| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**TỈNH AN GIANG** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc** |

Bản án số: 55/2024/DS-PT
Ngày 23 tháng 02 năm 2024
V/v "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất,tranh chấp đòi tài sản (quyền sử dụng đất)"

**NHÂN DANH**

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH AN GIANG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Tấn Tài

Các thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Thúy Hồng; ông Nguyễn Ngọc Tuấn- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Ngọc Huyền – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang tham gia phiên tòa: ông Dương Quy Thái – Kiểm sát viên.

Trong ngày 23 tháng 02 năm 2024, tại Tòa án nhân dân tỉnh An Giang, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 350/2023/TLPT-DS ngày 07 tháng 12 năm 2023, về *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp đòi tài sản (quyền sử dụng đất)"*

Do Bản án sơ thẩm số 270/2023/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố L, tỉnh An Giang bị bà Nguyễn Thị Ngọc N kháng cáo.

Theo Đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 10/2024/QĐ-PT ngày 05 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Thái Thị M, sinh năm 1956, địa chỉ: Số A, khóm B, phường B, thành phố L, tỉnh An Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà M: bà Huỳnh Hồng D – Luật sư V1; địa chỉ: D T, thành phố L, tỉnh An Giang.

- *Bị đơn*: Bà Nguyễn Thị Ngọc N, sinh năm 1992, địa chỉ: Tổ E, khóm B, phường B, thành phố L, tỉnh An Giang.

Đại diện theo ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Ngọc N là ông Huỳnh Thảo L, sinh năm 1982, địa chỉ: Số A đường B, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang.(theo văn bản ủy quyền ngày 27/12/2022).

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

1. Bà Thái Thị Kim L1, sinh năm 1984, địa chỉ: Số A, khóm B, phường B, thành phố L, tỉnh An Giang.

Đại diện theo ủy quyền cho bà L1 là bà Nguyễn Thị Kim Ý, sinh năm 1952; địa chỉ: khóm B, phường B, thành phố L, tỉnh An Giang (Theo Văn bản ủy quyền ngày 17/01/2024)

2. Bà Dư Thị Mỹ L2, sinh năm 1974, địa chỉ: Số A, khóm T, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang.

(*Tại phiên tòa có mặt bà Thái Thị M, bà Huỳnh Hồng D và ông Huỳnh Thảo L; các đương sự còn lại vắng mặt*)

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo hồ sơ cấp sơ thẩm thể hiện:

** Theo đơn khởi kiện, các biên bản làm việc trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn là bà Thái Thị M trình bày:*

Bà là cô ruột của Thái Thị Kim L1, Dư Thị Mỹ L2 là chị dâu của Thái Thị Kim L1, là cháu dâu của bà. Thái Thị Kim L1 là con ruột của ông Thái Hữu P. Bà và ông Thái Hữu P là anh em ruột với nhau.

Ngày 28/4/2019, bà và Huỳnh Thị Thu V và Thái Thị Kim L1 có thỏa thuận hùn mua đất chung theo Biên bản thỏa thuận ngày 28/4/2019. Việc chia tách diện tích đất dựa trên số tiền của mỗi người hùn nhau nên bà chỉ được quyền sử dụng là 71,55m$^2$, phần còn lại là của Thái Thị Kim L1. Tuy nhiên, do điều kiện tách thửa nên bà được cấp quyền sử dụng đất với diện tích 108,4m$^2$, tọa lạc tại thửa số 205, tờ bản đồ số 70, mục đích sử dụng là đất ở tại đô thị theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (viết tắt GCN.QSDĐ, QSHNƠ và TSKGLVĐ) số vào sổ CS08283 ngày 25/9/2019. Như vậy, phần 36,85m$^2$ còn lại là của Thái Thị Kim L1, có một phần là lối đi chung. Sau khi được cấp quyền sử dụng đất, bà đã xây dựng nhà trên toàn bộ diện tích 71,55m$^2$ như Bản trích đo hiện trạng ngày 07/8/2023. Do điều kiện kinh tế khó khăn nên bà bán lại nhà và đất cho bà Nguyễn Thi M1 N1 vào ngày 04/02/2020 với giá 600.000.000 đồng. Việc mua bán nhà đất giữa bà và bà N1 có ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (viết tắt HĐCN. QSDĐ) ngày 04/02/2020. Cùng ngày này, bà N1 cam kết chỉ sử dụng diện tích là 71,55m$^2$ với bà L1. Sau đó, bà N1 được cấp quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 205. Tuy nhiên, do bà N1 chết nên con bà N1 là Nguyễn Thị Ngọc N khai nhận di sản thừa kế với toàn bộ thửa đất bà N1 đã được cấp quyền sử dụng.

Ngày 19/9/2020, bà L1 thỏa thuận chuyển nhượng cho bà Dư Thị Mỹ L2 diện tích đất là 51,1m$^2$ (không tính diện tích lối đi chung), trong đó có một phần nằm trong GCN.QSDĐ,QSHNƠ và TSKGLVĐ cấp cho bà N1. Do đã bán nhà đất cho bà N1, bà không có nơi ở khác nên bà có thỏa thuận mua lại toàn bộ phần 51,1m$^2$ (của bà L1 bán cho bà L2) vào ngày 22/01/2021 với số tiền 270.000.000 đồng, việc mua bán có xác nhận của ông Thái Hữu P là tổ trưởng tổ 58A. Quá trình mua bán đất giữa L1, L2 và bà đều không thỏa thuận phần lối đi

chung hiện hữu nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt GCN.QSDĐ).

Thời gian qua, bà có xây bó nền trên phần đất mà của bà L2 thì N ra ngăn cản. Nay, bà yêu cầu N phải trả lại cho bà phần diện tích đất khoảng là 16,7m$^2$ (được giới hạn bởi các điểm 79, 73, 74, 83 theo Bản trích đo ngày 07/8/2023). Do đất này bà mua lại của bà L2, bà L2 mua lại của bà L1, bà đã trả tiền cho bà L2 nên bà không đồng ý tháo dỡ phần xây bó nền theo yêu cầu của N.

Bà thống nhất với biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản tranh chấp ngày 20/12/2022, chứng thư thẩm định giá, bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 05/01/2023 và ngày 07/8/2023. Bà chỉ yêu cầu con của bà N1 là N trả lại cho bà diện tích đất là 16,7m$^2$ theo Bản trích đo ngày 07/8/2023, phần lối đi (ghi là đường bê tông) đã có từ rất lâu đời.

** Theo Đơn phản tố, tại các văn bản trình bày ý kiến của bị đơn là bà Nguyễn Thị Ngọc N trình bày:*

Theo GCN.QSDĐ, QSHNƠ và TSKGLVĐ số CV 966362, số vào sổ CS08738 ngày 11/8/2020, bà là chủ sử dụng hợp pháp thửa đất số 205, tờ bản đồ số 70, loại đất ở tại đô thị diện tích 108,4m$^2$. Nguồn gốc thửa đất này là của mẹ bà (là bà Nguyễn Thị Mỹ N2). Khi mẹ của bà chết, bà là con duy nhất nên được thừa kế. Thửa đất này, mẹ của bà nhận chuyển nhượng từ bà Thái Thị M vào đầu năm 2020, diện tích nhận chuyển nhượng là 108,4m$^2$, giá chuyển nhượng là 600.000.000 đồng. Ngày 21/02/2020, mẹ của bà được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp GCN.QSDĐ,QSHNƠ và TSKGLVĐ số vào sổ CS08509. Bà trực tiếp quản lý, sử dụng đất ổn định từ khi mẹ bà chết cho đến tháng 07/2022, bà Thái Thị M đến yêu cầu bà phải trả lại phần đất phía trước nhà bà đang ở. Bà M cung cấp Giấy thoả thuận mua bán đất thể hiện nội dung mẹ của bà chỉ sử dụng đất trong phạm vi 71,55m$^2$ , còn lại là đường đi và số đất còn lại của bà Thái Thị Kim L1, giấy thoả thuận đề ngày 04/02/2020, có chữ ký, chữ viết của mẹ bà và bà Thái Thị Kim L1. Đối với Giấy thoả thuận này bà không thừa nhận đây là chữ viết, chữ ký của mẹ bà. Ngoài ra tại thời điểm này, mẹ của bà đang bệnh rất nặng không có khả năng lập Giấy thoả thuận và ký nhận. Theo bà N được biết, khi mẹ bà nhận chuyển nhượng 108,4m$^2$ này, bên chuyển nhượng là bà Thái Thị M, không phải bà Thái Thị Kim L1, bà L1 không có liên quan gì đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa mẹ bà N và bà Thái Thị M. Căn cứ, Hợp đồng đặt cọc và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/02/2020, thể hiện rõ diện tích chuyển nhượng là 108,4m$^2$ nên bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà M. Ngoài ra, toàn bộ diện tích đất 108,2m$^2$ mẹ bà N đã được công nhận quyền sử dụng nên bà yêu cầu bà M phải tháo dỡ nền móng trên phần đất của bà N với diện tích khoảng 31,47m$^2$ (rộng 5,22m x dài 6,03m).

** Theo các văn bản trình bày ý kiến ngày 03/3/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Thái Thị Kim L1 trình bày:*

Thực chất đất của bà M, của bà và một người nữa là mua cùng một chủ là ông Thái Thành C. Do vướng lối đi chung và các mâu thuẫn riêng của ông C với

gia đình nên ông C không thể làm thủ tục tách thửa trực tiếp cho mỗi người. Sau một thời gian dài tìm hiểu, tư vấn từ những người hiểu biết nên các bên đã thống nhất cùng thực hiện việc tách thửa theo các bước như Biên bản Thỏa Thuận Mua Đất C1 ký ngày 28/4/2019 và Biên B Thỏa Thuận Tách Thửa Làm Giấy Chứng Nhận Quyền Sử Dụng Đất ký ngày 04/09/2019. Theo thỏa thuận, bà M chỉ trả tiền và được quyền sử dụng trong phạm vi diện tích 71,55m$^2$. Đây đó là lần duy nhất bà thực hiện mua bán với bà M cho diện tích đất sử dụng 71,55m$^2$. Bà không trực tiếp bán cho bà M 36,85m$^2$.

Phần đất 36,85m$^2$ mà bà M đang tranh chấp bao gồm lối đi chung trước nhà và phần đất liền kề. Bà không bán đất này cho bà M, bởi vì bán cho bà M thì bà sẽ không có lối đi để vào phần đất bên trong của bà và các hộ bên trong không có lối đi ra. Bà khẳng định bà chưa bao giờ bán phần đất thuộc lối đi chung cho bất kỳ ai đến thời điểm này vì lối đi chung là lợi ích chung của rất nhiều hộ dân sinh sống bên trong. Bà hoàn toàn không đồng ý với việc bà M khai là bà đã bán phần đất này cho bà M.

Việc bà M khai khi bán đất cho bà N2 đã đưa giấy tờ cho bà N2 để tách thửa nhưng không được nên thỏa thuận chuyển toàn bộ giấy, nếu sau này tách được, bà N2 tách lại phần 36,85m$^2$ cho bà M là chưa chính xác. Đây là giao dịch riêng giữa bà M và bà N2 nên bà không biết rõ. Tuy nhiên, tại thời điểm bà N2 quyết định mua lại nhà đất của bà M, bà có trao đổi rõ về hiện trạng được cấp quyền sử dụng cho bà N2. Bà N2 hiểu và viết giấy xác nhận chỉ sử dụng cho phần nhà đất hiện hữu đang xây nhà trên diện tích 71,55m$^2$. Phần còn lại không thuộc quyền sử dụng của bà N2 (bao gồm lối đi trước nhà và phần đất liền kề). Điều này đã được thể hiện trong "Giấy Thỏa Thuận mua bán đất" do bà N2 đã ký tên ngày 04/02/2020.

Theo Biên Bản Thỏa Thuận Tách Thửa Làm Giấy Chứng Nhận Quyền Sử Dụng Đất ngày 04/09/2019, bà được quyền sử dụng phần đất nằm giữa lối đi chung mới và lối đi chung cũ chạy dài trước ba nền đất của bà Thái Thị M (chủ cũ), của bà và của vợ chồng bà Huỳnh Thị Thu V. Bà đã bán phần đất này (không bao gồm lối đi chung cũ và lối đi chung mới) cho bà Mỹ L2 bằng giấy tay, nhưng đó là một thời gian lâu sau khi bà M đã bán đất của mình (71,55m$^2$) cho bà N2. Tại thời điểm bà bán cho bà L2, phần đất này không hề có bất kỳ tranh chấp nào với bà N2. Bằng chứng là bà đã cho đóng cọc đá và dựng lưới B40 xung quanh nền (bao gồm cả phần đất trước nhà bà N2 liền kề với lối đi chung) trong một thời gian dài như hình chụp bà gửi kèm. Bà không hề bán phần đất nào khác cho bà M. Việc bà L2 và bà M giao dịch mua bán lại phần đất đó như thế nào bà không rõ. Tuy nhiên, theo như mốc thời gian trình bày ở trên, tại thời điểm bà N2 làm giao dịch mua đất của bà M (71,55m$^2$), phần đất trước nhà là lối đi chung mới và phần đất còn lại liền kề vẫn thuộc quyền sử dụng của bà như Biên bản ghi tay của bà N2 ngày 04/2/2020. Bà không hiểu tại sao bà M lại khai là bà N2 thỏa thuận với bà M là nếu tách được sổ bà N2 sẽ tách lại phần 36,85m$^2$ cho bà M trong khi phần đất này hoàn toàn không thuộc quyền sử dụng của bà M tại thời điểm bà N2 mua đất của bà M. Điều này hoàn toàn trái ngược với biên bản ghi tay của bà N2 đã viết cho bà.

*Tại phiên tòa:*

*Bà Thái Thị M trình bày:* Nguồn gốc đất bà yêu cầu trả là của bà Thái Thị Kim L1, bà L1 đã xây dựng hàng rào từ khi chuyển nhượng cho bà N2. Khi bà tiến hành mở hàng rào này tiến hành xây bó nền để cất nhà thì N (là con gái bà N2) ra ngăn cản cho rằng đây là đất của mẹ N. Thực tế giữa bà và bà N2 (đã chết) chỉ thỏa thuận chuyển nhượng 71,55m$^2$, phần còn lại là của Kim L1 trong đó có 01 phần là lối đi chung. Bà N2 khi sử dụng đất cũng chỉ sử dụng trong phạm vi 71,55m$^2$ mà thôi, phần còn lại là lối đi chung và một phần bà L1 đã rào. Do sau này N, mẹ N chết, N mới về tiếp nhận nên không rõ là mẹ N chỉ được quyền sử dụng là phạm vi căn nhà mà thôi. Do phần đất tranh chấp không phải của bà N2, phần này bà cũng đã mua lại nên bà chỉ yêu cầu con bà N2 là Nguyễn Thị Ngọc N trả lại cho bà diện tích đất 16,7m$^2$ (được giới hạn bởi các điểm 79, 73, 74, 83 theo Bản trích đo ngày 07/8/2023). Do phần lối đi chung có từ rất lâu, bà không mua nên bà không yêu cầu bà N trả. Bà tự nguyện chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo vẽ và định giá tài sản.

*Luật sư Huỳnh Hồng D trình bày tranh luận:* Ngày 25/9/2019, bà M được Sở T cấp quyền sử dụng 108,4m$^2$, vị trí tại thửa số 205. Nguồn gốc đất là do bà M hùn với bà L1, bà V mua lại từ ông C. Căn cứ Biên bản thỏa thuận tách thửa ngày 04/9/2019, bà M cam kết chỉ được quản lý, sử dụng 71,55m$^2$, do điều kiện tách thửa nên bà M đứng tên trên giấy chứng nhận là 108,4m$^2$, phần còn lại của bà L1. Sau đó, bà M trực tiếp quản lý sử dụng, xây dựng nhà trên phạm vi 71,55m$^2$. Ngày 04/2/2020, bà M bán nhà đất cho bà N2, do phần 36,85m$^2$ đất còn lại trong đó có phần lối đi chung thuộc quyền sử dụng của bà L1 nên cùng ngày này, bà N2 cam kết chỉ dụng 71,55m$^2$ với bà L1. Như vậy, mặc dù trên hợp đồng chuyển nhượng là mua trọn thửa nhưng bà N2 cam kết chỉ sử dụng là 71,55m$^2$. Ngày 19/9/2020, phần đất mà bà L1 nhờ bà M, bà V đứng tên giùm, bà L1 bán cho bà L2. Ngày 22/01/2021, bà M mua lại phần đất bà L1 bán cho bà L2 với giá là 270.000.000 đồng, bà M đã trả tiền xong, có ông Thái Hữu P là cha ruột của bà L1 cũng là tổ trưởng nơi có đất chứng kiến. Do phần đất 16,7m$^2$ mà bà M yêu cầu bà N trả nằm trong phần đất bà L1 bán cho bà L2 và bà L2 bán lại cho bà M, bà N2 được cấp quyền sử dụng đất này chỉ là đứng tên thay bà L1 bà thôi. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện còn lại của bà M, buộc bà N phải trả lại cho bà M diện tích 16,7m$^2$ theo Bản trích đo ngày 07/8/2023.

*Ông Huỳnh Thảo L trình bày:* Nguồn gốc thửa đất 205, thuộc tờ bản đồ số 70 là của mẹ bà N (là bà N2 đã chết) nhận chuyển nhượng từ bà Thái Thị M. Việc chuyển nhượng có làm hợp đồng đặt cọc và có lập hợp đồng chuyển nhượng, căn cứ vào 02 văn bản này thể hiện là chuyển nhượng trọn thửa 205 với diện tích là 108,4m$^2$. Đất này bà M là người được quyền sử dụng hợp pháp chuyển nhượng cho mẹ bà N cũng là hợp pháp. Bà M cho rằng, bà đứng tên thay cho bà Thái Thị Kim L1 phần diện tích 36,85m$^2$, bà N2 khi mua đất của bà có cam kết với bà L1 chỉ sử dụng 71,55m$^2$, như vậy bà M không có quyền đòi lại đất này, mà bà L1 mới có quyền khởi kiện. Đối với văn bản ngày 04/02/2020, bà N xác định không phải chữ ký của mẹ bà vì lúc này mẹ bà bị bệnh rất nặng. Tuy

nhiên, bà N không yêu cầu giám định chữ viết, chữ ký của bà mẹ bà tại văn bản này. Bà N trực tiếp quản lý sử dụng thửa đất số 205 kể từ khi mẹ bà chết đến nay. Hiện trạng đất là toàn bộ căn nhà tiếp giáp với đường bê tông và đối diện là đất trống có rào, sau đó, bà M tháo dỡ hàng rào để xây bó nền. Do toàn bộ thửa đất số 205 bà N được quyền sử dụng hợp pháp nên bà N yêu cầu bà M phải tháo dỡ kiến trúc xây bó nền bằng gạch ống độ cao 10,2m và dày 0,2m để trả lại cho bà N diện tích khoảng 18m$^2$. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét tính pháp lý của văn bản ngày 04/02/2020 giữa bà N2 và bà L1, không được bà M ký tên, không được công chứng, chứng thực. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét giá trị pháp lý của giao dịch chuyển nhượng đất giữa bà L1 với bà L2. Bà M được cấp quyền sử dụng đất hợp pháp nhưng bà L1 lại thỏa thuận chuyển nhượng cho bà L2 bằng giấy tay là không phù hợp với quy định của pháp luật về đất đai. Về giao dịch giữa bà L2 và bà M, giữa họ có quan hệ họ hàng và đến nay bà L2 không có văn bản trình bày ý kiến đối với giấy mua bán đất ngày 22/01/2021. Do đó, không có sở để cho rằng lời trình bày của bà M là đúng sự thật. Bà N thống nhất với biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản tranh chấp ngày 20/12/2022, chứng thư thẩm định giá, bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 05/01/2023 và ngày 07/8/2023.

* Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 270/2023/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố L, tỉnh An Giang đã xử:

[1] Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Thái Thị M, về việc yêu cầu bị đơn là chị Nguyễn Thị Ngọc N trả lại 20,15m$^2$ (loại đất thổ cư, vị trí thuộc thửa 205, tờ bản đồ số 70).

[2] Chấp nhận phần yêu cầu khởi kiện còn lại của nguyên đơn là bà Thái Thị M.

[2.1] Tuyên bố hủy bỏ một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/02/2020, giữa bên chuyển nhượng là Thái Thị M và bên nhận chuyển nhượng là Nguyễn Thị Mỹ N2 (được chứng nhận tại Văn phòng C2, số công chứng 237, quyển số 51.TP/CC – SCC/HĐGD), hủy đối với diện tích 38,4m$^2$ đất được giới hạn bởi các điểm 73, 74, 83, 75, 82, 81, 79 theo Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 07/8/2020 của Công ty TNHH Đ.

Bà Nguyễn Thị Ngọc N có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện việc điều chỉnh biến động giảm (tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số bìa CV966362, số vào sổ CS08738 ngày 11/8/2020) đối với diện tích 38,4m$^2$ đất được giới hạn bởi các điểm 73, 74, 83, 75, 82, 81, 79 (vị trí tại thửa số 205, thuộc tờ bản đồ số 70 theo Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 07/8/2020 của Công ty TNHH Đ).

[2.2] Công nhận hiệu lực một phần Thỏa thuận mua bán đất ngày 22/01/2021, giữa bên chuyển nhượng là bà Dư Thị Mỹ L2 với bên nhận chuyển nhượng là bà Thái Thị M, có hiệu lực đối với diện tích đất là 16,7m$^2$ được giới hạn bởi các điểm 79, 73, 77, 74, 83, 13 (theo Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 07/8/2020 của Công ty TNHH Đ).

Bà Thái Thị M được quyền sử dụng đất với diện tích 16,7m$^2$ được giới hạn bởi các điểm 79, 73, 77, 74, 83, 13, loại đất thổ cư, vị trí thuộc thửa 205, tờ bản đồ số 70 (theo Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 07/8/2020 của Công ty TNHH Đ).

Bà Thái Thị M được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục cấp quyền sử dụng diện tích 16,7m$^2$ đất được giới hạn bởi các điểm 79, 73, 77, 74, 83, 13, loại đất thổ cư, vị trí thuộc thửa 205, tờ bản đồ số 70 (theo Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 07/8/2020 của Công ty TNHH Đ).

[3] Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là bà Nguyễn Thị Ngọc N về việc yêu cầu bà Thái Thị M phải tháo dỡ vật kiến trúc (là xây bó nền bằng gạch ống độ cao 0,2m và dày 0,2m) để trả lại diện tích 18m$^2$ đất.

*(Bản trích đo hiện trạng khu đất do Công ty TNHH Đ lập ngày 07/8/2023 là một phần của Bản án, không thể tách rời)*

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về phần án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 13/10/2023, bà Nguyễn Thị Ngọc N kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn và không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện;

- Bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang phát biểu:

+ Về thủ tục tố tụng tại cấp phúc thẩm: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự và tuân thủ đúng pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định về phiên tòa phúc thẩm, đảm bảo đúng nguyên tắc xét xử, thành phần HĐXX, thư ký phiên tòa và thủ tục phiên tòa theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ Về nội dung giải quyết vụ án: Tại cấp phúc thẩm, người kháng cáo không cung cấp thêm những tài liệu, chứng cứ mới để chứng minh yêu cầu kháng cáo của mình. Đề nghị Hội đồng xét xử (sau đây viết tắt HĐXX), căn cứ khoản 1 Điều 308 của BLTTDS năm 2015, phúc xử: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn là bà Nguyễn Thị Ngọc N, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 270/2023/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố L, tỉnh An Giang.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thủ tục kháng cáo: Bà Nguyễn Thị Ngọc N kháng cáo trong hạn luật định nên được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Về nội dung kháng cáo: bà Nguyễn Thị Ngọc N kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn và không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[3] Xem xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn, HĐXX xét thấy:

Ngày 04/9/2019, bà M, bà V và bà L1 thỏa thuận mua đất chung của ông Thái Thành C, do vướng lối đi chung và các mâu thuẫn riêng của ông C với gia đình nên ông C không thể làm thủ tục tách thửa trực tiếp cho mỗi người.Từ đó, các bên đã thống nhất cùng thực hiện việc tách thửa theo các bước như Biên bản Thỏa Thuận Mua Đất C1 ký ngày 28/4/2019 và Biên B Thỏa Thuận Tách Thửa Làm Giấy Chứng Nhận Quyền Sử Dụng Đất ký ngày 04/09/2019. Việc thỏa thuận tách thửa có kèm theo sơ đồ mô tả kích thước, theo thỏa làm giấy tách thửa với nội dung:

- Bà M được đứng tên phần đất có diện tích 108,4m$^2$, nhưng diện tích thực chuyển nhượng và được phép sử dụng chỉ là 71,55m$^2$, phần diện tích còn lại là 36,85m$^2$ (trong đó có phần lối đi chung) là của bà L1 sang nhượng của ông C.

- Bà V được đứng tên phần đất có diện tích 135,6m$^2$, diện tích thực sang nhượng là 105,8m$^2$, phần diện tích còn lại 29,8m$^2$ là của bà L1 sang nhượng của ông C.

- Bà L1 đứng tên phần đất có diện tích 182,9m$^2$, diện tích thực sang nhượng là 205,9m$^2$ .

Ngày 25/9/2019, bà M được cấp quyền sử dụng thửa đất số 205, thuộc tờ bản đồ số 70, diện tích 108,4m$^2$, loại đất ở đô thị theo GCN.QSDĐ,QSHNƠ và TSKGLVĐ số vào sổ CS08283, nhưng bà M chỉ cất 01 căn nhà theo diện tích thỏa thuận ban đầu được sử dụng là 71,55m$^2$. Ngày 04/02/2020, bà M chuyển nhượng toàn bộ nhà và thửa đất 205 cho bà Nguyễn Thị Mỹ N2. Ngày 21/02/2020, bà N2 được cấp quyền sử dụng đối với thửa đất trên theo GCN.QSDĐ,QSHNƠ và TSKGLVĐ số vào sổ CS08509. Ngày 05/6/2020, bà N2 chết, bà N là con nhận thừa kế trọn thửa đất số 205 và được cấp quyền sử dụng đất ngày 11/8/2020 theo GCN.QSDĐ,QSHNƠ và TSKGLVĐ số vào sổ CS08738, do bà M xây bó nền trên phần diện tích đất đang tranh chấp 16,7m$^2$ nên làm phát sinh tranh chấp.

Xét thấy, HĐCN.QSDĐ ngày 04/2/2020 giữa bà M và bà N2 được thực hiện bảo đảm về hình thức và nội dung theo quy định tại Điều 119, Điều 502, 503 của BLDS 2015 nên làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các chủ thể tham gia. Tuy nhiên, cùng ngày 04/2/2020, bà N2 có văn bản xác định bà chỉ sử dụng 71,55m$^2$, diện tích còn lại là phần đường đi và đất của bà L1. Do văn bản xác định ngày 04/2/2020 của bà N2 là phù hợp với hiện trạng sử dụng đất ngoài thực địa. Phía bà N cũng xác định khi bà N2 chết, bà về trực tiếp quản lý sử dụng tài

sản là nhà đất, lúc này đã có đường đi tiếp giáp và đối diện là thửa đất trống có rào. Như vậy, lời khai của bà M, bà L1 và hiện trạng sử dụng đất thời gian qua cho đến khi bà N quản lý, sử dụng phù hợp với cam kết của bà N2 ngày 04/02/2020.

Việc bà N cho rằng bà N2 không ký tên vào văn bản ngày 04/02/2020 với bà L1 do bà N2 bị bệnh nặng là không có cơ sở để chấp nhận. Bởi lẽ, cùng ngày 04/02/2020, bà N2 ký tên tại HĐCN.QSDĐ, bà N2 là người ký tên Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn với với đất ngày 06/02/2020. Mặt khác, trong quá trình thụ lý giải quyết của cấp sơ thẩm, cũng như tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện theo ủy quyền của bà N cũng không có yêu cầu giám định chữ ký của bà N2 trong tờ thỏa thuận ngày 04/02/2020.

Như vậy, đã có đủ cơ sở để xác định tại thời điểm bà M và bà N2 xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tuy hai bên thỏa thuận sang nhượng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho bà M là 108,4m$^2$, nhưng chính bà N2 đã có viết văn bản thỏa thuận bà chỉ sang nhượng và sử dụng diện tích 71,55m$^2$ phần diện tích đất còn lại là 36,85m$^2$ (trong đó có lối đi chung diện tích 20,15m$^2$ và diện tích 16,7m$^2$ đang tranh chấp) là của bà L1, bà không sử dụng. Do đó, căn cứ Điều 408 của BLDS 2015, cấp sơ thẩm đã tuyên bố hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng ngày 04/02/2023 do có đối tượng không thể thực hiện được là phần đất mà các bên cam kết không sử dụng, bao gồm lối đi chung và phần 16,7m$^2$ đang tranh chấp là hoàn toàn có căn cứ.

Do HĐCN.QSDĐ ngày 04/02/2020 giữa bà M, bà N2 bị hủy một phần (trong đó có phần diện tích bà N yêu cầu bà N2 trả) nên việc bà N được nhận thừa kế trọn thửa đất số 205 với diện tích 108,4m$^2$ từ bà N2 là không có căn cứ pháp luật. Từ đó, không có cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu phản tố của bà N về việc buộc bà Thái Thị M phải tháo dỡ vật kiến trúc trả lại cho bà diện tích 18m$^2$.

Đối với giao dịch chuyển nhượng đất giữa bà M và bà L2: Xét thấy, bà L1 thừa nhận có chuyển nhượng cho bà L2 phần đất không bao gồm lối đi chung cho bà L2, lời khai này phù hợp với văn bản Thỏa thuận mua bán đất ngày 19/9/2020 giữa bà L1 và bà L2, diện tích thỏa thuận mua bán là 51,1m$^2$. Phần diện tích này, ngày 22/01/2021 được bà L2 bán lại cho bà Thái Thị M bằng giấy tay, được tổ trưởng nơi có đất tranh chấp là ông Thái Hữu P xác nhận ngày 07/3/2021. Ngày 03/7/2023, ông P gửi văn bản trình bày ý kiến về giao dịch chuyển nhượng đất giữa bà L2 và bà M là đúng sự thật. Xét thấy, phía bà L2 đã được Tòa án đưa vào tham gia vụ án nhưng bà L2 không gửi cho Tòa án văn bản trình bày kiến. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ vào chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của bà M, bà L1, lời khai của ông P để giải quyết.

Xét thấy, Tờ thỏa thuận mua bán đất ngày 22/01/2021 giữa bà M và bà L2 là giao dịch dân sự liên quan đến quyền sử dụng đất phải được công chứng theo quy định tại Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013. Tuy nhiên, bà M đã giao tiền chuyển nhượng cho bà L2 và bà M đã thực hiện quyền quản lý, sử dụng đất.

Như vậy, giao dịch dân sự giữa bà M, bà L2 được xác lập bằng văn bản không đúng quy định của pháp luật nhưng phía bà M đã hoàn tất nghĩa vụ trong giao dịch, đã thực hiện quyền quản lý, sử dụng đất thì phát sinh tranh chấp với bà N đối với diện tích 16,7m$^2$. Do đó, căn cứ Điều 129 của BLDS 2015, Hội đồng xét xử công nhận một phần liệu lực của giao dịch dân sự là văn bản thỏa thuận bán đất ngày 22/01/2021 giữa bà M và bà L2.

Do việc chuyển nhượng giữa bà M và bà L2 được Hội đồng xét xử công nhận, làm phát sinh quyền của bà M đối với diện tích đất 16,7m$^2$. Từ đó, có căn cứ để chấp nhận yêu cầu của bà M về việc bà được quyền sử dụng diện tích 16,7m$^2$, vị trí thuộc thửa 205, tờ bản đồ số 70, loại đất thổ cư (được giới hạn bởi các điểm 79, 73, 77, 74, 83, 13 theo Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 07/8/2020 của Công ty TNHH Đ).

Đối với yêu cầu khởi kiện ban đầu của bà M có tranh chấp luôn phần diện tích đất lối đi chung 20,15m$^2$ (nằm trong phần diện tích 36,85m$^2$ của bà L1), nhưng bà đã rút lại yêu cầu này, cấp sơ thẩm đã đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà M là có cơ sở.

Bà Nguyễn Thị Ngọc N kháng cáo, tuy nhiên tại cấp phúc thẩm không cung cấp thêm được các tài liệu, chứng cứ mới chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình ngoài những tài liệu cấp sơ thẩm đã xem xét. Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị Ngọc N. Giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân thành phố L.

Đối với quan điểm của Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Ngọc N, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 270/2023/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố L. Nhận thấy, quan điểm của Viện kiểm sát là phù hợp với nhận định trên. Nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của bà N không được chấp nhận, nên bà N phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Bởi các lẽ trên,

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội ngày 30/12/2016.

- Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị Ngọc N.

- Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 270/2023/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố L, tỉnh An Giang như sau:

[1] Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Thái Thị M, về việc yêu cầu bị đơn là chị Nguyễn Thị Ngọc N trả lại 20,15m$^2$ (loại đất thổ cư, vị trí thuộc thửa 205, tờ bản đồ số 70).

[2] Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện còn lại của nguyên đơn là bà Thái Thị M.

[2.1] Tuyên bố hủy bỏ một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/02/2020, giữa bên chuyển nhượng là Thái Thị M và bên nhận chuyển nhượng là Nguyễn Thị Mỹ N2 (được chứng nhận tại Văn phòng C2, số công chứng 237, quyển số 51.TP/CC – SCC/HĐGD), hủy đối với diện tích 38,4m$^2$ đất được giới hạn bởi các điểm 73, 74, 83, 75, 82, 81, 79 theo Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 07/8/2023 của Công ty TNHH Đ.

Bà Nguyễn Thị Ngọc N có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện việc điều chỉnh biến động giảm (tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số bìa CV966362, số vào sổ CS08738 ngày 11/8/2020) đối với diện tích 38,4m$^2$ đất được giới hạn bởi các điểm 73, 74, 83, 75, 82, 81, 79 (vị trí tại thửa số 205, thuộc tờ bản đồ số 70 theo Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 07/8/2023 của Công ty TNHH Đ).

[2.2] Công nhận hiệu lực một phần Thỏa thuận mua bán đất ngày 22/01/2021, giữa bên chuyển nhượng là bà Dư Thị Mỹ L2 với bên nhận chuyển nhượng là bà Thái Thị M, có hiệu lực đối với diện tích đất là 16,7m$^2$ được giới hạn bởi các điểm 79, 73, 77, 74, 83, 13 (theo Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 07/8/2023 của Công ty TNHH Đ).

Bà Thái Thị M được quyền sử dụng đất với diện tích 16,7m$^2$ được giới hạn bởi các điểm 79, 73, 77, 74, 83, 13, loại đất thổ cư, vị trí thuộc thửa 205, tờ bản đồ số 70 (theo Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 07/8/2023 của Công ty TNHH Đ).

Bà Thái Thị M được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục cấp quyền sử dụng diện tích 16,7m$^2$ đất được giới hạn bởi các điểm 79, 73, 77, 74, 83, 13, loại đất thổ cư, vị trí thuộc thửa 205, tờ bản đồ số 70 (theo Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 07/8/2023 của Công ty TNHH Đ).

[3] Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là bà Nguyễn Thị Ngọc N về việc yêu cầu bà Thái Thị M phải tháo dỡ vật kiến trúc (là xây bó nền bằng gạch ống độ cao 0,2m và dày 0,2m) để trả lại diện tích 18m$^2$ đất.

*(Bản trích đo hiện trạng khu đất do Công ty TNHH Đ lập ngày 07/8/2023 là một phần của Bản án, không thể tách rời)*

[4] Về chi phí tố tụng: Bà M tự nguyện chịu chi phí này nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[5] Về án phí:

* Án phí dân sự sơ thẩm:

Do yêu cầu của bà M được chấp nhận nên bà M không phải chịu án phí. Đồng thời, bà M có Đơn đề nghị được miễn nộp án phí do thuộc trường hợp quy định tại điểm đ Điều 12 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

Bà N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu số 0002028 ngày 05/01/2023. Bà N đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm.

* Án phí dân sự phúc thẩm: bà Nguyễn Thị Ngọc N phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm, được khẩu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (ba trăm nghìn) theo biên lai thu số 0002571 ngày 23/10/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố L.

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

***Nơi nhận:***
-VKSND tỉnh An Giang;
- TAND thành phố L;
- Chi cục THA thành phố L;
- Đương sự;
- Tòa Dân sự;
- Lưu hs.

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

**Phạm Tấn Tài**