

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số: 212/2020/DSPT

Ngày: 03/7/2020

V/v tranh chấp “*Quyền sử dụng
đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử
dụng đất và hợp đồng cHuyển nhượng
quyền sử dụng đất*”

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Nguyễn Thanh Triều**

Các Thẩm phán: Ông **Phan Văn Huyện.**

Bà **Trần Thị Kim Em.**

- Thư ký phiên tòa: Ông **Đoàn Quốc Nam** là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa:
Bà **Lê Thị Thắm** - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 26 tháng 06 đến ngày 02 và 03 tháng 7 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 320/2019/TLPT-DS ngày 12 tháng 12 năm 2019 về tranh chấp “*Quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hợp đồng cHuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 139/2019/DSST ngày 21 tháng 8 năm 2019 của Tòa án nhân Huyện G, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 401/2019/QĐPT-DS ngày 16 tháng 12 năm 2018 giữa các đương sự:

1. NgU đơn: Bà **Lưu Thị**, sinh năm 1935.

Địa chỉ: Số 70 Phạm Đăng Hưng, khu phố 3, thị trấn V, Huyện G, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện ủy quyền: Ông **Cổ Cẩm Q**, sinh năm 1957 (có mặt);

Địa chỉ: Khu phố 5, thị trấn V, Huyện G, tỉnh Tiền Giang.

2. Bị đơn:

2.1 Ông **Lê Đạt R**, sinh năm 1934;

2.2 Chị **Đặng Thị Mỹ D**, sinh năm 1975;

Cùng địa chỉ: Khu phố 3, thị trấn V, Huyện G, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện ủy quyền của ông R, chị D: Bà **Hồ Thị N**, sinh năm 1976 (có mặt);

Địa chỉ: 302B Nguyễn Ngọc Ba, phường 6, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn Đặng Thị Mỹ D: Bà **Phan Thị U** là luật sư của văn phòng luật sư Phạm Thị Kim Trang thuộc đoàn luật sư tỉnh Tiền Giang. (có mặt)

3. *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

3.1 Anh **Nguyễn Văn T**, sinh năm 1973;

Trú tại: Đường Đ, phường 6, thị xã B (nay là thành phố Bến Tre), tỉnh Bến Tre.

3.2 Bà **Đặng Thị B**, sinh năm 1944;

Trú tại: Ấp Thượng (khu phố 3), thị trấn V, Huyện G, tỉnh Tiền Giang.

3.3 Anh **Đặng Anh H**, sinh năm 1995;

Trú tại: Ấp Thượng (khu phố 3), thị trấn V, Huyện G, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện ủy quyền của anh T, bà B, anh H: Bà **Hồ Thị N**, sinh năm 1976 (có mặt);

Địa chỉ: 302B N, phường 6, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Nguyễn Văn T: Bà **Phan Thị U** là luật sư của văn phòng luật sư Phạm Thị Kim Trang thuộc đoàn luật sư tỉnh Tiền Giang. (có mặt)

3.4 Ủy ban nhân dân huyện G, tỉnh Tiền Giang;

Đại diện theo pháp luật: Ông Đinh Tấn H, chủ tịch UBND Huyện G, tỉnh Tiền Giang (xin vắng mặt);

3.5 Anh **Bùi Minh E**, sinh năm 1977 (xin vắng mặt);

Địa chỉ: Số 39C Trần Thị Thơm, phường 9, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

3.6 Bà **Võ Thị Kim H**, sinh năm 1957 (xin vắng mặt);

Trú tại: 34A, Nguyễn Thị B, khu phố 3, thị trấn V, Huyện G, tỉnh Tiền Giang

3.7 Ông **Lê Tấn T**, sinh năm 1956; (vắng mặt)

Trú tại: 34A, Nguyễn Thị B, khu phố 3, thị trấn V, Huyện G, tỉnh Tiền Giang.

Do có kháng cáo của: Bà Lưu Thị , sinh năm 1935.

Địa chỉ: Số 70 Phạm Đăng Hưng, khu phố 3, thị trấn V, Huyện G, tỉnh Tiền Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo án sơ thẩm:

* Theo đơn khởi kiện đề ngày 07/7/2018, đơn kiện bổ sung đề ngày 11/10/2018 ngU đơn bà Lưu Thị và đại diện ủy quyền của ngU đơn, ông Cố Cẩm Q trình bày:

Nguồn gốc phần đất tranh chấp ở thửa số 9, tờ bản đồ số 25, diện tích 734,5 m² loại đất ở và đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại Ấp Thượng (khu phố 3), thị trấn V, Huyện G, tỉnh Tiền Giang, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00225 do Ủy ban nhân dân Huyện G cấp ngày 27/8/2010 cho ông Nguyễn Văn T và bà Đặng Thị Mỹ D đứng tên là của cha chồng bà là ông Võ Văn Mậu để lại cho bà .

Vào khoảng năm 1978, bà Nguyễn Thị T sinh năm 1912 là mẹ của ông Lê Đạt R nằm trong diện giải tỏa để xây dựng trụ sở Công an Huyện G, khi giải tỏa chính quyền có bồi thường số tiền là 2.000.000đ và 01 mảnh đất khác để tái định cư tại lộ Xe Be, tuy nhiên do lúc bấy giờ đường lộ Xe Be còn Hng vắng nên bà T không nhận đất mà về cất nhà trên phần đất vườn của bà ở ấp Phú Quý, xã V để ở cùng các con của bà T. Đến năm 1980, bà Nguyễn Thị T muốn về ở với con gái út là Lê Thị T nên ông Lê Tấn T là chồng của bà Võ Thị Kim H, con rể bà và là cháu nội của bà T muốn phụng dưỡng bà T nên có gọi bà T về ở trên phần đất này được sự đồng ý của bà , hai bên chỉ nói miệng chứ không có lập biên bản gì thể hiện bà cho đất bà T ở nhờ, tuy nhiên các con bà T là ông Lê Thành C, Lê Thị T, Lê Thị T, dâu bà T là Mai Thị Ở và Huỳnh Thị Tảo đều biết, ông Lê Tấn T là người đứng ra cất nhà cho bà T, lúc đó chỉ có bà T ở.

Đến năm 1988, ông Lê Đạt R về ở chung với bà T trên phần đất này. Năm 1995, bà T chết. Khi bà T chết, bà thấy hoàn cảnh gia đình ông R rất khó khăn nên không đòi đất lại, vẫn để cho gia đình ông R tiếp tục ở trên phần đất trên. Bà không biết việc ông R đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng như sau đó đã cHển phần đất nêu trên cho con gái và con rể ông R là anh T và chị D. Từ năm 1980 đến khi kiện tại tòa, bà chưa lần nào đặt vấn đề đòi lại đất nêu trên với ông R hoặc gia đình ông R vì bà nghĩ sẽ cho ông R ở đến cuối đời thì sẽ đòi lại. Gần đây, bà thấy chị D có nhu cầu bán đất nên bà mới biết phần đất nêu trên chị D đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngoài ra, bà có 01 phần đất tranh chấp ranh đất với đất của bà Lê Thị Thân (nay đã chết) ở phía Nam cho nên trước nay phần đất của bà không được chính quyền xem xét cấp giấy và phần đất của ông Lê Đạt R giáp ranh với phần đất nêu trên của bà nhưng lại được Ủy ban nhân dân thị trấn xem xét phê duyệt đề nghị Ủy ban Huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không đúng.

Nay bà yêu cầu Tòa án công nhận phần đất có diện tích 734,5m² thuộc

thửa số 9, tờ bản đồ số 25 tọa lạc tại khu phố 3, thị trấn V, Huyện G, tỉnh Tiền Giang hiện do bà Đặng Thị Mỹ D và ông Nguyễn Văn T đứng tên theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00225, do Ủy ban nhân dân Huyện G cấp ngày 27/8/2010 là đất của bà , yêu cầu ông Lê Đạt R và chị Đặng Thị Mỹ D cùng các thành viên trong hộ khẩu trả lại phần đất nêu trên. Đồng T, yêu cầu Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do chị D, anh T đứng tên đối với phần đất tranh chấp nêu trên vì phần đất này là của bà chứ không phải của bà T hay ông R, bà B nên ông R, bà B không có quyền tặng cho chị D và anh T.

Ông Cổ Cẩm Q thống nhất với kết quả thẩm định tại chỗ và định giá đối với tài sản tranh chấp.

Ngoài ra không còn yêu cầu gì khác.

** Đồng bị đơn ông Lê Đạt R, chị Đặng Thị Mỹ D, đại diện ủy quyền của ông R, chị D là bà Hồ Thị N trình bày:*

Năm 1978, nhà nước có nhu cầu xây dựng trụ sở công an Huyện G nên có giải tỏa 05 hộ trong đó có hộ bà Nguyễn Thị T, bà T không có nhận tiền hỗ trợ đền bù như ngU đơn trình bày nên chính quyền đã đứng ra vận động bà , cụ thể lúc đó là ông chỉ H trưởng ban chỉ H quân sự Huyện G là người đã trực tiếp đứng ra vận động bà nhường lại phần đất trên cho bà T và được sự đồng ý của bà . Như vậy, phần đất đang tranh chấp diện tích 734,5m² thuộc thửa số 9, tờ bản đồ số 25 tọa lạc tại khu phố 3, thị trấn V, Huyện G, tỉnh Tiền Giang có nguồn gốc từ bà nhưng bà đã đồng ý nhường lại cho bà T theo chính sách quản lý đất đai của nhà nước tại T điểm này, bà T được ở trên phần đất này và được chính quyền đại phương đồng ý. Sau đó, bà T cất nhà ở trên phần đất nêu trên, trong quá trình sử dụng thì bà T có kê khai thuế, sau này ông R và chị D đều có đăng ký kê khai thuế. Ông R, bà B cũng có đi đăng ký kê khai đất đai theo chính sách đất đai của nhà nước, cụ thể vào năm 2001, ông R và bà B có đi đăng ký kê khai đối với thửa đất nêu trên nhưng hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất này vào năm 2001 cho ông R chưa hoàn chỉnh nên ông R chưa được cấp giấy. Đến năm 2006, ông Lê Đạt R và bà Đặng Thị B làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận đối với phần đất nêu trên cho ông R, bà B dưới hình thức cấp lần đầu. Đến năm 2010, ông R, bà B tặng cho phần đất trên cho anh T, chị D.

Do phần đất trên là có 01 phần là đất nông nghiệp, gia đình ông R thuộc diện hộ nghèo nên được miễn thuế.

Từ năm 1980 bà T cất nhà ở cho đến khi bà kiện tại tòa thì bà chưa lần nào đặt vấn đề với ông R hoặc gia đình ông R về việc đòi lại phần đất nêu trên, lúc đầu, bà T cất nhà ở dạng nhà nhỏ, thô sơ, sau đó ông R có sửa nhà, trồng cây mới trên đất, chặt cây dừa lão, cải tạo đất...nhưng bà không có ý kiến gì. Sau đó, phía bên gia đình ông T tiến hành xây hàng rào để phân ranh giới, hai bên cũng không có tranh chấp.

Việc ông R cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà có biết bởi vì giai đoạn ông R, bà B làm thủ tục kê khai đất và xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2000, 2001 thì mọi người xung quanh ai cũng biết nên bà cũng biết. Hiện nay, do nhà nước làm con đường Nguyễn Thị B đi ngang qua phần đất tranh chấp nên đất tăng giá vì vậy bà muốn đòi lại.

Đất của ông R được cấp giấy đang tranh chấp không tiếp giáp với phần đất tranh chấp ranh giữa bà và bà Lê Thị Thân (đã chết) nên việc ông R được chính quyền xem xét cấp giấy là đúng.

Hiện nay, do ông R, bà B đã già yếu, chị D muốn có điều kiện chăm sóc ông bà T hơn nên muốn bán phần đất nêu trên để rước ông R, bà B về Bến Tre chăm sóc nên vợ chồng chị D đã thỏa thuận bán phần đất nêu trên cho anh Bùi Minh E vào tháng 10/2018 và đã nhận tiền cọc 200.000.000đ.

Nay, bị đơn không đồng ý theo yêu cầu kiện và kiện bổ sung của ngU đơn vì phần đất này ông R cũng như chị D là người sử dụng đất hợp pháp, được chính quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không có ý kiến về việc anh Bùi Minh E có yêu cầu kiện độc lập và đã rút đơn khởi kiện yêu cầu độc lập với lý do hai bên tự thỏa thuận.

Bà N thống nhất với kết quả thẩm định tại chỗ và định giá đối với tài sản tranh chấp. Ngoài ra, không còn yêu cầu gì khác.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn T và đại diện ủy quyền của anh T là bà Hồ Thị N, trình bày:*

Anh T là chồng của chị D, là con rể của ông Lê Đạt R. Năm 2010, vợ chồng anh được ông Lê Đạt R và bà Nguyễn Thị B tặng cho phần đất diện tích 734,5m² thuộc thửa số 9, tờ bản đồ số 25 tọa lạc tại khu phố 3, thị trấn V, Huyện G, tỉnh Tiền Giang và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00225, do Ủy ban nhân dân Huyện G cấp ngày 27/8/2010. Nay anh không đồng ý theo yêu cầu kiện của ngU đơn vì cho rằng anh được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất nêu trên là hợp pháp, anh không có ý kiến về việc anh Bùi Minh E có yêu cầu kiện độc lập và đã rút đơn khởi kiện yêu cầu độc lập. Ngoài ra không còn yêu cầu gì khác.

2. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị B, anh Đặng Anh H, và đại diện ủy quyền của bà B và anh H là bà Hồ Thị N, trình bày:

Hiện nay, bà B và anh H là người đang trực tiếp quản lý sử dụng đất và không đồng ý theo yêu cầu kiện và kiện bổ sung của ngU đơn, không có ý kiến về việc anh Bùi Minh E có yêu cầu kiện độc lập và đã rút đơn khởi kiện yêu cầu độc lập. Ngoài ra không còn yêu cầu gì khác.

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có đơn khởi kiện yêu cầu độc lập anh Bùi Minh E trình bày:

Ngày 03/10/2018, anh Nguyễn Văn T và bà Đặng Thị Mỹ D làm hợp đồng đặt cọc nhận của anh số tiền là 200.000.000đ để chuyển nhượng phần đất

diện tích 734,5m² thuộc thửa số 9, tờ bản đồ số 25 tọa lạc tại khu phố 3, thị trấn V, Huyện G, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00225, do Ủy ban nhân dân Huyện G cấp ngày 27/8/2010 cho anh T, chị D. Anh đã giao đủ số tiền cọc trên cho anh T, chị D nhưng đến nay anh T, chị D chưa làm thủ tục sang tên được bởi vì phần đất trên đang bị tranh chấp.

Ngày 30/01/2019, anh có đơn kiện yêu cầu độc lập là yêu cầu Tòa án buộc anh T, chị D phải tiếp tục thực hiện hợp đồng cHên nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất 734,5m² thuộc thửa số 9, tờ bản đồ số 25 nêu trên.

Đến ngày 14/3/2019, anh Bùi Minh E có đơn xin rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện độc lập, không yêu cầu tòa giải quyết tiếp.

4. Cơ quan có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân Huyện G người đại diện theo pháp luật là ông Đinh Tấn H, chủ tịch Ủy ban nhân dân Huyện G, trình bày:

Ủy ban nhân dân Huyện G cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích 734,5m² thuộc thửa số 9, tờ bản đồ số 25 tọa lạc tại khu phố 3, thị trấn V, Huyện G, tỉnh Tiền Giang cho ông Lê Đạt R và bà Đặng Thị B theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00088 ngày 13/10/2006 và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất nêu trên cho chị Đặng Thị Mỹ D và anh Nguyễn Văn T theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00225 ngày 27/8/2010 là đúng quy định pháp luật.

Việc kiện yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà và Đặng Thị Mỹ D thì Ủy ban nhân dân Huyện G không có ý kiến gì, việc giải quyết do Tòa án quyết định.

5. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Lê Tấn T, trình bày:

Vào khoảng năm 1978, đất bà Nguyễn Thị T sinh năm 1912 là mẹ của ông Lê Đạt R và là bà nội của ông nằm trong diện giải tỏa để xây dựng trụ sở Công an Huyện G, khi giải tỏa chính quyền có bồi thường số tiền là 2.000.000đ và 01 mảnh đất khác để tái định cư tại lộ Xe Be, tuy nhiên do lúc bấy giờ đường lộ Xe Be còn Hng vắng nên bà T không nhận đất mà về cất nhà trên phần đất vườn của bà ở ấp Phú Quý, xã V, Huyện G, tỉnh Tiền Giang để ở cùng các con của bà T. Đến năm 1980, 1982 bà Nguyễn Thị T muốn về ở chợ vì bà T sống ở chợ đã gần đời người rồi nên ông lúc đó mới xin mẹ vợ ông là bà Lưu Thị cho cất tạm căn nhà trên phần đất kế bên nhà ông để tiện việc chăm sóc và báo hiếu bà nội. Trong lúc cất nhà thì có mặt bà Nguyễn Thị T cùng các con cháu là bà Huỳnh Thị Tảo, ông Lê Thành C, Lê Thị T, Lê Thị T, dâu bà T là Mai Thị Ổ và vợ chồng ông là bà Võ Thị Kim H đều biết đất này là của bà và bà cho bà T ở nhờ và phía bên bà T đã cam kết bằng lời nói trả lại đất cho ông khi bà Nguyễn Thị T chết, vì đất ông đang ở và phần đất đang tranh chấp trước đây bà đã cho vợ chồng ông bằng miệng (không có giấy tờ tặng cho).

Đến năm 1988, ông Lê Đạt R tự động về ở chung với bà T trên phần đất này và lấy cớ để canh tác phần đất vườn tại ấp Phú Quý, xã V, Huyện G, tỉnh

Tiền Giang. Năm 1995, bà T chết, lúc đó gia đình ông R rất khó khăn nên gia đình ông không đòi đất lại. Đến năm 2018, ông R cầm bằng bán đất nên mới biết ông R đã đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cHên quyền sử dụng đất cho con gái là chị D.

Nay ông đồng ý theo yêu cầu kiện của bà vì phần đất đang tranh chấp trước đây bà chỉ cho ông không giấy tờ nên quyền kiện đòi lại vẫn là của bà, phần đất vợ chồng ông đang ở đã được chính quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

6. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Kim H xin vắng mặt nhưng theo tờ tự khai ngày 03/5/2019 bà trình bày:

Vào khoảng năm 1980, đất của bà nội chồng bà là bà Nguyễn Thị T sinh năm 1912 là mẹ của ông Lê Đạt R nằm trong diện giải tỏa để xây dựng trụ sở Công an Huyện G, khi giải tỏa chính quyền có bồi thường số tiền là 2.000.000đ và 01 mảnh đất khác để tái định cư tại lộ Xe Be, tuy nhiên do đường lộ Xe Be còn Hng vắng nên bà T không nhận đất mà về cất nhà trên phần đất vườn của bà ở ấp Phú Quý, xã V để ở cùng các con của bà T.

Phần đất mà bà Nguyễn Thị T đang ở là của mẹ bà là bà Lưu Thị cho vợ chồng bà canh tác sinh sống nhưng do chuột cắn phá nên vợ chồng bà lên liếp trồng dừa, hiện nay có 01 số cây dừa lão trên đất tranh chấp là do vợ chồng bà trồng trước khi ông R về ở. Đến khoảng năm 1982, bà Nguyễn Thị T muốn về ở chợ nên vợ chồng bà có nói là phần đất này bà cho vợ chồng để đem bà nội về ở tiện việc chăm sóc và báo hiếu. Lúc đó, gia đình bà T và các cô chú con của bà T là Huỳnh Thị Tảo, ông Lê Thành C, Lê Thị T, Lê Thị T, dâu bà T là Mai Thị Ở có hứa là nói trả lại đất cho bà Lưu Thị.

Đến năm 1988, ông Lê Đạt R tự động về ở chung với bà T trên phần đất này và lấy có để canh tác phần đất vườn tại ấp Phú Quý, xã V, Huyện G, tỉnh Tiền Giang. Năm 1995, bà T chết, khi bà T chết, lúc đó gia đình ông R rất khó khăn nên mẹ bà cho ở tạm. Đến năm 2018, ông R cầm bằng bán đất thì gia đình bà mới biết ông R có ý đồ chiếm đoạt đất và yêu cầu trả lại đất cho bà.

Bản án dân sự sơ thẩm số 139/2019/DSST ngày 21 tháng 8 năm 2019 của Tòa án nhân Huyện G, tỉnh Tiền Giang căn cứ Khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, điều 218, 228 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 688, 697 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 49,50 Luật Đất đai năm 2003; 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.

Xử: 1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Lưu Thị về việc: yêu cầu công nhận phần đất có diện tích 734,5m² thuộc thửa số 9, tờ bản đồ số 25 tọa lạc tại khu phố 3, thị trấn V, Huyện G, tỉnh Tiền Giang hiện do bà Đặng Thị Mỹ D và ông Nguyễn Văn T đứng tên theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00225, do Ủy ban nhân dân Huyện G cấp ngày 27/8/2010 là đất

của bà ; yêu cầu ông Lê Đạt R và chị Đặng Thị Mỹ D cùng các thành viên trong hộ khẩu trả lại phần đất diện tích 734,5m² thuộc thửa số 9, tờ bản đồ số 25 tọa lạc tại khu phố 3, thị trấn V, Huyện G, tỉnh Tiền Giang và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00225, do Ủy ban nhân dân Huyện G cấp ngày 27/8/2010 cho chị D và anh T đứng tên.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện độc lập của anh Bùi Minh Em là yêu cầu buộc anh T, chị D phải tiếp tục thực hiện hợp đồng cHuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất 734,5m² thuộc thửa số 9, tờ bản đồ số 25 tọa lạc tại khu phố 3, thị trấn V, Huyện G, tỉnh Tiền Giang hiện do bà Đặng Thị Mỹ D và ông Nguyễn Văn T đứng tên theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00225, do Ủy ban nhân dân Huyện G cấp ngày 27/8/2010.

Ngoài ra bản án dân sự sơ thẩm còn tU về, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định pháp luật.

Ngày 28/6/2019 NgU đơn bà Lưu Thị có đơn kháng cáo là không đồng ý với nội dung bản án sơ thẩm bà yêu cầu ông R và gia đình trả lại cho bà phần đất có diện tích 734,5m² thuộc thửa số 9, tờ bản đồ số 25 tọa lạc tại khu phố 3, thị trấn V, Huyện G, tỉnh Tiền Giang và hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông R và bà D khi kê khai không đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật vì nguồn gốc đất này của bà cho bà T ở nhờ.

Tại phiên tòa phúc thẩm ngU đơn bà Lưu Thị có đại diện theo ủy quyền ông Cổ Cẩm Q vẫn giữ ngU yêu cầu kháng cáo, bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vẫn giữ ngU yêu cầu và không đồng ý theo yêu cầu kháng cáo của ngU đơn.

- Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Đặng Thị Mỹ D, anh Nguyễn Văn T là luật sư Phan Thị U trình bày: Nguồn gốc phần đất tranh chấp ở thửa số 9, tờ bản đồ số 25 có diện tích 734,5m² tọa lạc tại khu phố 3, thị trấn V, Huyện G, tỉnh Tiền Giang trước đây của bà Lưu Thị vào năm 1980 phần đất bà T do nhà nước thu hồi trưng dụng làm trụ sở Công an Huyện và nhà nước cấp lại đất khác để bà T ổn định cuộc sống, do gia đình bà T nhận sử dụng thửa đất trực tiếp từ nhà nước không nhận đất từ bà giao, lý do vì thực hiện chính sách quản lý đất đai của nhà nước tại T điểm giao. Việc ông Q đại diện cho bà cho rằng bà cho bà T mượn đất cất nhà ở hết đời sẽ trả lại nhưng không có chứng cứ gì chứng minh ông R chị D cũng không thừa nhận mượn đất của bà .

Theo biên bản xác minh tại Ủy ban nhân dân thị trấn V đội thuế địa chính thì bà T đã sử dụng đất từ năm 1980 đến nay và nộp thuế nhà đất, bà không nộp thuế phần thửa đất này.

Tuy có nguồn gốc của bà nhưng gia đình bà T đã sử dụng gần 40 năm theo quy định của luật đất đai thì bà T, ông R thuộc trường hợp được xem xét

cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo điều 100 luật đất đai năm 2013 và năm 2001 ông R bà B đã kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định pháp luật.

Do đó đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của ngU đơn.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang phát biểu quan điểm: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử phúc thẩm tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; các đương sự chấp hành đúng pháp luật từ khi thụ lý vụ án đến trước khi Hội đồng xét xử nghị án. Về nội dung vụ án: Đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ngU đơn bà Lưu Thị , giữ y án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa; nghe quan điểm của kiểm sát viên. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: NgU đơn Lưu Thị có đại diện theo ủy quyền ông Cổ Cẩm Q, bị đơn Lê Đạt R, chị Đặng Thị Mỹ D, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn T, bà Đặng Thị B, anh Đặng Anh H có đại diện ủy quyền của ông R, chị D, anh T, bà B, anh H là bà Hồ Thị N có mặt, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân Huyện G, tỉnh Tiền Giang, tỉnh Tiền Giang, anh Bùi Minh E, bà Võ Thị Kim H, ông Lê Tấn T, đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng và có đơn xin xét xử vắng mặt, căn cứ Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt Ủy ban nhân dân Huyện G, tỉnh Tiền Giang, anh Bùi Minh E, bà Võ Thị Kim H, ông Lê Tấn T.

[2] Xét T hiệu kháng cáo: NgU đơn bà Lưu Thị kháng cáo còn trong hạn theo quy định tại Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Xét về quan hệ tranh chấp bà Lưu Thị kiện bị đơn ông Lê Đạt R, chị Đặng Thị Mỹ D kiện yêu cầu ông Lê Đạt R, chị Đặng Thị Mỹ D cùng các thành viên trong hộ khẩu trả lại phần đất nêu trên. Đồng T, yêu cầu Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do chị D, anh T đứng tên đối với phần đất tranh chấp nêu trên nên xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “Quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hợp đồng cHên nhượng quyền sử dụng đất” là đúng quy định pháp luật.

[4] Về nội dung kháng cáo NgU đơn bà Lưu Thị có đơn kháng cáo là không đồng ý với nội dung bản án sơ thẩm bà yêu cầu ông R và gia đình trả lại cho bà phần đất có diện tích 734,5m² thuộc thửa số 9, tờ bản đồ số 25 tọa lạc tại khu phố 3, thị trấn V, Huyện G, tỉnh Tiền Giang và hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông R và bà D khi kê khai không đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật vì nguồn gốc đất này của bà cho bà T ở nhờ.

Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện theo ủy quyền của bà ông Cổ Cẩm Q cho rằng: Nguồn gốc phần đất tranh chấp ở thửa số 9, tờ bản đồ số 25, diện tích 734,5 m² loại đất ở và đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại Ấp Thượng (khu phố 3), thị trấn V, Huyện G, tỉnh Tiền Giang, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00225 do Ủy ban nhân dân Huyện G cấp ngày 27/8/2010 cho ông Nguyễn Văn T và bà Đặng Thị Mỹ D đứng tên là của cha chồng bà là ông Võ Văn Mậu để lại cho bà .

Vào khoảng năm 1978, bà T là mẹ của ông R muốn về ở với con gái út là Lê Thị T nên ông Lê Tấn T là chồng của bà Võ Thị Kim H, con rể bà và là cháu nội của bà T muốn phụng dưỡng bà T nên có gọi bà T về ở trên phần đất này được sự đồng ý của bà , hai bên chỉ nói miệng chứ không có lập biên bản gì thể hiện bà cho đất bà T ở nhờ

Đến năm 1988, ông Lê Đạt R về ở chung với bà T trên phần đất này. Năm 1995, bà T chết. Khi bà T chết, bà thấy hoàn cảnh gia đình ông R rất khó khăn nên không đòi đất lại, vẫn để cho gia đình ông R tiếp tục ở trên phần đất trên. Bà không biết việc ông R đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng như sau đó đã chuyển phần đất nêu trên cho con gái và con rể ông R là anh T và chị D.

Nay bà yêu cầu Tòa án xét xử buộc ông Lê Đạt R và chị Đặng Thị Mỹ D cùng các thành viên trong hộ khẩu trả lại phần đất nêu trên. Đồng T, yêu cầu Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do chị D, anh T đứng tên đối với phần đất tranh chấp nêu trên vì phần đất này là của bà chứ không phải của bà T hay ông R, bà B nên ông R, bà B không có quyền tặng cho chị D và anh T.

Phía bị đơn ông R, chị D, anh T có đại diện theo ủy quyền bà Hồ Thị N không chấp nhận theo yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của ngU đơn.

Sau khi xem xét các chứng cứ có trong hồ sơ cho thấy phần đất tranh chấp này nằm trong diện tích đất bà đã đi kê khai và được đứng tên trong sổ mục kê 299 có tổng diện tích 13.860 m² ở các thửa 704,775, 704^a và thửa số 2 gồm các loại đất lúa, đất quả thổ, đất lá. Phía ngU đơn cho rằng khi bà cho bà T mượn đất ở nhờ khi bà T mất ông đi kê khai được đứng tên việc kê khai này bà hoàn toàn không biết, hồ sơ chưa thể hiện rõ phần đất từ mục kê 299 của bà có tổng diện tích 13.860 m² đến năm 2003 còn lại 12.355,8m² việc cấp thửa đất của ông R có phải từ các thửa 704,775, 704^a (trong tổng diện tích đất 13.860 m²) hay không ?

Đối với biên bản xác định diện tích đất ngày 10/6/2010 (bút lục số 192) giữa các hộ trong sơ đồ cụ thể hướng đông giáp Võ Văn Năm, tây giáp kinh, hướng nam giáp Võ Văn Năm, bắc giáp đường đất có chữ ký của ông Năm, nhưng tại biên bản trong biên bản trong hồ sơ kê khai ngày 11/8/2001 khi ông Lê Đạt R đi kê khai thì biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất theo hiện trạng sử dụng các chủ sử dụng đất tiếp giáp là bà Lưu Thị , ông Lê Tấn T (con rể bà) đều có ký giáp ranh, hồ sơ có sự xác nhận của Ủy ban nhân dân Huyện G,

ông Q cho rằng bà không có ký vào biên bản này, chữ ký trong biên bản không phải chữ ký bà. Qua đối chiếu hai biên bản trên cho thấy có sự mâu thuẫn vì khi ông R kê khai thì bà và ông Lê Tấn T ký giáp ranh, nhưng khi ông R sang phần đất trên cho chị D, anh T thì ranh giới ông Lê Văn Năm ký tên.

Theo lời khai của ông Lưu Ngọc Thạch cán bộ ủy nhiệm thu thuế thị trấn V trình bày trước quý 4 năm 1992 nhà nước chưa có quyết định về lập sổ bộ tính thuế đối với đất ở chỉ có lập sổ bộ tính thuế đối với đất nông nghiệp....Trước đây phần đất nông nghiệp diện tích 734,5m² mà hiện do chị Đặng Thị Mỹ D đứng tên trên sổ bộ thuế là do bà Nguyễn Thị T đứng tên, cấp sơ thẩm chưa thu thập sổ bộ thuế của bà Nguyễn Thị T, tại phiên tòa ông Q trình bày bà đóng thuế các phần đất trên từ năm 1980 đến khi ông R kê khai đất bà không biết.

Qua các vấn đề trên cho thấy do cấp sơ thẩm đã vi phạm về nội dung, chưa làm rõ vấn đề trên, cấp phúc thẩm không thể khắc phục được do đó cần hủy án sơ thẩm về điều tra xét xử lại.

Do hủy án sơ thẩm. Hội đồng xét xử chưa xem xét đến yêu cầu kháng cáo của bà Lưu Thị.

[5] Xét đề nghị của Viện kiểm sát là có cơ sở hội đồng xét xử có xem xét.

[6] Về án phí: Do hủy án sơ thẩm, các đương sự không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Xử:

[1] Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 139/2019/DSST ngày 21 tháng 8 năm 2019 của Tòa án nhân Huyện G, tỉnh Tiền Giang.

Giao hồ sơ vụ án thụ lý số thụ lý số: 320/2019/TLPT-DS ngày 12 tháng 12 năm 2019 về tranh chấp “Quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hợp đồng cHuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

[2] Về án phí:

- Bà Lưu Thị không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.
- Án phí sơ thẩm của các đương sự được xem xét lại khi giải quyết án sơ thẩm.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tU án.

Án tU vào lúc 09 giờ 00 phút, ngày 03/7/2020 có mặt chị N, ông Q, Luật sư U.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ

TỌA PHIÊN TÒA

Trần Thị Kim Em

Phan Văn Huyện

Nguyễn Thanh Triều