

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH HẬU GIANG**

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

Bản án số: 90/2022/DS-PT.

Ngày: 25 - 7 - 2022.

V/v: Tranh chấp 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 HẬU GIANG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trịnh Thị Bích Hạnh.

Các Thẩm phán:

Ông Phạm Hoàng Lâm.

Ông Dương Quốc Tuấn.

- Thư ký phiên tòa: Bà Tăng Thị Như Ý – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang: Bà Nguyễn Thị Hồng Thắm - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 25 tháng 7 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 07/2022/TLPT-DS ngày 25 tháng 01 năm 2022, về “Tranh chấp quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 35/2021/DS-ST ngày 18 tháng 11 năm 2021 của Tòa án nhân dân thị xã L, tỉnh Hậu Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 87/2022/QĐPT-DS ngày 08 tháng 7 năm 2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn V, sinh năm 1966.

Địa chỉ: Ấp B, xã L, thị xã L tỉnh Hậu Giang.

2. Bị đơn:

- Ông Nguyễn H, sinh năm 1954.

- Bà Nguyễn A, sinh năm 1959.

Cùng địa chỉ: Ấp B, xã L, thị xã L tỉnh Hậu Giang.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông Nguyễn B, sinh năm 1945 (chết).

Địa chỉ: Ấp B, xã L, thị xã L tỉnh Hậu Giang.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn B gồm:

- Bà Nguyễn Ph, sinh năm 1969.
- Ông Nguyễn T, sinh năm 1973.
- Ông Nguyễn L, sinh năm 1981.
- Ông Nguyễn L1, sinh năm 1983.

Cùng địa chỉ: Ấp B, xã L, thị xã L tỉnh Hậu Giang.

- Bà Nguyễn M, sinh năm 1971.

Địa chỉ: Ấp 1, xã L, thị xã L, tỉnh Hậu Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Ph, ông Nguyễn T, ông Nguyễn L và bà Nguyễn M là: Ông Nguyễn L1, sinh năm 1983.

Địa chỉ: Ấp B, xã L, thị xã L tỉnh Hậu Giang.

4. Người kháng cáo: Ông Nguyễn L1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ thì nội dung vụ án như sau:

Nguyên đơn ông Nguyễn V trình bày: Nguồn gốc phần đất tại thửa 969 là của bà Huỳnh Đ (chết năm 1996) cho ông vào năm 1991 (bà Đ là bà nội của ông), khi cho đất không có làm giấy tờ. Ông nhận đất canh tác từ năm 1991 đến nay, khi đó do ông Nguyễn B là con trai của bà Đ sống chung với bà Đ nên khi đi kê khai đăng ký quyền sử dụng đất thì ông B đăng ký kê khai luôn phần đất mà bà Đ cho ông. Năm 1996, ông mới biết là phần đất ông sử dụng đã được ông B đứng tên, nhưng do là chú cháu, lúc đó hoàn cảnh gia đình ông khó khăn nên ông cũng không yêu cầu tách giấy quyền sử dụng đất. Năm 2005, ông đến gặp ông B thỏa thuận việc tách giấy ra cho ông thì ông B đồng ý. Trong hợp đồng chuyển nhượng có ghi giá là 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng), tuy nhiên thực tế ông và ông B thỏa thuận để hợp thức hóa hợp đồng chuyển nhượng, ông không có giao tiền cho ông B. Năm 2006, ông được Ủy ban nhân dân huyện Long Mỹ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00221, diện tích 1.450m², tại thửa 969. Trong quá trình sử dụng đất ông sử dụng đất thì vợ chồng ông Nguyễn H, bà Nguyễn A có hỏi ông trồng đậu đũa ở phần đất giáp lộ được ông đồng ý. Năm 2017, vợ chồng ông Nguyễn H, bà Nguyễn A trồng mít và dừa lên phần đất thì ông ngăn cản và xảy ra tranh chấp. Việc ông sử dụng đất và khai phá trong thời gian dài có nhiều người biết. Trên phần đất tại thửa 969 ông trồng mít, sầu riêng, măng cụt, xoài khi trồng cây không ai tranh chấp.

Nay ông V yêu cầu Tòa án buộc bị đơn ông Nguyễn H, bà Nguyễn A trả lại phần đất đã lấn chiếm theo diện tích đo đạc thực tế 69,5m² và công nhận phần đất tại thửa 969 diện tích 1.496m² thuộc quyền sử dụng của ông.

Bị đơn ông Nguyễn H trình bày: Ông là chú ruột của ông Nguyễn V, nguồn gốc phần đất tại thửa 969 là của mẹ ông là bà Huỳnh Thị Đại (chết năm 1996) cho ông vào năm 1980. Khi cho đất không có làm giấy tờ, ông sử dụng từ năm 1980 để trồng dừa, chuối và mía... Tuy nhiên, các loại cây trên chết hết nên ông bỏ hoang đến nay, phần đất giáp lộ thì vợ chồng ông trồng đậu đũa, ông V không có sử dụng phần đất này. Năm 2018, đoàn đo đạc chính quy xuống đo đất thì ông mới biết phần đất này ông V đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Trước khi ông V được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì phần đất này do ông Nguyễn B đứng tên. Nay ông V yêu cầu vợ chồng ông trả phần đất có diện tích 69.5m² thì ông không đồng ý, ông chỉ đồng ý trả lại phần đất này cho ông Nguyễn B.

Bị đơn bà Nguyễn A trình bày: Bà là vợ ông Nguyễn H, bà thống nhất với lời trình bày của ông H, bà không bổ sung gì thêm và xin vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn B (có yêu cầu độc lập) trình bày: Nguồn gốc phần đất tranh chấp giữa ông V với ông H là của mẹ ông (bà Huỳnh Thị Đại). Năm 1980, bà Đ cho ông H phần đất nêu trên, khi cho đất không có làm giấy tờ gì, ông H canh tác phần đất từ trước đến nay. Do ông là con ở chung với bà Đ nên bà Đ cho ông đứng tên phần đất của gia đình, bao gồm cả phần đất ông H đang sử dụng. Năm 2006, ông V có đến gặp ông hỏi mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông để cho xã coi dùm nhưng ông không đồng ý. Sau một thời gian ông V tiếp tục mượn lần thứ hai, do là chú cháu nên ông đồng ý cho ông V mượn, một thời gian sau ông V không trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông gặp ông V đòi lại. Ông V cho rằng ông có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không đúng và ông cũng không có nhận tiền của ông V. Trong hợp đồng chuyển nhượng có ghi mỗi bên giữ một bản tuy nhiên ông B cũng không có giữ hợp đồng trên và việc chuyển nhượng sang tên cho ông V cũng không đo đạc thực tế.

Vào ngày 17/11/2020 ông B yêu cầu giám định chữ ký trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 29/12/2005 có phải của ông hay không. Đến ngày 14/5/2021 có kết luận không đủ cơ sở để kết luận chữ ký mang tên Nguyễn B dưới mục đại diện bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nay phần đất trên ông H đồng ý trả lại đất gốc cho ông quản lý, ông yêu cầu ông V

trả lại toàn bộ phần đất tại thửa 969 diện tích 1.496 m² cho ông, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Nguyễn V đứng tên.

Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm đến ngày 22/02/2021 ông B chết, có người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông B gồm các con là ông Nguyễn L1, bà Nguyễn Ph, ông Nguyễn T, Nguyễn L, bà Nguyễn M vẫn tiếp tục giữ nguyên ý kiến và yêu cầu độc lập của ông Bé.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 35/2021/DS-ST ngày 18 tháng 11 năm 2021 của Tòa án nhân dân thị xã L, tỉnh Hậu Giang. Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn V.
2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn B (chết) có người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng ông Nguyễn L1, bà Nguyễn Ph, ông Nguyễn T, ông Nguyễn L và bà Nguyễn M.
3. Buộc ông Nguyễn H, bà Nguyễn A có nghĩa vụ trả lại phần đất đã lấn chiếm cho ông Nguyễn V tại vị trí (1), diện tích 69,5m².
4. Công nhận phần đất có diện tích 1.496m², tại vị trí số (1), (2), tại thửa 969 cho ông Nguyễn V (có mảnh trích đo đạc kèm theo).

Ông Nguyễn V được tiếp tục sử dụng 03 cây mít loại C trên phần đất tranh chấp tại vị trí số (1). Ông V có nghĩa vụ trả giá trị cho ông Hợi, bà Áu số tiền 270.000 đồng (Hai trăm bảy mươi nghìn đồng).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí đo đạc thẩm định, về án phí, quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án theo quy định của pháp luật.

Ngày 01/12/2021, ông Nguyễn L1 có đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng của ông Nguyễn V, buộc ông Nguyễn V trả lại phần đất có diện tích 1.496m² thuộc thửa 969 cho gia đình ông.

Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự trình bày:

Nguyên đơn ông Nguyễn V vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đồng ý với bản án sơ thẩm.

Bị đơn ông Nguyễn H đồng ý trả lại phần đất gốc cho gia đình của ông Nguyễn B.

Ông Nguyễn L1 là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn B vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, yêu cầu ông Nguyễn V trả lại phần đất tranh chấp cho gia đình của ông.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang phát biểu quan điểm: Về tố tụng, từ khi thụ lý đến khi đưa vụ án ra xét xử Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký, đương sự đã tiến hành đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm; không chấp nhận kháng cáo ông Nguyễn L1.

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, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Nguyên đơn ông Nguyễn V khởi kiện yêu cầu bị đơn ông Nguyễn H và bà Nguyễn A trả lại phần đất theo kết quả đo đạc thực tế tại thửa 969 vị trí (1), diện tích 69,5m²; ông Nguyễn B có yêu cầu độc lập yêu cầu ông Nguyễn V trả lại toàn bộ phần đất theo kết quả đo đạc thực tế tại thửa 969 tại vị trí (1) và (2) có diện tích 1.496m². Tòa án cấp sơ thẩm xác định đây là quan hệ pháp luật về “Tranh chấp quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” là đúng quy định của pháp luật. Căn cứ theo quy định tại Điều 26, Điều 35 và Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì Tòa án nhân dân thị xã L, tỉnh Hậu Giang thụ lý, giải quyết là đúng thẩm quyền.

[2] Sau khi xét xử sơ thẩm, ông Nguyễn L1 có đơn kháng cáo kháng cáo đúng theo quy định tại Điều 273, Điều 274, Điều 276 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[3] Xét nội dung kháng cáo của ông Nguyễn L1, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[3.1] Theo sơ đồ mảnh trích đo địa chính số 110-2020/CTCPTN&MTHG ngày 27 tháng 10 năm 2020 của Công ty Cổ phần Tài nguyên và Môi trường Hậu Giang thể hiện phần đất tranh chấp số 1 và 2 có diện tích 1.496m² thuộc thửa 969, loại đất LNK thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn V được Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 10/3/2006; phần đất tọa lạc tại Ấp B, xã L, thị xã L tỉnh Hậu Giang. Ông Nguyễn L1 là đại diện theo ủy quyền của những người kế thừa và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn B cho rằng phần đất tranh chấp số 1 và 2 có diện tích 1.496m² thuộc thửa 969, loại đất LNK là của gia đình ông. Cho nên, ông Nguyễn L1 yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên của ông Nguyễn V, buộc ông Nguyễn V trả lại phần đất có diện tích 1.496m² thuộc thửa 969 cho gia đình ông.

[3.2] Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm ông Nguyễn L1 thừa nhận gia đình ông không có sử dụng phần đất tranh chấp mà do ông Nguyễn V sử dụng đất này từ năm 1991 đến nay có trồng các loại cây trái trên đất được thể hiện tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân thị xã L. Xét thấy, quá trình sử dụng đất của ông Nguyễn V là người sử dụng liên tục, công khai, trồng các loại cây lâu năm trên phần đất tranh chấp nhưng

không ai ngăn cản hay có ý kiến gì. Cũng như từ năm 1991 đến nay ông Nguyễn B không khởi kiện hay yêu cầu gì đối với phần đất đang tranh chấp.

[3.3] Tại Công văn số 3783/UBND ngày 24/11/2020 của Ủy ban nhân dân thị xã L xác nhận việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn V được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đúng trình tự, quy định của pháp luật. Nên cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ.

[4] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Nguyễn L1 không cung cấp chứng cứ gì mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của ông là có cơ sở. Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử chấp nhận theo đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân tỉnh Hậu Giang, không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn L1, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 147, Điều 148, Điều 157, Điều 165, Điều 227, Điều 228, Điều 229 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Điều 26, Điều 99, Điều 100, Điều 166 và Điều 203 của Luật đất đai năm 2013.

Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn L1.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn V.

Buộc ông Nguyễn H, bà Nguyễn A có nghĩa vụ trả lại phần đất tại vị trí (1), diện tích 69,5m² cho ông Nguyễn V (theo mảnh trích đo địa chính số 110-2020/CTCPTN&MTHG ngày 27/10/2020 của Công ty Cổ phần Tài nguyên và Môi trường Hậu Giang).

Ông Nguyễn V được quyền sử dụng 03 cây mít loại C trên phần đất tranh chấp tại vị trí số (1), diện tích 69,5m² (theo mảnh trích đo địa chính số 110-2020/CTCPTN&MTHG ngày 27/10/2020 của Công ty Cổ phần Tài nguyên và Môi trường Hậu Giang).

Ông Nguyễn V có nghĩa vụ trả giá trị cây trồng cho ông Nguyễn H, bà Nguyễn A số tiền với 270.000 đồng (Hai trăm bảy mươi nghìn đồng).

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn B (chết) có người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng ông Nguyễn

L1, bà Nguyễn Ph, ông Nguyễn T, ông Nguyễn L và bà Nguyễn M về việc yêu cầu ông Nguyễn V trả phần đất tại thửa 969 tại vị trí (1) và (2) có diện tích 1.496m² (theo mảnh trích đo địa chính số 110-2020/CTCPTN&MTHG ngày 27 tháng 10 năm 2020 của Công ty Cổ phần Tài nguyên và Môi trường Hậu Giang).

Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Buộc ông Nguyễn H, bà Nguyễn A phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng).

- Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn B được miễn nộp án phí.

- Ông Nguyễn V được nhận lại số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0000270 ngày 11/02/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã L, tỉnh Hậu Giang.

Chi phí tố tụng: Ông Nguyễn H, bà Nguyễn A phải chịu 1.734.000 đồng; người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn B phải chịu 1.734.000 đồng nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã L, tỉnh Hậu Giang để giao trả lại cho ông Nguyễn V.

Chi phí giám định: Người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn B phải chịu 1.500.000 đồng (Một triệu năm trăm nghìn đồng) đã nộp xong.

Án phí dân sự phúc thẩm: Người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn B được miễn nộp tiền án phí. Ông Nguyễn L1 được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu số 0004051 ngày 02 tháng 12 năm 2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã L, tỉnh Hậu Giang.

Trường hợp bản án 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 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án 25/7/2022.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Hậu Giang;
- TAND TX. L;
- Chi cục THADS L;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Trịnh Thị Bích Hạnh

