

Bản án số: 152/2019/DS-PT  
Ngày 22-4-2019  
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẾN TRE**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Phạm Kim Cúa

*Các Thẩm phán:* Ông Tôn Văn Thông

Ông Bùi Thế Xương

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Võ Tấn Vũ - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa:** Bà Trần Thị Kim Ngân - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 4 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 143/2019/TLPT-DS ngày 04/3/2019 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 194/2018/DS-ST ngày 01/12/2018 của Tòa án nhân dân huyện C bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 84/2019/QĐ-PT ngày 14/3/2019 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:**

1. Bà Nguyễn Thị S, sinh năm: 1963 (có mặt)

2. Chị Trịnh Nguyễn Phương T, sinh năm 1983

3. Anh Trịnh Nguyễn Phương N, sinh năm 1985

4. Chị Trịnh Nguyễn Phương T1, sinh năm 1988

5. Chị Trịnh Nguyễn Phương L, sinh năm 1993

Cùng địa chỉ: Ấp P, xã H, huyện C, tỉnh Bến Tre.

*Người đại diện theo ủy quyền của chị Trịnh Nguyễn Phương T, anh Trịnh Nguyễn Phương N, chị Trịnh Nguyễn Phương T1 và chị Trịnh Nguyễn Phương L: Bà Nguyễn Thị S theo các văn bản ủy quyền đề ngày 05/8/2013.*

**- Bị đơn:** Bà Trịnh Thị Ngọc L, sinh năm: 1957

Địa chỉ: Ấp P, xã H, huyện C, tỉnh Bến Tre (có mặt).

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà L:* Ông Trần Minh V, Luật sư Văn phòng Luật sư Trần Minh V (có mặt)

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

1. Ông Nguyễn Công T, sinh năm: 1954

Địa chỉ: Ấp P, xã H, huyện C, tỉnh Bến Tre.

2. Anh Nguyễn Công Đ, sinh năm: 1979

Địa chỉ: Ấp P, xã H, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Công T, anh Nguyễn Công Đ: Bà Trịnh Thị Ngọc L, sinh năm: 1957, địa chỉ: ấp P, xã H, huyện C, tỉnh Bến Tre.

3. Ông Lê Quốc L1, sinh năm 1961

Địa chỉ: Ấp T, xã H1, huyện M, tỉnh Bến Tre (có mặt).

4. Ủy ban nhân dân huyện C

*Người đại diện theo pháp luật:* Ông Trần Văn Đ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện. Ông Trần Văn Đ ủy quyền cho ông Phạm Văn R - Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện C theo văn bản ủy quyền ngày 30/11/2018 (có mặt)

- *Người kháng cáo:* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Quốc L1.

- *Viện kiểm sát kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện C.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Tại đơn khởi kiện, trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn trình bày:*

Vào năm 1996 cha chồng bà S là ông Trịnh Văn H có cho vợ chồng bà diện tích đất là 6.800m<sup>2</sup> thuộc thửa 197, 402, 404 tờ bản đồ số 06 tọa lạc tại ấp Phú Hòa, xã Hưng Khánh Trung B, huyện C.

Đến ngày 01/4/1997 thì bà S và chồng là ông Trịnh Xuân Phương được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất 6.800m<sup>2</sup> thuộc thửa 197, 402, 404 tờ bản đồ số 06 cùng tọa lạc tại ấp Phú Hòa, xã Hưng Khánh Trung B, huyện C. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì vợ chồng bà S quản lý sử dụng canh tác liên tục đến năm 2001 không có tranh chấp với ai.

Năm 2001, ông Trịnh Xuân Phương chết để lại phần diện tích đất trên cho bà S cùng các con trực tiếp quản lý sử dụng và canh tác. Bà S và ông Phương có 04 người con là Trịnh Nguyễn Phương T, Trịnh Nguyễn Phương N, Trịnh Nguyễn Phương T1 và Trịnh Nguyễn Phương L đang sống cùng với bà S.

Đến tháng 07/2012, khi đoàn đo đạc xuống đo đất để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà Trịnh Thị Ngọc L không đồng ý, bà L cho rằng phần đất có diện tích 800m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 404 tờ bản đồ số 6 (hiện nay là thửa đất số 152 (tách), tờ bản đồ số 19) tọa lạc tại ấp Phú Hòa, xã Hưng Khánh Trung B, huyện C, tỉnh Bến Tre là đất của bà L, bà L rào lại không cho bà S và các con của bà S vào canh tác, sử dụng. Bà S vào canh tác thì bà L đòi đánh nên bà S không dám xuống nữa. Từ tháng 07/2012 đến khoảng ngày 07/01/2016 thì phần đất đó bà S không sử dụng và bà L cũng không sử dụng, thời gian sau đó thì bà L

tự ý vào canh tác và trồng cây bưởi trên phần đất tranh chấp. Phần đất này chỉ trồng cây trên đất, không có nhà cửa hay công trình gì khác trên đất.

Nay bà S và các đồng nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bà L phải trả lại cho các nguyên đơn phần đất có diện tích khoảng 800m<sup>2</sup>.

Sau khi có kết quả đo đạc thực tế thì phần đất tranh chấp có tổng diện tích là 789m<sup>2</sup> trong đó gồm hai phần tranh chấp: Phần tranh chấp thứ nhất có diện tích là 717m<sup>2</sup>, phần tranh chấp thứ hai có diện tích là 72m<sup>2</sup>, phía bà L đồng ý trả cho các nguyên đơn phần tranh chấp thứ hai nên giữa hai bên không còn tranh chấp đối với phần tranh chấp này, các nguyên đơn chỉ yêu cầu bà Trịnh Thị Ngọc L trả lại bà phần đất có diện tích là 717m<sup>2</sup> thuộc thửa đất 152 (tách), tờ bản đồ số 19, tọa lạc ấp Phú Hòa, xã Hưng Khánh Trung B, huyện C, tỉnh Bến Tre và cây trồng trên phần đất tranh chấp này.

Sau khi có bản án phúc thẩm số 179/2016/DSPT ngày 12/8/2016 của TAND tỉnh Bến Tre, bà S được thi hành án và được bàn giao đất. Bà cùng các con có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/5/2017 cho ông Lê Quốc L1 với diện tích 789m<sup>2</sup>, thửa đất 152 (tách), tờ bản đồ số 19, tọa lạc ấp Phú Hòa, xã Hưng Khánh Trung B, huyện C, tỉnh Bến Tre, giá chuyển nhượng là 300.000.000 đồng, bà đã nhận 250.000.000 đồng, số tiền còn lại theo thỏa thuận khi nào hoàn tất thủ tục chuyển nhượng thì ông L1 tiếp tục giao 50.000.000 đồng. Bà S đồng ý tiếp tục chuyển nhượng phần đất theo hợp đồng ngày 15/5/2017.

Bà S đồng ý với kết quả định giá theo biên bản định giá ngày 15/01/2015.

*Tại đơn phản tố, trong quá trình tố tụng cũng như tại phiên tòa sơ thẩm bị đơn là bà Trịnh Thị Ngọc L trình bày:*

Phần đất đang tranh chấp có diện tích 800m<sup>2</sup> thuộc thửa 404, tờ bản đồ số 06 tọa lạc tại ấp Phú Hòa, xã Hưng Khánh Trung B, huyện C, tỉnh Bến Tre do ông Trịnh Xuân Phương đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là thuộc quyền sử dụng của bà L.

Nguồn gốc của phần đất này là vào năm 1976 cha ruột của bà L là Trịnh Văn H cho bà L, ông H cho bà L phần đất có diện tích là 3.700m<sup>2</sup>, trong đó bao gồm phần diện tích 800m<sup>2</sup> đang tranh chấp giữa bà L và các nguyên đơn, bà L quản lý sử dụng và đóng thuế đầy đủ đối với diện tích đất là 3.700m<sup>2</sup>. Đến năm 1997 khi đoàn đo đạc đến đo để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông Trịnh Xuân H cũng đứng ra chỉ ranh và xác định phần đất đang tranh chấp là của bà L.

Tuy nhiên đến khi bà L được cấp giấy chứng nhận vào ngày 01/4/1997 thì mới phát hiện diện tích đất bà L được cấp sổ chỉ có 2.950m<sup>2</sup>, còn 750m<sup>2</sup> mà bà L bị thiếu thì cấp nhầm qua sổ đỏ của ông Trịnh Xuân H, lúc đó bà L có đến báo với chính quyền địa phương về việc này thì chính quyền địa phương cho rằng miễn là bà L có đóng thuế đúng với diện tích đất đang sử dụng là được, sau này sẽ từ từ điều chỉnh lại diện tích. Cùng thời gian đó chồng bà L là ông Nguyễn Công Tiến bị bệnh liệt nửa người, vì lo trị bệnh cho chồng nên bà L không có thời gian để làm thủ tục yêu cầu cấp lại diện tích đất cho phù hợp.

Cũng vào khoảng thời gian từ năm 1997 - năm 1998 bà L có cho cha của bà là ông Trịnh Văn H mượn phần đất tranh chấp này để trồng cây đu đủ. Bà Nguyễn Thị S lợi dụng việc này vào vườn phụ trồng cây với ông H để canh tác phần đất

này, sau khi ông H trả lại đất cho bà L thì bà S vẫn vào đất để canh tác vì thể hiện nay trên đất của bà L có cây do bà S trồng, lần nào bà L cũng có ngăn cản không cho vào đất và bà L có gửi đơn yêu cầu chính quyền địa phương giải quyết nhưng không được.

Năm 2003 ông H có làm một tờ tường thuật ghi nhận đồng ý giao lại phần đất tranh chấp cho bà L, tờ tường thuật có giá trị sau khi ông H qua đời.

Đến khoảng năm 2011, đoàn đo đạc để đo đạc lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì cũng xác định phần đất tranh chấp là của bà L, về hình thể thửa đất cũng phù hợp, tuy nhiên diện tích đo đạc lại đối với thửa 403, tờ bản đồ số 6 (nay là thửa 152, tờ bản đồ số 19) có thay đổi vì bà L có lấp đất bằng phẳng và cải tạo đất nên diện tích của toàn thửa đất bà L xác định là 4.656,3m<sup>2</sup>, từ đó bà L đã rào đất lại, không cho bà S vào canh tác. Do giữa các nguyên đơn và bà L xảy ra tranh chấp nên chưa hoàn thành thủ tục cấp lại giấy chứng nhận mới cho bà L. Bà L trực tiếp quản lý, sử dụng phần đất tranh chấp từ năm 2011 cho đến nay.

Sau khi có kết quả đo đạc thực tế thì phần đất tranh chấp có tổng diện tích là 789m<sup>2</sup>; trong đó gồm hai phần tranh chấp: Phần tranh chấp thứ nhất có diện tích là 717m<sup>2</sup>, phần tranh chấp thứ hai có diện tích là 72m<sup>2</sup>, bà L đồng ý trả cho bà S phần tranh chấp thứ hai nên bà L xác định giữa hai bên không còn tranh chấp đối với phần tranh chấp này.

Đối với yêu cầu của các nguyên đơn yêu cầu bà L trả lại phần đất có diện tích là 717m<sup>2</sup>, thửa đất 152 (tách), tờ bản đồ số 19, tọa lạc ấp Phú Hòa, xã Hưng Khánh Trung B, huyện C, tỉnh Bến Tre thì bà L không đồng ý, bà L có đơn yêu cầu phản tố đối với các nguyên đơn, bà L yêu cầu các nguyên đơn phải trả lại cho bà L phần đất có diện tích là 717m<sup>2</sup> cho cá nhân bà L, công nhận cho bà L được quyền sử dụng đất đối với phần đất tranh chấp. Bà L đồng ý bồi thường cho các nguyên đơn giá trị cây trồng có trên phần đất tranh chấp theo giá trị được Hội đồng định giá huyện C xác định vào ngày 15/01/2015.

Đối với yêu cầu của ông Lê Quốc L1 là không có căn cứ do đất có tranh chấp chưa giải quyết xong thì ông L1 nhận chuyển nhượng là không có căn cứ nên bà không đồng ý với yêu cầu của ông L1. Bà cho rằng ông L1 không có đến canh tác đất đối với phần đất tranh chấp. Bà yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất tranh chấp theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/5/2017 giữa ông Lê Quốc L1 với bà Nguyễn Thị S và các con của bà S.

*Tại đơn yêu cầu độc lập, trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa sơ thẩm người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Lê Quốc L1 trình bày:*

Ngày 15/5/2017, ông L1 và bà S cùng các con của bà S có cùng nhau lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất 789m<sup>2</sup>, thửa đất 152 (tách), tờ bản đồ số 19, tọa lạc ấp Phú Hòa, xã Hưng Khánh Trung B, huyện C, tỉnh Bến Tre, giá chuyển nhượng là 300.000.000 đồng, bên chuyển nhượng đã nhận 250.000.000 đồng, số tiền còn lại theo thỏa thuận khi nào hoàn tất thủ tục chuyển nhượng thì ông L1 tiếp tục giao 50.000.000 đồng.

Nay ông L1 yêu cầu bà S cùng các con tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng phần đất theo hợp đồng ngày 15/5/2017 giữa ông với bà Nguyễn Thị S và các con của bà S, công nhận cho ông L1 có quyền sử dụng đối với phần đất nêu

trên. Ông L1 nhận chuyển nhượng đất trong giai đoạn đã có bản án phúc thẩm chưa có kháng nghị giám đốc thẩm, ông cho rằng ông là người thứ ba ngay tình, mua bán chuyển nhượng trong giai đoạn đất đã là của bà S và các con theo pháp luật.

Sau khi lập hợp đồng chuyển nhượng đất ông L1 đã được bà S bàn giao đất, có lập biên bản bàn giao đất có chứng thực, tuy nhiên, ông L1 không có đến để canh tác đất. Trong quá trình ông L1 đang làm hồ sơ để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bị đình lại do có kháng nghị giám đốc thẩm nên cho đến nay chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất tranh chấp.

Ông L1 không yêu cầu thẩm định tại chỗ đối với phần đất do hiện trạng đất không có gì thay đổi đối với biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 15/01/2015. Ông L1 đồng ý với kết quả định giá theo biên bản định giá ngày 15/01/2015, không yêu cầu định giá lại.

*Tại biên bản hòa giải người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân huyện C trình bày:*

Quy trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trịnh Xuân H là đúng. Tuy nhiên, tại văn bản ngày 24/7/2014, Ủy ban nhân dân huyện C xác định việc cấp quyền sử dụng đất cho ông H là có nhầm lẫn, cụ thể thửa 404 của ông H có diện tích 1.500m<sup>2</sup> cấp nhầm thành 2.250 m<sup>2</sup>, mà diện tích 750 m<sup>2</sup> chênh lệch là thuộc quyền sử dụng đất của bà Trịnh Thị Ngọc L.

Do hòa giải không thành, Tòa án nhân dân huyện C đã đưa vụ án ra xét xử.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 54/2016/DS-ST ngày 05/5/2016, Tòa án nhân dân huyện C đã quyết định:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị S, Chị Trịnh Nguyễn Phương T, anh Trịnh Nguyễn Phương N, chị Trịnh Nguyễn Phương T1 và chị Trịnh Nguyễn Phương L yêu cầu bà Trịnh Thị Ngọc L giao trả phần đất có diện tích 717m<sup>2</sup> + 72m<sup>2</sup> đất.

Buộc bà Trịnh Thị Ngọc L giao trả cho các nguyên đơn 72m<sup>2</sup> đất, có tứ cận như sau:

- + Phía Bắc giáp với thửa 58 còn lại;
- + Phía Nam giáp với phần đất tranh chấp có diện tích 717m<sup>2</sup> của bà L;
- + Phía Đông giáp với thửa đất số 110 của ông Nguyễn Văn Trọn;
- + Phía Tây giáp kênh.

Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Trịnh Thị Ngọc L, công nhận 717m<sup>2</sup> đất thuộc một phần thửa 152, tờ bản đồ số 19, tại ấp Phú Hòa, xã Hưng Khánh Trung B, huyện C, tỉnh Bến Tre do ông Trịnh Xuân H đứng tên quyền sử dụng đất là thuộc quyền sử dụng của bà Trịnh Thị Ngọc L, phần đất có tứ cận như sau:

- + Phía Bắc giáp với giáp với phần đất tranh chấp có diện tích 72m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 58, tờ bản đồ số 19 của bà Nguyễn Thị S;
- + Phía Nam giáp với thửa đất số 152 còn lại của bà Trịnh Thị Ngọc L;
- + Phía Đông giáp với thửa đất số 110 của ông Nguyễn Văn Trọn;

+ Phía Tây giáp kênh.

Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Trịnh Xuân H theo giấy chứng nhận ngày 01/4/1997 số hiệu L866614 đối với nội dung cấp quyền sử dụng đất thửa 404, tờ bản đồ số 6, diện tích 2.250m<sup>2</sup>, tại ấp Phú Hòa, xã Hưng Khánh Trung B, huyện C, tỉnh Bến Tre cấp cho ông Trịnh Xuân H.

Buộc bà Trịnh Thị Ngọc L bồi thường số tiền 28.700.000 đồng cho bà Nguyễn Thị S, chị Trịnh Nguyễn Phương T, anh Trịnh Nguyễn Phương N, chị Trịnh Nguyễn Phương T1 và chị Trịnh Nguyễn Phương L.

Ngày 25/5/2016, bà Nguyễn Thị S kháng cáo.

Tại bản án dân sự phúc thẩm số 179/2016/DS-PT ngày 12/8/2016, Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre quyết định:

Sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị S, chị Trịnh Nguyễn Phương T, anh Trịnh Nguyễn Phương N, chị Trịnh Nguyễn Phương T1 và chị Trịnh Nguyễn Phương L yêu cầu bà Trịnh Thị Ngọc L giao trả phần đất có diện tích 717m<sup>2</sup> đất.

Buộc bà Trịnh Thị Ngọc L giao trả cho các nguyên đơn 717m<sup>2</sup> đất, có tứ cận như sau:

+ Phía Bắc giáp với phần đất tranh chấp có diện tích 72m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 58, tờ bản đồ số 19 của bà Nguyễn Thị S;

+ Phía Nam giáp với thửa đất số 152 còn lại của bà Trịnh Thị Ngọc L;

+ Phía Đông giáp với thửa đất số 110 của ông Nguyễn Văn Trọn;

+ Phía Tây giáp kênh.

Bà Nguyễn Thị S, chị Trịnh Nguyễn Phương T, anh Trịnh Nguyễn Phương N, chị Trịnh Nguyễn Phương T1 và chị Trịnh Nguyễn Phương L bồi hoàn cho bà Trịnh Thị Ngọc L số tiền 7.000.000 đồng.

Ngày 22/11/2017, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 179/2016/DS-PT ngày 12/8/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre, đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử giám đốc thẩm hủy bản án dân sự phúc thẩm trên để giải quyết phúc thẩm lại.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số 102/2018/DS-GĐT ngày 05/02/2018 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Chấp nhận kháng nghị số 174/QĐKNGĐT-VKS-V4 ngày 22/11/2017 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Hủy bản án dân sự phúc thẩm số 179/2016/DS-PT ngày 12/8/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre về vụ án “Tranh chấp yêu cầu chia tài sản chung” giữa nguyên đơn Nguyễn Thị S, chị Trịnh Nguyễn Phương T, anh Trịnh Nguyễn Phương N, chị Trịnh Nguyễn Phương T1, chị Trịnh Nguyễn Phương L với bị đơn bà Trịnh Thị Ngọc L.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre giải quyết lại theo thủ tục phúc thẩm.

Tại bản án phúc thẩm số 161/2018/DS-PT ngày 22/5/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre quyết định:

Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 54/2016/DS-ST ngày 05/5/2016 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Bến Tre xét xử vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thị S, chị Trịnh Nguyễn Phương T, anh Trịnh Nguyễn Phương N, chị Trịnh Nguyễn Phương T1, chị Trịnh Nguyễn Phương L với bị đơn bà Trịnh Thị Ngọc L; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Bến Tre để xét xử sơ thẩm lại vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

Tại bản án sơ thẩm số 194/2018/DS-ST ngày 01/12/2018 của Tòa án nhân dân huyện C đã áp dụng Điều 8 của Bộ luật dân sự, khoản 1 Điều 136 của Luật Đất đai năm 2003; Điều 26 của 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. Chấp nhận một phần yêu cầu của các nguyên đơn bà Nguyễn Thị S, chị Trịnh Nguyễn Phương T, anh Trịnh Nguyễn Phương N, chị Trịnh Nguyễn Phương T1, chị Trịnh Nguyễn Phương L, cụ thể: Buộc bà Trịnh Thị Ngọc L giao trả cho các nguyên đơn phần đất có diện tích 72 m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 152 tách, tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại: Ấp Phú Hòa, xã Hưng Khánh Trung B, huyện C, tỉnh Bến Tre. Phần đất có tứ cận như sau:

+ Phía Bắc giáp với thửa đất số 58 còn lại.

+ Phía Nam giáp với phần tranh chấp còn lại có diện tích 717 m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 152 tách, tờ bản đồ số 19.

+ Phía Đông giáp với thửa đất số 110 của ông Nguyễn Văn Trọn.

+ Phía Tây giáp với kênh.

(Có họa đồ kèm theo).

Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Trịnh Thị Ngọc L, công nhận phần đất có diện tích 717 m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 152 tách, tờ bản đồ số 19; tọa lạc tại: Ấp Phú Hòa, xã Hưng Khánh Trung B, huyện C, tỉnh Bến Tre hiện do ông Trịnh Xuân H đứng tên quyền sử dụng đất là thuộc quyền sử dụng của bà Trịnh Thị Ngọc L. Phần đất có tứ cận như sau:

+ Phía Bắc giáp với phần tranh chấp còn lại có diện tích 72 m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 152 tách, tờ bản đồ số 19.

+ Phía Nam giáp với thửa đất 152 còn lại của bà Trịnh Thị Ngọc L.

+ Phía Đông giáp với thửa đất số 110 của ông Nguyễn Văn Trọn.

+ Phía Tây giáp với kênh.

(Có họa đồ kèm theo).

Buộc bà Trịnh Thị Ngọc L bồi hoàn giá trị cây trồng cho các nguyên đơn số tiền 28.700.000 đồng (hai mươi tám triệu bảy trăm ngàn đồng).

2. Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Bến Tre thu hồi phần đất tranh chấp có diện tích 717 m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 152 tách, tờ bản đồ số 19; tọa lạc tại: ấp Phú Hòa, xã Hưng Khánh Trung B, huyện C, tỉnh Bến Tre (đã cấp cho ông Trịnh Xuân H theo giấy chứng nhận cấp ngày 01/4/1997 số hiệu L866614) để cấp

quyền sử dụng cho bà Trịnh Thị Ngọc L. Bà Trịnh Thị Ngọc L có quyền và nghĩa vụ đăng ký kê khai đứng tên quyền sử dụng đất đối với phần đất nêu trên theo quy định.

Ngoài ra, Bản án còn tuyên về lãi chậm trả, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện C ban hành Quyết định số 392/QĐKNPT-VKS-DS ngày 12/12/2018 kháng nghị theo thủ tục phúc thẩm đối với Bản án số 194/2018/DSST ngày 01/12/2018 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Bến Tre. Nội dung kháng nghị: Đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Lê Quốc L1.

Ngày 07/12/2018, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Quốc L1 kháng cáo. Nội dung kháng cáo một phần bản án sơ thẩm yêu cầu yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng: Công nhận tính hợp pháp của bản hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với bà Nguyễn Thị S đã được xác lập ngày 15/5/2017 nên yêu cầu buộc bà Nguyễn Thị S và các con của bà tiếp tục thực hiện hợp đồng nêu trên.

Tại phiên tòa phúc thẩm ông Lê Quốc L1 giữ nguyên nội dung kháng cáo, ông L1 trình bày: Ông là người thứ ba ngay tình khi chuyển nhượng phần đất của bà S, đề nghị cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà S và ông đối với phần đất có diện tích 717m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 152, tờ bản đồ số 19, tọa lạc ấp Phú Hòa, xã Hưng Khánh Trung B, huyện C, tỉnh Bến Tre; buộc bà S tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên và buộc người đang quản lý, sử dụng đất phải giao diện tích đất trên lại cho ông.

Cũng tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà Nguyễn Thị S trình bày không có ý kiến gì đối với yêu cầu kháng cáo của ông Lê Quốc L1 vì bà cho rằng bà đã giao phần đất tranh chấp cho ông L1 theo hợp đồng chuyển nhượng giữa bà và ông L1 nên bà không còn liên quan đến hợp đồng nêu trên.

Bị đơn bà Trịnh Thị Ngọc L trình bày: Bà không đồng ý với nội dung kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm, bác kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà S và các con bà S với ông L1 bị vô hiệu bởi lẽ: Bà S không có thẩm quyền để chuyển nhượng quyền sử dụng đất vì bà S chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; bà S chuyển nhượng đất cho ông L1 khi phần đất nêu trên còn đang tranh chấp được thể hiện ngày 26/9/2016 Tòa án cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh và Viện kiểm sát cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã nhận được đơn khiếu nại của bà Trịnh Thị Ngọc L; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác nhận. Mặc dù hợp đồng trên là vô hiệu nhưng ở cấp sơ thẩm ông L1 đã được Tòa án sơ thẩm giải thích nhưng ông L1 không yêu cầu xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu, do đó cấp sơ thẩm không giải quyết yêu cầu của ông L1 nên tại phiên tòa phúc thẩm ông L1 có yêu cầu tranh chấp hợp đồng nêu trên là không có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm bác kháng cáo của ông L1, giữ nguyên bản án sơ thẩm.



Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật, người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung: Ông L1 có yêu cầu độc lập đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với bà S và các con của bà S. Tại cấp sơ thẩm Tòa án đã giải thích cho ông L1 về yêu cầu xử lý hợp đồng vô hiệu nhưng ông L1 không yêu cầu, đồng thời các bên có yêu cầu sử dụng kết quả định giá năm 2015 để làm căn cứ giải quyết vụ án là không có căn cứ. Bởi lẽ, yêu cầu của ông L1 là tổng thể yêu cầu, do đó việc xác định hợp đồng vô hiệu hay không là thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nên đề nghị giải quyết đúng vụ việc thì Tòa án phải thu thập đầy đủ các tài liệu, chứng cứ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 mới đảm bảo quyền, lợi hợp pháp của các bên. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm không thu thập đầy đủ các tài liệu, chứng cứ theo quy định, đồng thời bản án sơ thẩm cũng không tuyên về yêu cầu độc lập của ông L1 là gây ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của ông L1 mà cấp phúc thẩm không khắc phục được nên đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 hủy bản án dân sự sơ thẩm số 194/2018/DS-ST ngày 01/12/2018 của Tòa án nhân dân huyện C.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ đã được thẩm tra công khai tại phiên tòa; kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên, xét kháng cáo ông Lê Quốc L1, kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện C, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Đối với quan hệ tranh chấp quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn là bà Nguyễn Thị S cùng các con của bà với bị đơn bà Trịnh Thị Ngọc L thì sau khi xét xử sơ thẩm các bên không có kháng cáo. Tuy nhiên, tranh chấp quyền sử dụng đất nêu trên có liên quan đến ông Lê Quốc L1 và ông L1 có yêu cầu độc lập đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với bà S cùng các con của bà S, buộc bà S và các con tiếp tục thực hiện hợp đồng trên. Nhận thấy, ông L1 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà S và các con của bà S sau khi bản án phúc thẩm số 179/2016/DS-PT ngày 12/8/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre đã có hiệu lực pháp luật và sau khi hoàn thành xong việc cưỡng chế giao đất cho bà S và các con của bà S. Theo khoản 2 Điều 133 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: *“Trường hợp tài sản phải đăng ký mà chưa được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì giao dịch dân sự với người thứ ba bị vô hiệu, trừ trường hợp người thứ ba ngay tình nhận được tài sản này thông qua bán đấu giá tại tổ chức có thẩm quyền hoặc giao dịch với người mà theo bản án, quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền là chủ sở hữu tài sản nhưng sau đó chủ thể này không phải là chủ sở hữu tài sản do bản án, quyết định bị hủy, sửa”*. Như vậy, trong trường hợp này ông L1 là người thứ ba ngay tình được pháp luật bảo vệ. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà S và ông L1 là có thật, tại phiên tòa phúc thẩm, bà S thừa nhận bà và ông L1 đã có bản giao mặt bằng đối với phần đất chuyển nhượng cho ông L1, đồng thời phía bị đơn bà L cũng trình bày ông L1 không thể vào quản lý, sử dụng đất là do bà không thực hiện quyết định cưỡng chế

của cơ quan thi hành án, không giao đất cho phía bà S để bà S giao cho ông L1. Như vậy, ông L1 không có lỗi trong việc không quản lý, sử dụng đất sau khi chuyển nhượng.

[2] Theo đơn yêu cầu của ông L1 thì ông yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà S và các con bà S tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên. Tuy nhiên, yêu cầu của ông không được Tòa án sơ thẩm giải quyết thay vào đó cấp sơ thẩm lại giải thích cho ông hợp đồng nêu trên vô hiệu và đề nghị ông L1 có yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nhưng ông L1 không có yêu cầu. Trong trường hợp này, lẽ ra Tòa án cấp sơ thẩm phải hiểu rằng khi ông L1 có yêu cầu độc lập về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì Tòa án phải xem xét toàn bộ yêu cầu này là có căn cứ hay không có căn cứ để chấp nhận hay không chấp nhận. Nếu phải tuyên hợp đồng vô hiệu thì Tòa án phải thu thập đầy đủ các tài liệu, chứng cứ để giải quyết hậu quả của hợp đồng. Như vậy, nếu có căn cứ cho rằng hợp đồng trên là có hiệu lực thì phải buộc bà S và các con bà S cũng như người đang quản lý, sử dụng đất giao đất lại cho ông L1 quản lý, sử dụng. Đồng thời buộc người có nghĩa vụ phải trả lại đúng giá trị thực tế quyền sử dụng đất cho người được công nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất tranh chấp. Ngược lại, nếu yêu cầu của ông L1 là không có căn cứ để chấp nhận mà hợp đồng trên bị vô hiệu thì ông L1 cũng không có lỗi, phải buộc phía người chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông L1 có nghĩa vụ trả lại giá trị quyền sử dụng đất cho ông L1 đúng với giá đất thực tế của thị trường. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm không thực hiện việc thu thập các chứng cứ này và cũng không giải quyết yêu cầu của ông L1 là bỏ sót yêu cầu của ông L1, cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Do đó, quan điểm của kiểm sát viên đề nghị áp dụng khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 hủy bản án sơ thẩm là có căn cứ.

[3] Quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử y án sơ thẩm là không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

[4] Ông Lê Quốc L1 đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông, buộc là S và các con của bà S tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông cũng không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

[5] Đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre về nội dung vụ án phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[6] Về án phí: Do bản án sơ thẩm bị hủy nên ông Lê Quốc L1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 3 Điều 308 và Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 194/2018/DS-ST ngày 01/12/2018 của Tòa án nhân dân huyện C xét xử vụ án “Tranh chấp quyền sử dụng đất” giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thị S, chị Trịnh Nguyễn Phương T, anh Trịnh Nguyễn Phương N, chị Trịnh Nguyễn Phương T1, chị Trịnh Nguyễn Phương L với bị đơn bà Trịnh Thị Ngọc L, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện C để xét xử lại vụ án

theo đúng quy định của pháp luật.

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lê Quốc L1 không phải chịu. Hoàn lại cho ông Lê Quốc L1 số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0020355 ngày 07/12/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Bến Tre.

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

***Nơi nhận:***

- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND huyện C;
- Chi cục THADS huyện C;
- Phòng KTNV&THA TAND tỉnh;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

**Phạm Kim Cửa**