

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TRÀ VINH**

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

Bản án số: 40/2021/DS-PT

Ngày 12 - 7 - 2021

“V/v tranh chấp quyền sử dụng đất,
yêu cầu hủy giấy chứng nhận 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 Nguyễn Văn Mên

Các Thẩm phán: Ông Ngô Đề

Ông Nguyễn Văn Thành

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Thoản – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh: Ông Thạch Vũ, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 12 tháng 7 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 21/2021/TLPT-DS ngày 29 tháng 3 năm 2021 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 106/2020/DS-ST ngày 29 tháng 12 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện C bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 59/2021/QĐXXPT-DS ngày 26 tháng 4 năm 2021 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Ngô Thị S, sinh năm 1934. Địa chỉ: ấp Q, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh (vắng mặt có lý do)

Người đại diện hợp pháp cho bà Ngô Thị S: Ông Thạch So, sinh năm 1980; địa chỉ: ấp N, xã B, huyện C, tỉnh Trà Vinh (theo văn bản ủy quyền ngày 06/5/2021) (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Ngô Thị S: Luật sư Nguyễn Tấn L thực hiện trợ giúp pháp lý của Trung tâm Trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Trà Vinh. (có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt)

- Bị đơn: Ông Lâm Thanh D, sinh năm 1989. Địa chỉ: ấp Q, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Lâm Thanh D: Luật sư Đồng Văn H – Văn phòng luật sư T, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Trà Vinh. (có mặt)

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà Kim Thị R, sinh năm 1959. Địa chỉ: ấp Q, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh; (có mặt)

2/ Bà Kim Thị M, sinh năm 1961. Địa chỉ: ấp P, xã P, huyện L, tỉnh Vĩnh Long; (có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt)

3/ Bà Kiên Thị Sa, sinh năm 1965. Địa chỉ: ấp Q, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh; (có mặt)

4/ Ông Lâm Thành N, sinh năm 1967. Địa chỉ: ấp Q, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh; (có mặt)

5/ Bà Kim Thị S1, sinh năm 1969. Địa chỉ: ấp Q, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh; (có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt)

6/ Bà Kim Thị H, sinh năm 1965. Địa chỉ: ấp Q, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh; (có mặt)

7/ Bà Kim Thị C, sinh năm 1966. Địa chỉ: ấp Q, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh; (có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt)

8/ Bà Kim Thị M, sinh năm 1968. Địa chỉ: ấp Q, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh; (có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt)

9/ Bà Kim Thị V, sinh năm 1982. Địa chỉ: ấp Q, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh; (có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt)

10/ Bà Kim Thị Ngọc M, sinh năm 1991. Địa chỉ: ấp Q, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh; (vắng mặt có lý do)

Người đại diện hợp pháp cho bà Kim Thị Ngọc M: Ông Lâm Thanh D, sinh năm 1989; địa chỉ: ấp Q, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh (theo văn bản ủy quyền ngày 24/7/2019) (có mặt)

11/ Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn huyện C – phòng giao dịch H (có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt)

12/ Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Trà Vinh. Địa chỉ: Số 478A Mậu Thân, khóm 3, phường 6, thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Minh T – Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai trực thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Trà Vinh (có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt)

Người kháng cáo: bà Ngô Thị S là nguyên đơn và ông Lâm Thanh D là bị đơn trong vụ án kháng cáo.

Viện kiểm sát kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện C, tỉnh Trà Vinh

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn Ngô Thị S và anh Thạch So là người đại diện theo ủy quyền của bà S có ý kiến trình bày và yêu cầu như sau: Nguồn gốc đất tranh chấp trước đây vào năm 1994 do bà Ngô Thị S nhận chuyển nhượng của bà Thạch Thị T (chết 2017) với diện tích 403m², thuộc thửa 480, tờ bản đồ số 51; tọa lạc: ấp Q, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh; bà S cất nhà ở cho đến nay chưa làm thủ tục chuyển nhượng theo qui định của pháp luật. Năm 2017, Lâm Thanh D xây nhà trên đất bà S, bà S ngăn cản nên xảy ra tranh chấp; Ủy ban nhân dân xã H giải quyết mới biết Lâm Thanh D đứng tên quyền sử dụng đất thửa 480, diện tích 403m² nêu trên. Nay nguyên đơn Ngô Thị S yêu cầu Tòa án giải quyết như sau: yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng và hủy giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất đối với diện tích 403m², thuộc thửa 480, tờ bản đồ số 51; tọa lạc: ấp Q, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh do Lâm Thanh D đứng tên quyền sử dụng đất. Buộc hộ ông Lâm Thanh D trả đất và yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất diện tích 403m², thuộc thửa 480, tờ bản đồ số 51; tọa lạc: ấp Q, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh cho bà S đứng tên quyền sử dụng đất.

- Theo bản tự khai ngày 23/7/2019, ngày 15/7/2020 và trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn Lâm Thanh D có ý kiến trình bày và yêu cầu như sau: Qua yêu cầu khởi kiện của bà S bị đơn Lâm Thanh D không đồng ý; vì 1994 bà Thạch Thị T có bán phần đất liền kề thuộc thửa 480, diện tích 403m², tờ bản đồ số 51 với số tiền là 700.000đ nên cha của ông là Lâm Thành N mua để mở rộng diện tích đất; việc mua bán thỏa thuận bằng miệng, bà T cam kết khi nào cần làm giấy bà sẽ lên xã để thực hiện việc chuyển nhượng. Sau khi mua đất của bà T, ông N, bà Sa cho con là Lâm Thanh D sử dụng đất. Đến ngày 07/10/2016 ông N làm giấy chuyển nhượng đất cho anh D đứng tên quyền sử dụng có mặt của bà T để làm thủ tục tại xã H, số tiền mua đất anh D trả cho Lâm Thành N bằng 20.000.000đ. Lúc này bà S đang ở nhờ đất của ông 2 Th được nhà nước cấp nhà tình thương đợt 1, ông 2 Th không cho cất nên bà S bàn với con là Kiên Thị S1 (mẹ Lâm Thanh D) xin một nền nhà để cất nhà tình thương ở. Vì tình nghĩa là bà ngoại nên anh D đồng ý cho bà S ở hết đời bà với diện tích cất nhà khoảng 50m²; bà S chỉ ở 01 mình, sau đó bà Kiên Thị R con bà S mới về ở cho đến hiện nay.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình bày:

+ Kim Thị R trình bày: Bà R là con thứ 2 của bà S; bà S có 04 người con tên Kim Thị R, Kim Thị M, Kiên Thị Sa và Kim Thị S1. Phần đất diện tích 403m² là do mẹ là bà S mua vào năm 1994 với giá 05 phân vàng 24K, mua bán bằng miệng không có làm giấy tờ gì cả, lúc giao vàng 05 phân bà Thạch Thị T qua nhà bà S có mặt 04 người gồm con bà T là Kim Thị H đi cùng và bà Ngô Thị S có con là Kim Thị R tại nhà Ngô Thị S.

Năm 2016 Lâm Thanh D tự ý đến cất nhà và làm giấy đỏ, bà S có ngăn cản nhưng D vẫn xây nhà nên xảy ra tranh chấp. Nay bà R yêu cầu Lâm Thanh D trả lại đất cho bà S.

+ Kim Thị M trình bày: Bà M là con thứ 3 của bà S; bà S có 04 người con tên Kim Thị R, Kim Thị M, Kiên Thị Sa và Kim Thị S1. Phần đất diện tích 403m² là do mẹ là bà S mua với giá 05 phân vàng 24K, mua bán bằng miệng không có làm giấy tờ gì cả; Lâm Thanh D tự ý đến cất nhà và làm giấy quyền sử dụng đất. nay bà M yêu cầu D trả lại đất cho bà S.

+ Lâm Thành N trình bày: vào năm 1983 nhà nước lên vùng quy hoạch ông Lâm Thành N xuống ở đất thuộc thửa 1332, tờ bản đồ số 9, diện tích 470m²; đến năm 1994 bà Thạch Thị T có bán đất liền kề nên ông Lâm Thành N mua để mở rộng diện tích đất thuộc thửa 480, diện tích 403m², tờ bản đồ số 51 với số tiền là 700.000đ; việc mua bán thỏa thuận bằng miệng vào năm 1994, ông N giao tiền bà T tại nhà bà T và bà T giao giấy đỏ đất đã bán khi nào sang tên sẽ lên xã lăn tay.

Sau khi nhận chuyển nhượng đất của bà T thì cha, mẹ cho anh Lâm Thanh D sử dụng đất này. Đến ngày 07/10/2016 ông N làm giấy chuyển nhượng đất cho anh D đứng tên quyền sử dụng có mặt của bà T để làm thủ tục tại Ủy ban nhân

dân xã H, số tiền mua đất anh D trả cho cha anh là Lâm Thành N bằng 20.000.000đ.

Lúc này bà Ngô Thị S đang ở nhờ đất của ông 2 Th được nhà nước cấp nhà tình thương đợt 1, ông 2 Th không cho cất nên bà S bàn với con là Kiên Thị Sa (vợ ông N) xin một nền nhà để cất nhà tình thương ở, nếu không cho thì nhà nước không cất. Trong thời gian này bà Kim Thị R ở bên chồng chỉ có 01 mình bà S ở đây. Nên ông N, bà Sa đồng ý cho bà S ở hết đời bà trả lại đất; sáu đó chồng bà R mất nên bà R mới xin bà Sa về sống chung với bà S.

+ *Kim Thị S1 trình bày:* là con ruột của bà S; bà S có 04 người con tên Kim Thị R, Kim Thị M, Kiên Thị Sa và Kim Thị S1. Phần đất diện tích 403m², thửa 480 là do mẹ là bà S mua với giá 05 phân vàng 24K, mua bán bằng miệng không có làm giấy tờ; bà S không có cho hoặc bán đất cho Lâm Thanh D; Lâm Thanh D tự ý đến cất nhà và làm giấy đỏ, bà S có ngăn cản nhưng D vẫn xây nhà. Giấy đỏ hiện D đứng tên là do D nói với bà T là giấy đỏ về sang tên cho ngoại là bà Ngô Thị S nên bà T mới giao cho D; chứ không ngờ là D đem về làm giấy đỏ cho D đứng tên luôn. Nay bà S1 yêu cầu Lâm Thanh D trả lại đất cho bà S.

+ *Bà Kim Thị H trình bày:* Phần đất tranh chấp giữa bà S với anh D diện tích 403m², tờ bản đồ số 51 là phần đất mẹ tên Thạch Thị T bán cho bà S với giá 05 phân vàng 24K; lúc giao vàng tại nhà bà Ngô Thị S, có mặt 04 người gồm bà Thạch Thị T cùng con là Kim Thị H, bà Ngô Thị S cùng con là Kim Thị R; Lúc đó cũng không làm giấy tờ gì cho đến anh Lâm Thanh D đứng giấy đỏ nên xảy ra tranh chấp.

+ *Kim Thị V trình bày:* Phần đất tranh chấp giữa bà S với anh D diện tích 403m², thửa 480 là phần đất mẹ tên Thạch Thị T bán cho bà S với giá 05 phân vàng 24K, cách đây khoảng hơn 20 năm; lúc đó chị V còn nhỏ nên không biết. Nhưng cách đây 04, 05 năm anh Lâm Thanh D với ông Lâm Thành N (ba anh D) có đến nhà má chị V tên Thạch Thị T nói với mẹ là lấy giấy đỏ về sang tên cho bà S nên mẹ là bà T mới giao cho anh D, ông N chứ không biết làm giấy đỏ cho ai. Chị V thừa nhận lặn tay trong hợp đồng nhưng không biết làm giấy cho ai do không biết chữ.

- *Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn huyện C, Trà Vinh – Phòng giao dịch H có văn bản trình bày:* Vào ngày 01/11/2016 Ngân hàng có cho bị đơn Lâm Thanh D vay số tiền 30.000.000đ và Lâm Thanh D có thể chấp quyền sử dụng diện tích 403m², thuộc thửa 480, tờ bản đồ số 51; tọa lạc: ấp Q, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh. Đến ngày 07/8/2020 anh Lâm Thanh D đã trả nợ vay xong cho Ngân hàng nên Ngân hàng không yêu cầu và xin vắng mặt không tham gia phiên tòa.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 106/2020/DS-ST ngày 29 tháng 12 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện C đã xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn;

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Thạch Thị T, Kim Thị V với Lâm Thanh Dg lập ngày 07/10/2016 tại Ủy ban nhân dân xã H.

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 558853 ngày 21/10/2016 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Trà Vinh cấp cho cho Lâm Thanh D đứng

tên quyền sử dụng đất thửa 480 với diện tích 403m², tờ bản đồ số 51, tọa lạc ấp Q, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

- Công nhận cho bà Ngô Thị S quyền sử dụng đất tại phần 2 diện tích 194m² nằm 01 phần thửa 480, tờ bản đồ số 51; trên đất có căn nhà cấp 4 diện tích 37,85m² loại nhà cột bê tông, kèo đòn tay thép hợp; tường xây gạch, nền láng xi măng và cây trái hoa màu có 02 cây dừa, 01 cây Đào, 09 cây khuynh díp, bụi lá); tọa lạc ấp Q, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh. Có tứ cận: Hướng Nam giáp thửa 511 có số đo 22,29m; Hướng Bắc giáp phần còn lại (phần 1) thửa 480 có số đo 19,95m; Hướng Đông giáp đường lộ nhựa có số đo 10,03m; Hướng Tây giáp thửa 491 có số đo 8,74m.

- Công nhận cho anh Lâm Thanh D, chị Kim Thị Ngọc M quyền sử dụng đất tại phần 1 diện tích 209m² nằm 01 phần thửa 480, tờ bản đồ số 51; trên đất có căn nhà trước cấp 4 diện tích 53,63m²; loại nhà cột bê tông, kèo đòn tay gỗ; tường xây gạch, nền lát gạch men và cây trái hoa màu có 01 cây xoài); tọa lạc ấp Q, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh. Có tứ cận: Hướng Nam giáp phần còn lại (phần 2) của thửa 480 có số đo 19,95m; Hướng Bắc giáp thửa 479 có số đo 15,34m; Hướng Đông giáp đường lộ nhựa có số đo 11,05m; Hướng Tây giáp thửa 491 có số đo 11,75m.

(Thể hiện theo sơ đồ bản vẽ Công văn số: 277/CNCT ngày 16/10/2020 kèm theo);

- Buộc anh Lâm Thanh D, chị Kim Thị Ngọc M hoàn trả lại cho bà Ngô Thị S số tiền 20.900.000đ (209m² x 100.000đ/m²) giá trị quyền sử dụng đất.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên nghĩa vụ chịu án phí, chi phí thẩm định, yêu cầu thi hành án, quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 30 tháng 12 năm 2020, ông Lâm Thanh D là bị đơn trong vụ án kháng cáo: Ông D yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm công nhận toàn bộ diện tích 403m² thửa 480, tờ bản đồ số 1, tọa lạc tại ấp Q, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh là quyền sử dụng hợp pháp của ông và không tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Trà Vinh đã cấp cho ông, ông tự nguyện cho bà Ngô Thị S được tiếp tục ở trên phần đất này cho hết đời.

Ngày 05 tháng 01 năm 2021, bà Ngô Thị S là nguyên đơn trong vụ án kháng cáo: bà Syêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm số: 106/2020/DS-ST ngày 29 tháng 12 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện C và buộc ông Lâm Thanh D, bà Kiên Thị Ngọc M trả lại phần diện tích 209m² thuộc một phần thửa 480, tờ bản đồ số 1, tọa lạc tại ấp Q, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

Ngày 13/01/2021, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện C kháng nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm số: 106/2020/DS-ST ngày 29 tháng 12 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện C.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh giữ nguyên kháng nghị về việc cấp sơ thẩm tuyên chưa chính xác về số đo phần tứ cận (hướng Bắc) của diện tích 209m² công nhận cho ông D, bà M, đối với các nội dung kháng nghị còn lại thì đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh yêu cầu rút lại; bà Ngô Thị S và ông Lâm Thanh D vẫn giữ nguyên đơn kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và không ai bổ sung thêm tài liệu, chứng cứ mới.

Ý kiến của Vị đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh:

Về tố tụng: Thẩm phán thụ lý vụ án và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã tuân thủ trình tự thủ tục tố tụng theo quy định của pháp luật.

Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa hôm nay, đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn; chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện C, tỉnh Trà Vinh, sửa án sơ thẩm về số đo phần tứ cận (hướng Bắc) của diện tích 209m² công nhận cho ông Lâm Thanh D và bà Kim Thị Ngọc M phù hợp với Công văn số 277/CNCT ngày 16/10/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh huyện Châu Thành, đồng thời bổ sung về quyền của các đương sự được liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho các bên đương sự theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn Ngô Thị S, bị đơn Lâm Thanh D và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện C còn trong hạn pháp luật quy định, nội dung và hình thức đúng quy định pháp luật nên được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của ông Lâm Thanh D, Hội đồng xét xử thấy rằng: Quá trình tiến hành tố tụng, các bên đương sự đều thừa nhận nguồn gốc của phần đất tranh chấp là của bà Thạch Thị T (chết năm 2017). Việc ông D cho rằng năm 1994 ông Lâm Thành N có mua của bà Thạch Thị T phần đất này với giá là 700.000đ, sau khi mua đất thì bà T giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N giữ nhưng lúc đó chưa làm thủ tục tách thửa sang tên. Lời khai trên của ông D là không có cơ sở, bởi lẽ: ông D không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của ông là có căn cứ và hợp pháp về việc chuyển nhượng phần đất tranh chấp giữa bà T và ông N; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 480 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Trà Vinh ký cấp cho bà Thạch Thị Thơm vào ngày 23/12/1995 thì không thể nào bà T giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 480 cho ông N giữ từ năm 1994 như lời trình bày của ông D; bà Ngô Thị S cho rằng thửa đất số 480 là do bà mua của bà T vào năm 1994, mặc dù bà S không cung cấp được văn bản của việc chuyển nhượng phần đất này giữa bà với bà Tm nhưng lời khai của hàng thừa kế của bà T gồm Kim Thị H, Kim Thị C, Kim Thị M, Kim Thị V đều thừa nhận phần đất tranh chấp diện tích 403m² thửa 480 vào năm 1994 mẹ của các ông, bà là Thạch Thị T có bán cho bà Ngô Thị S, khi giao dịch tiền có bà H, bà T đi qua nhà bà S, bà R và ông So cháu ngoại tại nhà bà S ở nhà trên Giồng, giao nhận 05 phân vàng và bà T đồng ý giao đất một thửa không có đo đạc và không làm giấy tờ gì nhưng bà S sử dụng đất cho đến năm 2016 xảy ra tranh chấp khi ông D làm giấy đỏ đứng tên. Các lời khai này cũng phù hợp với kết quả xác minh của Tòa án từ chính quyền địa phương và người dân sinh sống gần phần đất tranh chấp biết được sự việc đều có lời trình bày thể hiện phần đất tranh chấp là do bà T bán cho bà S và bà S đã

được Nhà nước xây dựng nhà tình thương trên phần đất này từ năm 2004 cho đến nay.

Mặt khác, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Trà Vinh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 403m², thuộc thửa 480, tờ bản đồ số 51, tọa lạc: ấp Q, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh cho Lâm Thanh D đứng tên quyền sử dụng đất dựa trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ bà Thạch Thị T với Lâm Thanh D được Ủy ban xã H chứng thực ngày 07/10/2016. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này đã vi phạm Điều 188 của Luật đất đai năm 2013 quy định về điều kiện thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vì tại thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà Ngô Thị S đã ở và có cất nhà kiên cố trên phần đất này từ năm 2004. Mặt khác, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Thạch Thị T và ông Lâm Thanh D đã vi phạm về nội dung vì giao dịch dân sự này có sự lừa dối, bởi hợp đồng này không có giao dịch giữa bên bán bà Thạch Thị T, Kim Thị V với bên mua Lâm Thanh D; hai bên mua và bán không có giao đất và cũng không giao tiền với nhau; hợp đồng này nhằm thay thế việc ông Lâm Thành N là cha của Lâm Thanh D khai mua đất của bà T năm 1994 và ông D cũng thừa nhận ông N là cha cho ông đứng tên phần đất này. Bà Kim Thị M, Kim Thị V khai rằng ông Lâm Thanh D, ông Lâm Thành N xuống nhà bà T xin lấy giấy đỏ về làm chuyển tên cho bà S bà T đồng ý đưa giấy đỏ nhưng hợp đồng chuyển nhượng ngày 07/10/2016 cho ông D đứng tên bà T, chị V không biết; bởi lẽ bà T là người cao tuổi, bà T chị V không rành chữ, không đọc được, khi thực hiện giao dịch dân sự phải có người làm chứng nhưng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên chỉ có dấu vân tay mà không có người làm chứng là vi phạm khoản 2 Điều 47 Luật công chứng năm 2014 có hiệu lực ngày 01/01/2015.

Vì vậy, không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Lâm Thanh D.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của bà Ngô Thị S, Hội đồng xét xử thấy rằng: trên phần diện tích đất tranh chấp 403m² của thửa 480, tờ bản đồ số 51, tọa lạc tại ấp Q, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh hiện có 02 căn nhà cấp 4 gồm: 01 căn nhà của bà Ngô Thị S có diện tích 37,85m² nằm trên phần đất diện tích 194m²; 01 căn nhà trước của ông Lâm Thanh D có diện tích 53,63m² nằm trên phần đất diện tích 209m². Căn nhà của ông Lâm Thanh D, bà Kim Thị Ngọc M đã cất kiên cố, không di dời được và giá trị căn nhà lớn hơn nhiều so với giá trị phần đất tranh chấp; ngoài ra ông Lâm Thanh D là cháu ngoại của bà S và quá trình sử dụng phần đất này ông D, bà M không cản trở phần đất còn lại của bà S nên cấp sơ thẩm công nhận cho ông D, bà M được tiếp tục sử dụng đất và buộc ông D, bà M phải hoàn trả giá trị quyền sử dụng đất cho bà S tương đương giá thị trường với số tiền 20.900.000đ (209m² x 100.000đ/m²) là có căn cứ, phù hợp với quy định pháp luật. Vì vậy, không có cơ sở pháp lý để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Ngô Thị S.

[4] Xét kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành, Hội đồng xét xử thấy rằng: Phần quyết định của bản án sơ thẩm tuyên công nhận cho ông Lâm Thanh D, bà Kim Thị Ngọc M quyền sử dụng đất phần 1 diện tích 209m² nằm 01 phần thửa 480, tờ bản đồ số 51, có tứ cận hướng bắc

giáp thửa 479 có số đo 15,34m là chưa chính xác vì theo Công văn số 277/CNCT ngày 16/10/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Trà Vinh – Chi nhánh huyện C thể hiện phần 1 có tứ cận hướng bắc giáp thửa 479 có chiều dài 1 đoạn 2,12 m và 1 đoạn 15,34m là có căn cứ.

Đối với các nội dung kháng nghị còn lại tại Quyết định kháng nghị số 15/QĐKNPTPT-VKS-DS ngày 13/01/2021 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện C, tại phiên tòa phúc thẩm Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh xin rút lại toàn bộ, xét yêu cầu này là có căn cứ, phù hợp với quy định pháp luật.

Đồng thời việc Tòa án sơ thẩm không tuyên quyền của các đương sự được liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là thiếu sót.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông Lâm Thanh D, bà Kim Thị Ngọc M phải hoàn trả cho bà Ngô Thị S số tiền 20.900.000đ (Hai mươi triệu chín trăm nghìn đồng) nhưng không buộc ông D, bà M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là thiếu sót.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành. Nghĩ nên sửa án sơ thẩm đối với những thiếu sót nêu trên của Hội đồng xét xử sơ thẩm.

[5] Đề nghị của Kiểm sát viên xét xử phúc thẩm là phù hợp với nhận định trên của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[6] Các quyết định khác của án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị, không bị cải sửa có hiệu lực thi hành kể từ khi hết hạn kháng cáo kháng nghị.

[7] Về án phí dân sự: Buộc ông Lâm Thanh D, bà Kim Thị Ngọc M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật;

Đối với yêu cầu kháng cáo của bà Ngô Thị S và ông Lâm Thanh D không có cơ sở chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Tuy nhiên, do bà Ngô Thị S là người cao tuổi, sống ở vùng kinh tế đặc biệt khó khăn nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ vào khoản 5 Điều 166, 188 và Điều 203 Luật đất đai;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/PL-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Ngô Thị S và ông Lâm Thanh D

Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện C, tỉnh Trà Vinh.

Sửa Bản án sơ thẩm số 106/2020/DS-ST ngày 29 tháng 12 năm 2020 của Toà án nhân dân huyện C, tỉnh Trà Vinh;

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Ngô Thị S

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Thạch Thị T, Kim Thị V với Lâm Thanh D lập ngày 07/10/2016 tại Ủy ban nhân dân xã H;

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 558853 ngày 21/10/2016 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Trà Vinh cấp cho Lâm Thanh D đứng tên quyền sử dụng đất thửa 480 với diện tích 403m², tờ bản đồ số 51, tọa lạc ấp Q, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

- Công nhận cho bà Ngô Thị S quyền sử dụng đất tại phần 2 diện tích 194m² nằm 01 phần thửa 480, tờ bản đồ số 51; trên đất có căn nhà cấp 4 diện tích 37,85m² loại nhà cột bê tông, kèo đòn tay thép hợp; tường xây gạch, nền láng xi măng và cây trái hoa màu có 02 cây dừa, 01 cây Đào, 09 cây khuynh díp, bụi lá); tọa lạc ấp Q, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh. Có tứ cận: Hướng Nam giáp thửa 511 có số đo 22,29m; Hướng Bắc giáp phần còn lại (phần 1) thửa 480 có số đo 19,95m; Hướng Đông giáp đường lộ nhựa có số đo 10,03m; Hướng Tây giáp thửa 491 có số đo 8,74m.

- Công nhận cho ông Lâm Thanh D, bà Kim Thị Ngọc M quyền sử dụng đất tại phần 1 diện tích 209m² nằm 01 phần thửa 480, tờ bản đồ số 51; trên đất có căn nhà trước cấp 4 diện tích 53,63m²; loại nhà cột bê tông, kèo đòn tay gỗ; tường xây gạch, nền lát gạch men và cây trái hoa màu có 01 cây xoài); tọa lạc ấp Q, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh. Có tứ cận: Hướng Nam giáp phần còn lại (phần 2) của thửa 480 có số đo 19,95m; Hướng Bắc giáp thửa 479 có số đo 2,12m và 15,34m; Hướng Đông giáp đường lộ nhựa có số đo 11,05m; Hướng Tây giáp thửa 491 có số đo 11,75m.

(Thể hiện theo sơ đồ bản vẽ Công văn số: 277/CNCT ngày 16/10/2020 kèm theo)

Buộc ông Lâm Thanh D, bà Kim Thị Ngọc M hoàn trả lại cho bà Ngô Thị S số tiền 20.900.000đ (209m² x 100.000đ/m²) giá trị quyền sử dụng đất.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án (tất cả các khoản tiền) theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015.

Về án phí dân sự:

Ông Lâm Thanh D và bà Kim Thị Ngọc M phải nộp 1.045.000đ (Một triệu không trăm bốn mươi lăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Lâm Thanh D phải nộp 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) mà ông D đã nộp tại Biên lai thu tiền số 0003745 ngày 06/01/2021 do Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành thu.

Bà Ngô Thị S được miễn tiền án phí dân sự phúc thẩm.

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, 7a, 7b 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.

Các phần khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Trà Vinh;
- TAND huyện C;
- Chi cục THADS huyện C;
- Đương sự;
- Lưu: HS, TDS.

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

Nguyễn Văn Mến

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Trà Vinh;
- TAND huyện Cầu Kè;
- Chi cục THADS huyện Cầu Kè;
- Đương sự;
- Lưu: HS, TDS.

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

Nguyễn Văn Thành

