

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 15/2020/DS-PT
Ngày: 11-02-2020
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Hồng Vân

Các thẩm phán:

Bà Trịnh Thị Phúc

Ông Trần Văn Khánh

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thu Nga - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An: Ông Huỳnh Phạm Khánh
- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 11 tháng 02 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 371/2019/TLPT-DS ngày 19 tháng 12 năm 2019, về “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 61/2019/DS-ST ngày 16 tháng 8 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Thủ T, tỉnh Long An bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 368/2019/QĐPT-DS ngày 30 tháng 12 năm 2019, Quyết định hoãn phiên tòa số 06/2020/QĐ-PT ngày 14 tháng 01 năm 2020, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Dương Thị Thu H, sinh năm 1964.

Địa chỉ cư trú: Khu phố Cầu X, thị trấn Thủ T, huyện Thủ T, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Thị Hồng X, sinh năm 1960 (có mặt).

Địa chỉ cư trú: Số 102 KA, ấp Vàm K, xã Bình A, huyện Thủ T, tỉnh Long An (Theo văn bản ủy quyền ngày 12/12/2016).

- Bị đơn: Bà Trịnh Thị Thanh C, sinh năm 1956 (có mặt).

Địa chỉ cư trú: Số 7/139 khu phố 3 Thủ Khoa Thù, thị trấn Thủ T, huyện Thủ T, tỉnh Long An.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Ủy ban nhân dân thị trấn Thủ T, huyện Thủ T, tỉnh Long An. (vắng mặt);
2. Ông Lê Hồng P, sinh năm 1979 (có mặt);
3. Ông Lê Thanh Th, sinh năm 1991 (có mặt);
4. Ông Lê Thanh Th, sinh năm 1994 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ cư trú: Số 7/139 khu phố 3 Thủ Khoa Thừa, thị trấn Thủ T, huyện Thủ T, tỉnh Long An.

5. Bà Lê Thị Thùy D, sinh năm 1989 (vắng mặt);;
6. Bà Lê Thị Thùy Dh, sinh năm 1997 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ cư trú: Số 115/2/5 Bắc Ái, phường Đô V, thành phố Phan R - Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Trịnh Thị Thanh C.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 05/5/2016 của nguyên đơn là bà Dương Thị Thu H và trong suốt quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà Trần Thị Hồng X trình bày tại giai đoạn sơ thẩm như sau:

Ngày 22/3/2012, bà C làm hợp đồng chuyển nhượng cho bà H ba thửa đất gồm thửa số 91, diện tích 681,5m², loại đất NTS; thửa số 94, diện tích 415,9m², loại đất NTS; thửa số 93, diện tích 1387,6m², loại đất ở đô thị, thuộc tờ bản đồ số 10-4, tọa lạc tại thị trấn Thủ T, huyện Thủ T, tỉnh Long An, trên thửa số 93 có nhà của bà C. Ngày 24/4/2012, bà H được Ủy ban nhân dân huyện Thủ T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do hoàn cảnh gia đình bà C có khó khăn nên bà H đồng ý cho bà C được ở lại thời gian 03 năm tính từ ngày 27/3/2012, bà C có làm giấy cam kết và được Ủy ban nhân dân thị trấn Thủ T chứng thực có nội dung sau 03 năm thì bà C phải giao nhà, đất cho bà H và không đòi hỏi bất cứ điều gì. Đến năm 2016, bà H có yêu cầu bà C giao nhà, đất và di dời mồ mả cha mẹ của bà C nhưng bà C không thực hiện như lời hứa. Do đó bà H khởi kiện yêu cầu bà C và các con của bà là Lê Hồng P, Lê Thị Thùy D, Lê Thanh Th, Lê Thanh Th, Lê Thị Thùy Dh phải giao nhà cùng với 03 thửa số 91, 93, 94 cho bà H; yêu cầu bà C di dời mồ mả mẹ của bà C ra nơi khác, bà H hỗ trợ chi phí di dời mồ mả là 10.000.000đồng.

Bà H không đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/3/2012, vì hai bên đã thực hiện xong thủ tục chuyển nhượng và đã hết thời hạn cho bà C ở lại trên đất. Trước khi chuyển nhượng hết ba thửa đất nói trên thì vào năm 2007, bà C có chuyển nhượng cho bà H diện tích đất 503m² (ngang 12,6m; dài 40m), thuộc một phần thửa số 93, loại đất thổ, giá chuyển nhượng là 70.000.000đồng, bà H đã thanh toán xong. Ngày 10/7/2008, bà H được Ủy ban nhân dân huyện Thủ T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số thửa là 155. Năm 2010, bà C tiếp tục bán cho bà H phần đất phía trong giáp với thửa 155, giá 30.000.000đồng bà H đã trả đủ tiền nhưng chưa đo đạc, làm hợp đồng chuyển

nhượng. Đến năm 2012, bà H biết bà C đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 91, 93, 94 cho bà Phạm Thị Kim Thanh giá 345.000.000 đồng. Sau đó các bên thỏa thuận bà C chuyển nhượng các thửa đất 91, 93, 94 cho bà H với giá là 300.000.000 đồng, bà H đưa bà C 300.000.000 đồng để trả cho bà Thanh. Ngày 22/3/2012, bà C và bà Thanh ký hợp đồng hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đồng thời bà C ký hợp đồng chuyển nhượng thửa số 91, 93, 94 cho bà H. Việc bà C lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 91, 93, 94 với ông Phạm Vĩnh Khiêm thì bà H không biết.

Theo đơn yêu cầu phản tố đề ngày 21/02/2017 và ngày 24/02/2017 và trong suốt quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, bị đơn là bà Trịnh Thị Thanh C trình bày:

Năm 2005, bà C có làm hợp đồng chuyển nhượng cho bà H một phần đất ngang 12,6m, dài 40m thuộc một phần thửa 93 và bà H đã đứng tên là thửa 155. Do không có đường thoát nước nên bà C có chuyển nhượng thêm cho bà H một phần đất nối liền thửa số 155, chiều dài ra đến rạch nước, phần đất này không làm giấy và chưa đo đạc làm thủ tục chuyển quyền. Năm 2011, bà C bị tai nạn nên bà thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phạm Vĩnh Khiêm và mượn của ông Khiêm 220.000.000 đồng, hai bên có làm hợp đồng chuyển nhượng đất tại Văn phòng công chứng Phương Nam. Số tiền mượn của ông Khiêm thì bà C đã trả xong và ông Khiêm đã trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà C. Ngày 26/02/2011, bà C làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất các thửa số 91, 93, 94 cho bà Phạm Thị Kim Thanh để mượn bà Thanh 300.000.000 đồng. Khoảng một năm sau bà Thanh đến lấy lại tiền nhưng bà C không có tiền trả, bà H biết việc bà C chuyển nhượng đất cho bà Thanh và bà H sợ mất phần đất mua sau nên bà H đưa cho bà Thanh 300.000.000 đồng tại Ủy ban nhân dân thị trấn Thủ T để lấy lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về làm thủ tục chuyển nhượng phần đất mua sau. Ngày 22/3/2012, bà C và bà Thanh làm hợp đồng hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng đất, đồng thời bà C làm hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ ba thửa số 91, 93, 94 cho bà H để đảm bảo cho khoản tiền 300.000.000 đồng mà bà H cho mượn để trả bà Thanh. Ngày 23/3/2012, bà H yêu cầu bà C làm giấy cam kết để khẳng định việc chuyển nhượng ba thửa số 91, 93, 94 cho bà H có cả nhà trên các thửa đất nói trên, bà H cho ở nhờ lại nhà thời hạn 03 năm, hết thời hạn phải dọn ra mà không đòi hỏi thêm điều gì, bà C đề nghị bà H cho bà C được ưu tiên cho chuộc lại theo giá thỏa thuận. Năm 2015 là hết thời hạn 03 năm thì bà H kêu bà C dời mả, bà C nói với bà H nếu dời mả thì phải cho biết sớm nay gần ngày Thanh Minh không chuẩn bị kịp, đồng thời bà C có nói vấn đề chuộc lại đất thì bà H nói để bàn lại với chồng. Thời gian sau không thấy bà H nói gì, bà C gọi điện hỏi thì bà H nói không đồng ý cho chuộc rồi phát sinh tranh chấp đến nay.

Việc bà C lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng ba thửa số 91, 93, 94 với bà H chỉ là cầm cố, giống như việc bà C lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Khiêm, bà Thanh trước đó, khi bà C trả tiền thì hủy bỏ việc chuyển nhượng trả lại đất. Nay bà C yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/3/2012 đối với thửa 91, 94 và một phần thửa 93, trừ phần diện tích 503m² đã bán trước đó thuộc khu A và phần bán sau tại khu C theo Mạnh trích

đo địa chính do Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú lập được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Thủ T duyệt ngày 28/10/2016; đề nghị bà H cho chuộc lại toàn bộ nhà và đất với giá chuộc là 300.000.000 đồng. Trong thời gian từ khi làm hợp đồng chuyển nhượng nhà đất cho bà H đến nay thì con bà C là Lê Thanh Th và Lê Thanh Th có bỏ tiền ra để tu bổ, sửa chữa nhà ở trên đất đang tranh chấp với bà H, việc sửa chữa cụ thể phần nào thì con của bà trình bày.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Lê Thị Thùy Dh trình bày:

Bà Dương là con của bà C, đất đang tranh chấp là của bà Ngoại bà để lại, căn nhà trên đất do ông em của bà cất rồi có trùng tu sửa chữa. Bà Dương không đồng ý giao nhà và đất cho bà H, không đồng ý chuộc nhà, đất theo giá thị trường, chỉ đồng ý chuộc lại với giá 300.000.000 đồng.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là ông Lê Thanh Th, ông Lê Thanh Th trình bày:

Ông Tùng, ông Tuấn là con của bà C, đất đang tranh chấp là của bà Ngoại các ông để lại. Ông Tùng, ông Tuấn không đồng ý giao nhà và đất cho bà H, không đồng ý chuộc nhà, đất theo giá thị trường, chỉ đồng ý chuộc lại với giá 300.000.000 đồng. Từ năm 2012 đến nay căn nhà bà H yêu cầu giao, ông Tùng và ông Tuấn có góp tiền để sửa chữa nhiều lần. Cụ thể, vào tháng 7/2013 đổ bê tông và lót nền nhà bằng gạch men loại 4 tác, diện tích lót nền là 60m² (dài 12m, ngang 5m); tô tường bên trong nhà dài 12m, ngang 5m và cao 4,5m, không nhớ rõ chi phí. Tháng 7/2014 thì đổ bê tông làm ô văng phía trước nhà, tô trang trí cột, phần trên lợp thiếc, tô tường bên ngoài của ngôi nhà có chiều dài 12m, ngang 5m, cao 4,5m và trang trí nội thất phun giả đá ở bên trong nhà. Chi phí hơn 40.000.000đồng nhưng giấy tờ hóa đơn mua vật liệu xây dựng hiện nay không còn. Tháng 11/2014, gắn cửa phía trước, cửa 4 cánh làm bằng khung nhôm, phần trên gắn kiếng (thay cửa cái làm bằng khung sắt V4 trước đây), gắn 01 cửa sổ ở phòng khách và 02 cửa phòng ngủ kết cấu khung nhôm phần trên gắn kiếng, đóng la phong 02 phòng ngủ, diện tích đóng la phong là 25m², chi phí là 13.800.000đồng. Tháng 4/2015, ông Tùng và ông Tuấn làm nhà bếp, cột bằng cây, mái lợp thiếc, nền tráng xi măng, xây tường lửng bằng gạch cao 1,4m còn lại 1,6m đóng tôn thiếc, diện tích khoảng 15m², chi phí làm nhà bếp là 15.000.000đồng. Tổng chi phí các lần tu bổ và sửa chữa nhà là 115.000.000đồng. Trường hợp yêu cầu khởi kiện của bà H được chấp nhận thì ông Tùng và ông Tuấn yêu cầu bà H phải hoàn trả cho ông Tùng và ông Tuấn số tiền sửa nhà là 115.000.000đồng.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Lê Hồng P không có ý kiến, không tham gia hòa giải.

Vụ án được Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành hòa giải nhưng các đương sự không thỏa thuận được với nhau.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 61/2019/DS-ST ngày 16 tháng 8 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Thủ T đã căn cứ Điều 35, Điều 39, Điều 147, điểm c khoản 1 Điều 217, Điều 218, điểm b và điểm d khoản 2 Điều 227 Bộ Luật tố tụng dân sự; Áp dụng Điều 49, Điều 106 Luật đất đai năm 2003; Điều 91, Điều 92 Luật

nhà ở năm 2005; Điều 688, Điều 697, Điều 699 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 12, Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Dương Thị Thu H đối với bà Trịnh Thị Thanh C.

Buộc bà Trịnh Thị Thanh C và ông Lê Hồng P, ông Lê Thanh Th, ông Lê Thanh Th, bà Lê Thị Thùy D, bà Lê Thị Thùy Dh phải giao cho bà Dương Thị Thu H thửa số 91, diện tích 681,5m², loại đất NTS; thửa số 93, diện tích 1890,6m², loại đất ở đô thị; thửa số 94, diện tích 415,9m², loại đất NTS, thuộc tờ bản đồ số 10-4, tọa lạc tại thị trấn Thủ T, huyện Thủ T, tỉnh Long An do bà Dương Thị Thu H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất bao gồm: mái che (1) kết cấu cột cây, mái tôn thiếc, nền tráng xi măng, diện tích 90,5m²; nhà chính (2) có kết cấu bê tông cốt thép, vách tường, nền lót gạch, mái lợp tôn xi măng, diện tích 68,04m²; nhà phụ (3) và (4) cột cây, tường lửng, mái tôn thiếc, diện tích 20,38m²; nhà bếp (6) kết cấu cột cây, vách lá, mái tôn thiếc, nền tráng bê tông, diện tích 7,5m²; nhà vệ sinh (7) kết cấu cột cây, mái tôn, vách tôn, nền bê tông, diện tích 3,52m². Theo Biên bản định giá tài sản ngày 19/7/2016 và Mạnh trích đo địa chính do Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú lập được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Thủ T duyệt ngày 28/10/2016.

2. Về chi phí đo đạc, định giá và xem xét, thẩm định tại chỗ: Buộc bà Trịnh Thị Thanh C phải hoàn trả bà Dương Thị Thu H số tiền là 7.100.000 đồng (Bảy triệu một trăm nghìn đồng).

3. Từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án đối với số tiền chưa trả thì bà C còn phải trả thêm tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chậm thi hành.

4. Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của bà Dương Thị Thu H đối với bà Trịnh Thị Thanh C về yêu cầu di dời mồ mã. Đình chỉ giải quyết yêu cầu của ông Lê Thanh Th và ông Lê Thanh Th đòi bà Dương Thị Thu H trả tiền sửa nhà là 115.000.000 đồng.

Bà Dương Thị Thu H, ông Lê Thanh Th và ông Lê Thanh Th có quyền khởi kiện lại theo quy định của pháp luật của pháp luật tố tụng dân sự.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Trịnh Thị Thanh C được miễn toàn bộ tiền án phí. Hoàn trả bà Trịnh Thị Thanh C tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng, theo biên lai thu số 0001969 ngày 27/02/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thủ T.

Hoàn trả bà Dương Thị Thu H tiền tạm ứng án phí đã nộp là 200.000 (Hai trăm nghìn) đồng, theo biên lai thu số 0002977 ngày 16/6/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thủ T.

Sung công quỹ nhà nước toàn bộ tiền tạm ứng án phí của ông Lê Thanh Th và ông Lê Thanh Th đã nộp là 2.875.000 (Hai triệu tám trăm bảy mươi lăm nghìn)

đồng, theo biên lai thu số 0001843 ngày 11/4/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thủ T.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền, thời hạn kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

Bản án chưa có hiệu lực pháp luật,

Ngày 04/11/2019, bị đơn Trịnh Thị Thanh C kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà C.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn yêu cầu kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận với nhau việc giải quyết vụ án, không cung cấp chứng cứ mới. Các đương sự thống nhất chỉ tranh chấp phần đất tại các khu A, diện tích đo đạc thực tế là 503m²; khu B, diện tích đo đạc thực tế là 1097,7m²; khu C, diện tích đo đạc thực tế là 189,9m²; khu D, diện tích đo đạc thực tế là 415,9m²; khu E, diện tích đo đạc thực tế là 697,7m². Đối với phần đất tại các khu F, diện tích đo đạc thực tế là 1,8m²; khu G, diện tích đo đạc thực tế là 120,5m²; khu H, diện tích đo đạc thực tế là 289,3m²; khu I, diện tích đo đạc thực tế là 11,5m² thì nguyên đơn không có yêu cầu khởi kiện gì trong vụ án này. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Bị đơn bà Trịnh Thị Thanh C trình bày: Năm 2005, bà có bán cho bà H một phần thửa số 93 (nay là thửa 155) ngang 12,6m, dài 40m, loại đất thổ, do bà H không có đường thoát nước nên bà tiếp tục bán cho bà H phía sau còn lại của thửa đất 93 nhưng bà H chưa tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 22/3/2012, bà ký hợp đồng chuyển nhượng ba thửa số 91, 93, 94 cho bà H. Bà H hứa cho bà chuộc lại nhà và đất trong thời hạn 03 năm, thời gian sau đó bà vẫn khó khăn nên chưa thể chuộc lại nhà và đất. Mặc dù bà Cm kết giao nhà và đất cho bà H, nhưng nay bà và các con không còn nơi ở nào khác nên bà yêu cầu được chuộc lại nhà và đất với số tiền đã nhận là 300.000.000đồng, bà đồng ý trả lãi tính từ ngày nhận tiền là ngày 22/3/2012 đến nay. Trong trường hợp không được chuộc lại hết đất thì bà yêu cầu được chuộc lại phần đất có nhà với số tiền 150.000.000đồng.

Nguyên đơn bà Dương Thị Thu H do bà Trần Thị Hồng X đại diện theo ủy quyền trình bày: Bà C đã tự nguyện bán nhà và đất cho bà H, bà H đã thanh toán đủ tiền và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng quy định của pháp luật. Do bà C khó khăn nên bà H đồng ý cho bà C ở nhờ trên đất trong thời hạn 03 năm, trong thời gian này nếu bà C có tiền thì bà H cũng đồng ý ưu tiên bán lại cho bà C theo giá thỏa thuận. Đã nhiều lần bà C cam kết giao nhà và đất nhưng không thực hiện. Nay bà H không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bà C, bà H chỉ đồng ý cho gia đình bà C lưu cư trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Hồng P, ông Lê Thanh Th trình bày: Các ông thống nhất với trình bày của bà C, đề nghị bà H cho chuộc lại nhà và đất.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Việc chấp hành pháp luật tố tụng của Tòa án cấp phúc thẩm và các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Kháng cáo của đương sự trong thời hạn luật định đủ điều kiện để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về nội dung kháng cáo: Ngày 23/02/2012, bà C ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà H các thửa số 91, 93, 94, ngày 24/4/2012 bà H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà C cho rằng bà chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H để đảm bảo cho khoản nợ vay nhưng bà C không cung cấp được chứng cứ chứng minh. Theo giấy cam kết bà C làm ngày 23/3/2012 và được UBND thị trấn Thủ T xác nhận và biên bản hòa giải ngày 22/4/2016, thì bà C khẳng định việc chuyển nhượng ba thửa số 91, 93, 94 cho bà H có cả nhà trên các thửa đất. Do đó, có đủ căn cứ xác định việc chuyển nhượng nhà và đất giữa bà H và bà C là có thật. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bà H đồng ý cho bà C lưu cư trong thời hạn 06, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận sự tự nguyện của nguyên đơn, sửa án sơ thẩm về phần này.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn được làm đúng theo quy định tại Điều 272, 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 nên được chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về sự vắng mặt của các đương sự: Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà Dương Thị Thu H do bà Trần Thị Hồng X đại diện theo ủy quyền, bị đơn bà Trịnh Thị Thanh C và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Hồng P, ông Lê Thanh Th có mặt; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan còn lại không kháng cáo và vắng mặt tại phiên tòa, việc vắng mặt các đương sự thuộc trường hợp quy định tại Điều 296 Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án vẫn tiến hành xét xử phúc thẩm vụ án.

[3] Phạm vi xét xử phúc thẩm:

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự thống nhất chỉ tranh chấp giao dịch liên quan đến phần đất tại các khu A, diện tích đo đạc thực tế là 503m²; khu B, diện tích đo đạc thực tế là 1097,7m²; khu C, diện tích đo đạc thực tế là 189,9m²; khu D, diện tích đo đạc thực tế là 415,9m²; khu E, diện tích đo đạc thực tế là 697,7m². Đối với phần đất tại các khu F, diện tích đo đạc thực tế là 1,8m²; khu G, diện tích đo đạc thực tế là 120,5m²; khu H, diện tích đo đạc thực tế là 289,3m²; khu I, diện tích đo đạc thực tế là 11,5m² thì các đương sự không tranh chấp. Tòa án xem xét trong phạm vi yêu cầu khởi kiện của đương sự.

Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với yêu cầu trả nhà và đất, đình chỉ yêu cầu di dời mồ mà của bà Xuân, đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu trả chi phí sửa nhà của ông Tùng, ông Tuấn. Bà C kháng cáo yêu cầu chuộc nhà và đất, Viện kiểm sát không kháng nghị. Căn cứ Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 về phạm vi xét xử phúc thẩm, Tòa án cấp phúc thẩm không xem xét những nội dung khác không liên quan nội dung kháng cáo.

[4] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Trịnh Thị Thanh C, thấy rằng:

Năm 2007, bà C chuyển nhượng cho bà H một phần đất ngang 12,6m, dài 40m, diện tích 503m² thuộc một phần thửa số 93, tờ bản đồ số 10-4. Ngày 10/7/2008, bà H được Ủy ban nhân dân huyện Thủ T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là thửa số 155.

Ngày 22/3/2012, bà C có làm hợp đồng chuyển nhượng cho bà H ba thửa đất, gồm thửa số 91, diện tích 681,5m², loại đất NTS; thửa số 94, diện tích 415,9m², loại đất NTS; thửa số 93, diện tích 1387,6m², loại đất ở đô thị, thuộc tờ bản đồ số 10-4, tọa lạc tại thị trấn Thủ T, huyện Thủ T, tỉnh Long An. Hợp đồng được Ủy ban nhân dân thị trấn Thủ T chứng thực vào ngày 26/3/2012. Sau khi lập thủ tục chuyển nhượng ba thửa số 91, 93, 94 của bà C thì bà H xin hợp thửa 155 vào thửa số 93. Đến ngày 24/4/2012, bà H được Ủy ban nhân dân huyện Thủ T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Tại văn bản số 613/UBND-NC ngày 04/5/2018 của Ủy ban nhân dân huyện Thủ T xác định: Ngày 09/10/1998, bà Trịnh Thanh C có đơn đăng ký nhà ở và đất ở các thửa số 91, 93, 94. Ngày 20/7/2001, bà C được Ủy ban nhân dân tỉnh Long An cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sử dụng đất hộ bà C là do mẫu quy định tại thời điểm cấp giấy. Ngày 24/10/2008, các thành viên trong hộ gia đình bà C lập giấy ủy quyền đồng ý cho bà C điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ hộ bà Trịnh Thị Ca thành bà Trịnh Thị Ca. Ngày 28/10/2008, bà C được chỉnh lý sang tên cá nhân trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên bà C có toàn quyền quyết định trong việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H. Ủy ban nhân dân huyện Thủ T đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bà H là phù hợp với quy định tại Điều 688, Điều 697 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 49, Điều 106 Luật đất đai năm 2003 và Điều 91, Điều 92 Luật nhà ở năm 2005.

Trên thửa số 93 có nhà ở của bà C, nhà chính có kết cấu bê tông cốt thép, nền lát gạch, mái lợp tôn xi măng (loại nhà cấp 4) và một nhà phụ, một nhà bếp, một nhà vệ sinh, một ngôi mộ.

Theo giấy cam kết ngày 23/3/2012 được UBND thị trấn Thủ T xác nhận, bà C khẳng định việc chuyển nhượng ba thửa số 91, 93, 94 cho bà H có cả việc chuyển nhượng nhà trên đất, bà H cho bà C được ở lại nhà trong thời hạn 03 năm. Bà C cam kết không làm hư hỏng, thất thoát nhà cửa, nếu có thất thoát hư hỏng bà C chịu trách nhiệm bồi thường và bà C có đề nghị bà H cho bà C được ưu tiên cho chuộc lại nhà theo giá thỏa thuận. Nội dung giấy cam kết thể hiện hai bên đã thỏa thuận thực hiện giao dịch chuyển nhượng nhà, đất (BL47). Tại biên bản hòa giải ngày 22/4/2016, bà C thừa nhận có bán đất cho bà H, bà hứa di dời mồ mả vào thanh minh năm 2017 để giao đất cho bà H (BL26). Bà C cho rằng việc bà C ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho bà H chứng thực ngày 26/3/2012 là nhằm mục đích bảo đảm cho việc bà C mượn 300.000.000 đồng của bà H để trả cho bà Thanh nhưng không được bà H thừa nhận. Bà C không chứng minh được giao dịch giữa bà C với bà H là hợp đồng vay tài sản, tiền lãi, thời gian trả tiền và số tiền phải trả.

Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Bà C kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh nên không được chấp nhận.

[5] Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đồng ý cho bà C được lưu cư trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật. Đây là sự tự nguyện của nguyên đơn, phù hợp quy định của pháp luật nên được chấp nhận. Đề nghị của kiểm sát viên tham gia phiên tòa là có căn cứ, sửa một phần bản án sơ thẩm.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trịnh Thị Thanh C là người cao tuổi được miễn nộp tiền án phí điểm d Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Vì các lẽ trên,

Áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 35, Điều 39, Điều 147, điểm c khoản 1 Điều 217, Điều 218, điểm b và điểm d khoản 2 Điều 227 Bộ Luật tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 49, Điều 106 Luật đất đai năm 2003; Điều 91, Điều 92 Luật nhà ở năm 2005; Điều 688, Điều 697, Điều 699 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 12, 26, 27, 48 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.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Trịnh Thị Thanh C.

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm 61/2019/DS-ST ngày 16 tháng 8 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Thủ T, tỉnh Long An.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Dương Thị Thu H đối với bà Trịnh Thị Thanh C.

Buộc bà Trịnh Thị Thanh C và ông Lê Hồng P, ông Lê Thanh Th, ông Lê Thanh Th, bà Lê Thị Thùy D, bà Lê Thị Thùy Dh phải giao cho bà Dương Thị Thu H phần đất tại các khu A, thuộc một phần thửa 93, diện tích đo đạc thực tế là 503m²; khu B, thuộc một phần thửa 93, diện tích đo đạc thực tế là 1097,7m²; khu C, thuộc một phần thửa 93, diện tích đo đạc thực tế là 189,9m²; khu D, thuộc một phần thửa 94, diện tích đo đạc thực tế là 415,9m²; khu E, thuộc một phần thửa 91, diện tích đo đạc thực tế là 679,7m², cùng thuộc tờ bản đồ số 10-4, tọa lạc tại thị trấn Thủ T, huyện Thủ T, tỉnh Long An do bà Dương Thị Thu H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất bao gồm: mái che (1) kết cấu cột cây, mái tôn thiếc, nền tráng xi măng, diện tích 90,5m²; nhà chính (2) có kết cấu bê tông cốt thép, vách tường, nền lát gạch, mái lợp tôn xi măng, diện

tích 68,04m²; nhà phụ (3) và (4) cột cây, tường lửng, mái tôn thiếc, diện tích 20,38m²; chuồng gà (5), diện tích 5,22m²; nhà bếp (6) kết cấu cột cây, vách lá, mái tôn thiếc, nền tráng bê tông, diện tích 7,5m²; nhà vệ sinh (7) kết cấu cột cây, mái tôn, vách tôn, nền bê tông, diện tích 3,52m².

(Tất cả theo Biên bản định giá tài sản ngày 19/7/2016 và Mảnh trích đo địa chính do Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú lập được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Thủ T duyệt ngày 28/10/2016).

2. Về quyền lưu cư: Bà Trịnh Thị Thanh C và ông Lê Hồng P, ông Lê Thanh Th, ông Lê Thanh Th, bà Lê Thị Thùy D, bà Lê Thị Thùy Dh được quyền lưu cư trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày tuyên án là ngày 11/02/2020.

3. Về chi phí đo đạc, định giá và xem xét, thẩm định tại chỗ: Buộc bà Trịnh Thị Thanh C phải hoàn trả bà Dương Thị Thu H số tiền là 7.100.000đồng (bảy triệu một trăm nghìn đồng).

4. Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của bà Dương Thị Thu H đối với bà Trịnh Thị Thanh C về yêu cầu di dời mồ mả.

5. Đình chỉ giải quyết yêu cầu của ông Lê Thanh Th và ông Lê Thanh Th đòi bà Dương Thị Thu H trả tiền sửa nhà là 115.000.000đồng (một trăm mười lăm triệu đồng).

Bà Dương Thị Thu H, ông Lê Thanh Th và ông Lê Thanh Th có quyền khởi kiện lại theo quy định của pháp luật của pháp luật tố tụng dân sự.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Trịnh Thị Thanh C được miễn toàn bộ tiền án phí. Hoàn trả bà Trịnh Thị Thanh C tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đồng (ba trăm nghìn đồng), theo biên lai thu số 0001969 ngày 27/02/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thủ T.

Hoàn trả bà Dương Thị Thu H tiền tạm ứng án phí đã nộp là 200.000đồng (hai trăm nghìn đồng), theo biên lai thu số 0002977 ngày 16/6/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thủ T.

Sung công quỹ nhà nước toàn bộ tiền tạm ứng án phí của ông Lê Thanh Th và ông Lê Thanh Th đã nộp là 2.875.000đồng (hai triệu tám trăm bảy mươi lăm nghìn đồng), theo biên lai thu số 0001843 ngày 11/4/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thủ T.

7. Về án phí dân sự phúc thẩm: Miễn án phí cho bà Trịnh Thị Thanh C.

Hoàn trả cho bà Trịnh Thị Thanh C 300.000đồng (ba trăm nghìn đồng), tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0004753 ngày 18/11/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thủ T.

8. Về nghĩa vụ chậm thi hành án: Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền trên hàng tháng bên phải thi

hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

9. Về hướng dẫn thi hành án dân sự: Trong 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 hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6,7 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.

10. Về hiệu lực của bản án: Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Thủ T;
- Chi cục THADS huyện Thủ T;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ, án văn.

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

Huỳnh Thị Hồng Vân