thành. Như vậy lời khai của ông C, bà M, ông Sâm A là phù hợp nhau và cũng phù hợp với chứng cứ làm việc ngày 12/10/2006 tại Ủy ban nhân dân xã N (bút lục số 186).

Về phía bà L cho rằng việc ông Sâm A chuyển nhượng đất cho ông C, bà M, bà L1 không đồng ý ngay từ ban đầu vì bà L1 nhiều lần gửi đơn ra Ủy ban nhân dân xã N yêu cầu giải quyết. Bà L cung cấp chứng cứ là đơn xin xác nhận ngày 03/8/2004, đơn xin xác nhận ngày 05/12/2004, đơn xin xác nhận khai hoang ngày 23/11/2011, biên nhận ngày 04/4/2003 của bà Trần Thị L1. Tuy nhiên các đơn xin xác nhận của bà L1 nộp cho chính quyền địa phương xã N được thực hiện sau ngày bản án phúc thẩm số 27/HNPT của TAND tỉnh Tiền Giang đã xét xử xong và có hiệu lực thi hành, tức ngày 06/5/2004, mà không phải trong thời gian Tòa án nhân dân huyện C và Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang giải quyết vụ án ly hôn, chia tài sản chung giữa bà L1 và ông Sâm A. Riêng đối với biên nhận ngày 04/4/2003 chỉ thể hiện việc bà L1 trình bày ông Sâm A tự ý hợp đồng với đối tác khác canh tác trên thửa đất mà bà đang tranh chấp trong vụ án ly hôn.

Ngoài lời trình bày của ông Sâm A, bà L1 và hồ sơ cấp giấy chứng nhận QSDĐ số H-02267 thì quá trình giải quyết vụ án các bên không giao nộp được tài liệu, chứng cứ nào khác hoặc người làm chứng khác để chứng minh cho việc bà L1 đã khai phá thêm phần diện tích đất chênh lệch 19720,3m² nêu trên. Bởi lẽ, tại Công văn số 309/CV-BQL ngày 30/8/2013 của BQLDA đập thủy lợi Phước Hòa trả lời Tòa án thì bà L1 bị thu hồi 46237,2m² đất nông nghiệp vào năm 2008 (trong đó có 2046,2m² đất HLBV suối). Như vậy, đối chiếu lời khai của bà L1 về diện tích đất suối khai phá thêm với diện tích đất suối bị thu hồi cũng không phù hợp. Hơn nữa, quá trình giải quyết vụ án, những người làm chứng gồm ông Danh Minh Phương, ông Đoàn Văn Nhung, ông Đào Văn Đến, ông Đặng Văn Đồng, ông Phan Anh Minh cũng không xác định được phần diện tích đất chênh lệch nêu trên thuộc QSDĐ của ai (Bút lục số 353-354; 358-360; 362-363; 365-366; 368-369). Như vậy, có cơ sở cho rằng phần diện tích đất mà bà L1 được chia 73107m² theo bản án số 27/HNPT ngày 06/5/2004 của TAND tỉnh Tiền Giang không bao gồm phần diện tích đất mà ông Sâm A đã chuyển nhượng cho ông C, bà M.

Theo ông Sâm A, diện tích đất mà ông Sâm A chuyển nhượng cho ông C, bà M vào ngày 23/4/2003 là phần diện tích mà ông đã khai phá thêm ngoài diện tích nhận chuyển nhượng của ông Võ Thanh Quan trước thời điểm ông Sâm A và bà L1 ly hôn. Lời trình bày này phù hợp với khoảng thời gian giữa ông Sâm A và bà L1 phát sinh mâu thuẫn, lúc đó bà L1 đã chuyển về sinh sống tại tỉnh Tiền Giang. Sau đó ông Sâm A nộp đơn yêu cầu ly hôn và chia tài sản chung của vợ chồng với bà L1 và được giải quyết theo Bản án số 73/HNST ngày 10/11/2003 của TAND huyện Cai Lậy và Bản án số 27/HNPT ngày 06/5/2004 của TAND tỉnh Tiền Giang; phù hợp với lời khai của bà L1 và xác nhận của UBND xã N, huyện C tại Công văn số 05/CV-UBND ngày 04/7/2013 cho rằng vào năm 2003, bà L1 phát hiện ông Sâm A chuyển nhượng đất cho ông C nên nộp đơn khởi kiện (Bút lục số 247-248). Như vậy, trước thời điểm ông Sâm A và bà L1 ly hôn thì giữa ông Sâm A, bà L1 và ông C, bà M đã phát sinh tranh chấp với nhau về phần diện tích đất qua đo đạc thực tế là 17328m².

Đối với ý kiến của bà L cho rằng: Phần đất tranh chấp hiện nay phía Bà L1 đã khởi kiện ông C, bà M, mặc dù bản án dân sự sơ thẩm số 01/2008/DS-ST ngày 09/01/2008 của TAND huyện C và bản án dân sự phúc thẩm số 81/2008/DS-PT ngày 13/8/2008 của TAND tỉnh Bình Phước đều tuyên buộc ông C, bà M phải giao toàn bộ cây trồng trên đất và diện tích 17328m² tọa lạc tại ấp 3, xã N, huyện C, tỉnh Bình Phước cho bà L1. Tuy nhiên, hai bản án trên đã bị TAND tối cao hủy theo Quyết định giám đốc thẩm số 125/2011/DS-GĐT ngày 18/02/2011 nên hồ sơ vụ án được giải quyết lại theo quy định của pháp luật. Quá trình giải quyết lại vụ án, bà L1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vẫn vắng mặt không có lý do chính đáng, nên vụ án đã bị đình chỉ giải quyết theo quy định của pháp luật. Điều này đồng nghĩa với việc bà L1 đã từ bỏ quyền khởi kiện và quyền chứng minh diện tích đất tranh chấp nêu trên là của mình. Sau đó, do bà L thực hiện việc khởi kiện ông C, bà M nên bà L1 tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Quá trình giải quyết vụ án này, bà L1 cũng không cung cấp được chứng cứ chứng minh diện tích đất tranh chấp nêu trên là của mình như đã nhận định trên. Do đó, căn cứ lời trình bày của ông Sâm A và sự thừa nhận của ông C, bà M, cũng như thời gian quản lý, canh tác, sử dụng đất có cơ sở xác định phần diện tích này do ông Sâm A khai phá thêm ngoài diện tích nhận chuyển nhượng của ông Võ Thanh Quan, sau đó đã chuyển nhượng lại cho ông C, bà M.

Xét về hình thức chuyển nhượng QSDĐ vào ngày 23/4/2003 giữa ông Sâm A và ông C chỉ được các bên lập giấy tờ tay, không được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật nên vi phạm quy định về hình thức của giao dịch về chuyển QSDĐ tại Điều 691 Bộ luật Dân sự (BLDS) năm 1995 (tương ứng Điều 689 BLDS năm 2005; Điều 502 BLDS năm 2015). Tuy nhiên, chủ thể giao kết hợp đồng có đầy đủ năng lực hành vi dân sự; việc giao kết hoàn toàn tự nguyện. Từ năm 2003, sau khi thỏa thuận chuyển nhượng đất các bên đã hoàn thành nghĩa vụ

của mình và bàn giao đất thực địa cho ông C, bà M quản lý, sử dụng, canh tác trồng cây lâu năm cho đến nay. Đồng thời, ông C, bà M đã được Tòa án công nhận 6690m² do bà Thân Thị Quý khởi kiện (bà Thân Thị Quý là người chuyển nhượng một phần diện tích 17749,8m² tại thửa đất số 27, tờ bản đồ số 9 của bà L1) theo Bản án dân sự phúc thẩm số 101/2018/DS-PT ngày 15/10/2018 của TAND tỉnh Bình Phước (Bút lục số 557-565). Phần diện tích đất này chính là phần diện tích mà ông C, bà M nhận chuyển nhượng của ông Sâm A. Hiện bản án này đã có hiệu lực pháp luật, không bị kháng cáo, kháng nghị, nên mặc nhiên ông C, bà M được công nhận QSDĐ đối với phần diện tích đất này. Đối với phần diện tích đất còn lại (trong tổng số diện tích đất nhận chuyển nhượng của ông Sâm A), ông C, bà M cũng đã quản lý, canh tác, sử dụng liên tục từ năm 2003 đến nay.

Nguyên đơn bà L cho rằng: Phần diện tích đất nêu trên là tài sản chung của vợ chồng ông Sâm A, bà L1 nhưng khi chuyển nhượng cho ông C, bà M không có sự đồng ý của bà L1. Tuy nhiên phía ông Sâm A khẳng định bà L1 có biết và đồng ý. Bởi lẽ, việc chuyển nhượng đất cho ông C, bà M mục đích là trả tiền vay đầu tư trồng nhãn, tức chi tiêu nhằm phục vụ cho lợi ích chung của vợ chồng, nên bà L1 đã không có ý kiến gì vì thế, khi giải quyết vụ án chia tài sản chung của vợ chồng, ông Sâm A và bà L1 chỉ tranh chấp 73107m², tức đã trừ ra phần đất đã chuyển nhượng cho ông C như đã phân tích trên, do đó cần áp dụng Án lệ số 04/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 06 tháng 4 năm 2016 theo Quyết định số 220/QĐ-CA của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao và Điều 11 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ công nhận QSDĐ nêu trên cho ông C, bà M là phù hợp. Do đó, yêu cầu phản tố của ông C, bà M về công nhận diện tích 17328m² thuộc quyền sử dụng của ông C, bà M là có cơ sở nên được chấp nhận.

Về tài sản gắn liền trên diện tích đất tranh chấp có 1272 cây cao su, các đương sự đều thống nhất do ông C, bà M trồng sau khi nhận chuyển nhượng đất từ ông Sâm A. Do yêu cầu khởi kiện của bà L về việc buộc ông C, bà M trả lại diện tích đất 17328m² không được chấp nhận nên yêu cầu buộc ông C, bà M giao các tài sản gắn liền với đất, cũng như hoa lợi mủ cao su thu hoạch từ tháng 01/2011 đến tháng 01/2018 với số tiền 630.000.000 đồng của nguyên đơn bà L cũng không được chấp nhận.

Đối với yêu cầu khởi kiện bổ sung của bà L việc yêu cầu ông C, bà M bồi thường hoa lợi mủ cao su thu hoạch từ tháng 01/2018 đến khi vụ án giải quyết xong là vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện ban đầu Hội đồng xét xử sơ thẩm không xem xét nên HĐXX phúc thẩm cũng không xem xét, giải quyết.

Đối với yêu cầu của bà L về việc căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp ngày 02/8/2016 đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà thấy rằng: Như đã nhận định trên, phần diện tích đất 17328m² không thuộc tổng diện tích đất 73107m² mà TAND tỉnh Tiền Giang phân chia cho bà L1. Tuy nhiên,

ngày 30/12/2005 bà L1 lại được cấp giấy chứng nhận QSDĐ số H-02267 với diện tích là 92827,3m². Xét việc cấp giấy chứng nhận QSDĐ trên là do bà L1 tự kê khai, đăng ký, không được các hộ có đất giáp ranh (trong đó có hộ ông C, bà M đã sử dụng đất từ năm 2003) ký xác nhận tứ cận; đồng thời UBND huyện C cấp giấy chứng nhận QSDĐ này cho bà L1 khi bà L1, ông Sâm A với ông C, bà M đã phát sinh tranh chấp từ tháng 4/2003 chưa được giải quyết xong là vi phạm về trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận QSDĐ theo quy định tại Điều 123 Luật đất đai năm 2003 và Điều 48 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của chính phủ về thi hành luật đất đai năm 2003. Năm 2010, hộ bà L1 chuyển nhượng một phần diện tích 17749,8m² của thửa đất số 27, tờ bản đồ số 9 cho hộ bà Thân Thị Quý, diện tích còn lại là 17328m² hộ bà L1 chuyển nhượng QSDĐ cho bà Nguyễn Thanh T theo hợp đồng chuyển nhượng số 32, quyền số 01/2010TP/CC-SCT/HĐGD được UBND xã N chứng thực ngày 14/4/2010. Đến ngày 24/10/2010 bà Nguyễn Thanh T được UBND huyện C cấp giấy chứng nhận QSDĐ số BB 364409, sổ vào sổ CH-00046. Sau đó năm 2015, bà T chuyển nhượng lại cho bà Trịnh Thị L theo hợp đồng số 006304, quyền số 04/2015/TP/CC-SCC/HĐGD được Văn phòng công chứng Chơn Thành công chứng ngày 12/10/2015. Đến ngày 02/8/2016, bà Trịnh Thị L được Sở TNMT cấp giấy chứng nhận QSDĐ số CS-00177. Hơn nữa, đối với phần diện tích đất 17328m² mặc dù trước đây đã được công nhận QSDĐ cho bà L1 theo bản án dân sự sơ thẩm số 01/2008/DS-ST ngày 09/01/2008 của TAND huyện C và bản án dân sự phúc thẩm số 81/2008/DS-PT ngày 13/8/2008 của TAND tỉnh Bình Phước. Tuy nhiên, cả hai bản án này đều đã bị hủy theo Quyết định giám đốc thẩm số 125/2011/DS-GĐT ngày 18/02/2011 của TAND tối cao, nên hồ sơ vụ án được giải quyết lại theo quy định của pháp luật. Quá trình giải quyết lại vụ án, do bà L1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vẫn vắng mặt không có lý do chính đáng, nên vụ án do bà L1 khởi kiện ông C, bà M đã bị đình chỉ giải quyết. Theo kết quả ủy thác thu thập chứng cứ tại Tòa án nhân dân thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương, bà L1 khẳng định chỉ thỏa thuận chuyển nhượng QSDĐ cho ông Nguyễn Đức T1 theo giấy thỏa thuận viết tay, không có công chứng, chứng thực (hiện đã thất lạc); bà L1 nhận tiền từ ông T1 360.000.000 đồng. Đồng thời, bà L1 khẳng định không đến UBND xã N ký chuyển nhượng QSDĐ cho bà Nguyễn Thanh T vào ngày 14/10/2010 là không phù hợp với lời khai của bà T, bà L, ông T1 và các hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đã ký kết nên không có cơ sở. Trong khi đó, bà L lại căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà T với bà L và giấy chứng nhận QSDĐ số CS-00177 được Sở TNMT cấp ngày 02/8/2016 để khởi kiện buộc ông C, bà M trả lại diện tích đất 17328m² đang chiếm hữu, quản lý cùng tài sản gắn liền trên đất như đã phân tích trên là không có cơ sở để được chấp nhận. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm đã kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận QSDĐ số CS-00177 để điều chỉnh biến động, cấp lại giấy chứng nhận QSDĐ cho ông C, bà M theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 106, Điều 195 luật đất đai

năm 2013 và Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ quy định về việc đăng ký biến động, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do chuyển quyền sử dụng đất là phù hợp.

Đối với quan hệ hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà L1 với bà T và giữa bà T với bà L do các bên đương sự không có yêu cầu giải quyết nên Hội đồng xét xử không xem xét. Trường hợp pháp sinh tranh chấp thì có quyền khởi kiện thành vụ việc khác theo quy định của pháp luật.

Từ những phân tích nêu trên, cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trịnh Thị L là có căn cứ.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà L cung cấp cho HĐXX: Biên bản làm việc ngày 11/9/2003 và Biên bản xác minh định giá tài sản ngày 07/3/2003 (tất cả là bản photocopy) và đề nghị HĐXX xem xét. Tuy nhiên tài liệu này đã được xem xét trong hồ sơ vụ án này thể hiện tại các bút lục 211 và 213 cũng như đã được xem xét tại các bản án số 73/HNST ngày 10/11/2003 của TAND huyện Cai Lậy và Bản án số 27/HNPT ngày 06/5/2004 của TAND tỉnh Tiền Giang và đã phân chia cho bà L1 tổng diện tích đất 73107m² và tại Quyết định giám đốc thẩm số 125/2011/DS-GĐT ngày 18/02/2011 của TAND tối cao cũng đã xem xét toàn diện các chứng cứ, trong đó có tài liệu này để hủy bản án dân sự sơ thẩm số 01/2008/DS-ST ngày 09/01/2008 của TAND huyện C và bản án dân sự phúc thẩm số 81/2008/DS-PT ngày 13/8/2008 của TAND tỉnh Bình Phước nên đây không phải là chứng cứ tài liệu mới. Ngoài ra, nguyên đơn không cung cấp thêm được tài liệu chứng cứ nào khác so với cấp sơ thẩm đã xem xét, do đó, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm số 20/2020/DS-ST ngày 19 tháng 6 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Bình Phước.

[3] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước phù hợp với nhận định của HĐXX nên được chấp nhận.

[4] Án phí phúc thẩm: Do kháng cáo của nguyên đơn không được chấp nhận nên bà L phải chịu theo quy định pháp luật. Tuy nhiên căn cứ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, do bà L là người cao tuổi nên miễn cho bà L.

Vì các lẽ nêu trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Trịnh Thị L.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2020/DS-ST ngày 19 tháng 6 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Bình Phước.

Căn cứ khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1, Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 143, Điều 165, Điều 147, Điều 266, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ Điều 691 Bộ luật Dân sự năm 1995; Điều 49, Điều 50, Điều 123 Luật Đất đai năm 2003; Điều 106, Điều 195, Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; Điều 11 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ quy định bổ sung về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu hồi đất, thực hiện quyền sử dụng đất, trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi và giải quyết khiếu nại về đất đai; Điều 48 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của chính phủ về thi hành luật đất đai năm 2003; Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của chính phủ quy định chi tiết về thi hành Luật đất đai năm 2013;

Án lệ số 04/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 06 tháng 4 năm 2016 và được công bố theo Quyết định số 611/220/QĐ-CA ngày 06 tháng 4 năm 2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

Khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 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.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trịnh Thị L về việc buộc ông Lê Bá C, bà Lê Thị M trả lại diện tích đất 17328m² tọa lạc tại ấp 3, xã N, huyện C, tỉnh Bình Phước, thuộc thửa đất số 291, tờ bản đồ số 9, đất được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (QSDĐ) số CD 857017, sổ vào sổ CS-00177 và tài sản gắn liền với đất cũng như hoa lợi mủ cao su thu hoạch từ tháng 01/2011 đến tháng 01/2018 với số tiền 630.000.000 đồng.

Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Lê Bá C, bà Lê Thị M: Công nhận diện tích 17328m² tọa lạc tại ấp 3, xã N, huyện C, tỉnh Bình Phước (thửa số 291, tờ bản đồ số 9) thuộc quyền sử dụng của ông Lê Bá C, bà Lê Thị M.

Kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 857017, sổ vào sổ CS-00177 đối với thửa đất số 291, tờ bản đồ số 9, diện tích 17328m² tọa lạc tại ấp 3, xã N, huyện C, tỉnh Bình Phước đã cấp cho bà Trịnh Thị L.

Ông Lê Bá C, bà Lê Thị M có nghĩa vụ liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký, kê khai làm thủ tục đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 17328m² tọa lạc tại ấp 3, xã N, huyện C, tỉnh Bình Phước (thửa số 291, tờ bản đồ số 9).

Bà Trịnh Thị L có quyền khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với bà Trần Thị L1, bà Nguyễn Thanh T theo quy định pháp luật.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Trịnh Thị L được miễn. Bà L được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0008971 ngày 12/10/2017 và 14.600.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0009226 ngày 31/01/2018 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Bình Phước.

Ông Lê Bá C, bà Lê Thị M không phải chịu án phí. Ông C, bà M được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 600.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0009142 ngày 26/12/2017 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Bình Phước.

3. Án phí phúc thẩm: Bà Trịnh Thị L được miễn.

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

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Phước;
- TAND huyện C;
- Chi cục THADS huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, Tổ HCTP, Tòa DS.

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

(Đã ký)

Lê Hồng Hạnh