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

Bản án số: **67**/2019/DS-PT
Ngày: 23- 4- 2019
V/v tranh chấp: "Tranh chấp đất, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và hủy giấy chứng nhận QSDĐ"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ 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 Trần Hoàng Vũ

Các Thẩm phán : Bà Phạm Thị Minh Châu

: Ông Trần Minh Hải

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Vương Thị Hồng Nhớ - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang tham gia phiên tòa: Ông Huỳnh Thanh Phước - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 4 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 185/2018/TLPT-DS ngày 13 tháng 12 năm 2018 về việc "Tranh chấp đất; Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 268/2014/DSST ngày 25 tháng 9 năm 2014, của Tòa án nhân dân huyện P bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 48/2019/QĐ-PT ngày 25 tháng 02 năm 2019, giữa các đương sự:

- ***Nguyên đơn*****:** Ông Trịnh Văn X , sinh năm 1930

Bà Phạm Thị Th , sinh năm 1934

Cùng địa chỉ cư trú: xã A , huyện P , tỉnh An Giang.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trịnh Văn B , sinh năm 1961, địa chỉ cư trú: xã A , huyện P , tỉnh An Giang. (Theo văn bản ủy quyền ngày 10/01/2019) (có mặt)

- ***Bị đơn***: Bà Nguyễn Thị C , sinh năm 1941

Địa chỉ cư trú: xã A , huyện P , tỉnh An Giang.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trương Văn Đ , sinh năm 1974, địa chỉ cư trú: xã A , huyện P , tỉnh An Giang. (Theo văn bản ủy quyền ngày 11/3/2019) (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Chào: Luật sư Trần Tiến V h, thuộc đoàn Luật sư tỉnh An Giang. (vắng mặt)

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

1. Bà Trương Thị N , sinh năm 1962, địa chỉ: xã V , huyện H , tỉnh Bạc Liêu.

2. Bà Trương Thị L , sinh năm 1970, địa chỉ: phường P , thành phố B , tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của bà N , bà L : Ông Trương Văn Đ , sinh năm 1974, địa chỉ cư trú: xã A , huyện P , tỉnh An Giang. (Theo văn bản ủy quyền ngày 15/3/2019) (có mặt)

3. Ông Trương Văn Đ , sinh năm 1974 (có mặt)

4. Ông Trương Văn M , sinh năm 1982

Người đại diện theo ủy quyền của ông Muôn: Ông Trương Văn Đ , sinh năm 1974, địa chỉ cư trú: xã A , huyện P , tỉnh An Giang. (Theo văn bản ủy quyền ngày 28/02/2019) (có mặt)

5. Bà Nguyễn Thị T , sinh năm 1965 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: xã A , huyện P , tỉnh An Giang.

6. Ông Trần Hữu B , sinh năm 1960 (chết năm 2017)

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tham gia tố tụng của ông B , gồm: Bà Nguyễn Thị T , sinh năm 1965; chị Trần Thị Xuân M , sinh năm 1988; chị Trần Thị Ngọc M , sinh năm 1994, cùng địa chỉ cư trú: xã A , huyện P , tỉnh An Giang. (vắng mặt)

7. Ông Lê Công G , sinh năm 1966 (vắng mặt)

Địa chỉ: xã A , huyện P , tỉnh An Giang.

8. Ông Phạm Thành D , cán bộ địa chính xã T , huyện P , tỉnh An Giang. (vắng mặt)

9. Ủy ban nhân dân xã A, huyện P (xin vắng mặt theo văn bản ngày 19/4/2019)

10. Ủy ban nhân dân huyện P , tỉnh An Giang (xin vắng mặt theo văn bản ngày 18/3/2019)

Người kháng cáo: Ông Trương Văn M là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung án sơ thẩm

Vào năm 1965 cha mẹ của bà Nguyễn Thị C là ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị T (đã chết hết) có bán cho ông Trịnh Văn H (hiện nay đổi tên là Trịnh Văn X) một nền đất ngang 10m, chiều dài khong kích thước cụ thể mà chỉ ghi từ điểm này đến điểm khác, giá 150 đồng và 32 gia lúa. Do đất đó là của nhà thờ A cho ông S thuê nên ông H vừa xây nhà xong thì Linh mục là ông Hoàng Thượng H1 mời ông S , bà T , ông H , bà T đến nói rõ đất ông S bán là của nhà thờ cho ông S thuê nên lúc bấy giờ vào ngày 20/3/1965 giữa ông H1 đại diện nhà thờ với vợ chồng ông S và ông H cùng thỏa thuận là ông H xuất tiền và lúa để trả nợ cho nhà thờ mà vợ chồng ông S đã thiếu là 460 đồng và 42 gia lúa thì nền đất ông S đã bán cho ông H thuộc quyền của ông H đồng thời được sử dụng phần đất liền kề với đất của nhà thờ cho ông S thuê để làm lối đi ngang 2m, dài từ đường cộ ngang tới mé sông C. Tờ thỏa thuận đó ba bên đều ký tên và ông H đã trả dứt tiền và lúa cho nhà thờ, gia đình ông H bắt đầu sử dụng từ đó, do không đủ định mức nên chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng lối đi trên đây gia đình vẫn còn sử dụng đi lại, khi bà C bán đất liền kề của bà C cho bà T thì bán luôn lối đi đó và bà T tiến hành xây dựng, gia đình ông H ngăn cản thì bà T nói bà C đã bán đất cho bà, gia đình gặp bà C nói lối đi đó cũng là đất của cha mẹ bà và bà cũng được cấp giấy đỏ. Nay ông Trịnh Văn B đại diện cho ông X , bà T yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà C với bà T đồng thời bà C o phải trả lại diện tích đất ngang 2m dài từ lộ nhựa 954 đến sông C .

Bà Nguyễn Thị C cho biết, cha mẹ bà là ông Nguyễn Văn S (chết năm 1981) và bà Nguyễn Thị T (chết năm 1991) có cho bà đất từ lộ xe A đến sông C g tọa lạc xã A , huyện P , tỉnh An Giang, cạnh ngang thứ nhất liền kề lộ xe A , cạnh ngang thứ hai giáp mương nước liền kề với sông C và giáp các chủ đất Nguyễn Văn L , Tô Văn C , Nguyễn Thị T , Trương Văn K , Nguyễn Văn T diện tích là 838m^2 gồm đất ở và cây lâu năm khác, đến ngày 29/11/2005 bà C được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H0322Nc.Trong số đất này vào ngày 08/9/2011 bà C đã bán cho bà T chiều ngang 3m dài hết thửa đất diện tích 148,7m^2 (liền kề với đất ông L và ông L đã bán và sang tên cho bà T) giá chung là 90.000.000 đồng, đã nhận cọc trước 10 chỉ vàng 24K, số còn lại sẽ nhận đủ sau khi tách bộ sang tên, lúc bấy giờ chưa làm hợp đồng chuyển nhượng mà đến ngày 08/3/2012 đôi bên cùng đến Văn

phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện P ký hợp đồng chuyển nhượng và làm thủ tục tách bộ sang tên, sau đó đến đo đạc giao đất thì gia đình ông X đứng ra tranh chấp nên sự việc dừng lại. Chồng bà C là Dương Văn Đ (chết năm 1997), các con của vợ chồng bà gồm: Trương Thị N , Trương Thị L , Trương Văn Đ và Trương Văn M , tất cả các con đều giao cho bà toàn quyền quyết định. Nay bà không đồng ý trả đất theo yêu cầu của ông B , việc chuyển nhượng đất giữa bà và bà T , nếu bác yêu cầu đòi đất của ông X , bà T thì bà với bà T sẽ tiếp tục thực hiện hợp đồng, nếu buộc bà trả đất cho ông X , bà T thì bà chưa có khả năng hoàn trả lại 10 chỉ vàng 24K đã nhận của bà T và ông B .

Bà Nguyễn Thị T , ông Trần Hữu B xác định bà chào có thỏa thuận bán cho bà 148,7m^2 đất ở đúng như bà C trình bày, giá chung 90.000.000 đồng, đến ngày 08/9/2011 bà C nhận tiền cọc là 10 chỉ vàng 24K (98%) số còn lại giao ước khi nào tách bộ sang tên có giấy đỏ thì sẽ trả dứt (chưa làm hợp đồng chuyển nhượng). Đến ngày 08/3/2012 đôi bên cùng đến Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện P ký hợp đồng chuyển nhượng và làm thủ tục tách bộ sang tên, sau đó đến đo đạc giao đất thì gia đình ông X đứng ra tranh chấp nên sự việc dừng lại. Nếu Tòa án bác yêu cầu của ông X , bà T thì bà C phải làm thủ tục tách bộ sang tên đối với diện tích đất đã chuyển nhượng cho bà và bà sẽ trả dứt điểm số tiền còn lại, nếu Tòa án chấp nhận yêu cầu đòi đất của ông X , bà T thì bà không yêu cầu bà C phải thực hiện tiếp hợp đồng chuyển nhượng và bà C phải hoàn trả lại số vàng đã nhận là 10 chỉ vàng 24K, không yêu cầu các con của bà C cùng chịu trách nhiệm.

Ông Nguyễn Quang T đại diện UBND xã A xác nhận diện tích đất đang tranh chấp là nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H0322 ngày 29/11/2005 diện tích 838m^2 chứ không phải nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H0323nC ngày 29/11/2005 diện tích 2.338,2m^2 do bà C đứng tên như trong biên bản hòa giải ngày 05/4/2012 của UBND xã A và biên bản hòa giải ngày 27/6/2012. Trước khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà C là đoàn của tỉnh trực tiếp đo đạc nên không biết có anh D và anh G (địa chính xã) tham gia hay không.

Anh Lê Công G cho biết, anh tham gia công tác tại xã A vào năm 1989 là kế toán Hợp tác xã mua bán, năm 1999 anh công tác tại địa chính xã A , đến năm 2000 được điều động về làm Trưởng ấp Phú Quới. Đến năm 2002 được điều về làm tại Hợp tác xã nông nghiệp A và đến ngày 30/4/2004 thì nghỉ việc đến nay. Khi đo đạc đất để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà C lúc đó anh vẫn còn làm địa chính và không có tham gia đoàn đo đạc nhưng trong biên bản xác định ranh

giới, mốc giới khu đất là ngày 12/7/2009 ở trang 1 thành phần tham gia có ghi tên anh là Lê Công G , ở trang 2 phần cuối biên bản có ghi họ tên Lê Công G nhưng bị gạch bỏ và anh D ký tên vào đó. Tuy anh còn đảm nhiệm công tác địa chính nhưng không có ký tên biên bản, không có tham gia với đoàn đo đạc và không có ký tên trong biên bản xác định ranh giới, mốc giới khu đất, đến khi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì do anh D đảm nhiệm công tác này, vì vậy anh không còn liên quan.

Anh Phạm Thành D trình bày, từ ngày 01/9/1999 đến ngày 30/3/2000 anh được điều động về công tác địa chính xã A . Khi đo đất để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà C không có anh tham gia với với đoàn đo đạc, trong biên bản xác định ranh giới và móc giới khu đất ngày 12/7/1999 ở trang 1 thành phần tham gia và ở trang 2 phần cuối biên bản đều ghi tên Lê Công G nhưng không ký tên, đến năm 2005 trước khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà C thì anh mới ký tên vì khi đo đạc anh G đảm nhiệm công tác địa chính, đến năm 2005 anh đảm nhiệm công tác này mới ký vào biên bản thay vào chỗ ghi họ tên anh G .

Ông Phạm Hoài P và Võ Trung C đại diện UBND huyện Phú T xác định, khi UBND xã A hòa giải 2 lần đều ghi đất tranh chấp giữa đôi bên nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H0323nC ngày 29/11/2005 diện tích 2.328,2m^2 do bà C đứng tên nên UBND có công văn số 1286/UBND –TNMT ngày 22/11/2012 trả lời là việc cấp giấy trên đây đúng theo trình tự pháp luật quy định nhưng hiện nay UBND xã A có công văn số 11/CV/UBND ngày 27/11/2012 là đất tranh chấp nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H0322nC ngày 29/11/2005 do bà C đứng tên diện tích 838m^2. Về trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 838m^2 cho bà C có nguồn gốc của cha là Nguyễn Văn S cho lại năm 1996. Tuy nhiên, khi kê khai đo đạc, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà C đã bao gồm phần lối đi chung theo hiện trạng, do đó UBND huyện sẽ giữ lại lối đi chung để phục vụ công cộng và sẽ điều chỉnh lại diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà C .

Các anh chị Trương Thị N , Trương Thị L , Trương Văn M và Trương Văn Đ cùng xác nhận các anh chị là con của ông Đ , bà C , việc tranh chấp giữa bà C với vợ chồng ông X , vợ chồng bà T là giao cho bà C toàn quyền quyết định.

Ông Hoàng Thượng H1 cho biết, trong thời gian ông làm Linh mục tại nhà thờ xã A , huyện P , vào ngày 20/3/1965 vợ chồng ông S có thuê đất của nhà thờ và có thiếu lại 42 giạ lúa và 460 đồng bạc nên giữa họ với ông H và đại diện nhà thờ cùng thỏa thuận, ông H sẽ trả dứt số lúa và tiền trên cho nhà thờ và phần đất của nhà

thờ mà vợ chồng ông S thuê ngang 2m, dài đến sông có tờ giấy tiêu đề "Họ công giáo nhà thờ A " làm ngày 21/3/1965 do ba bên cùng ký tên có đóng dấu nhà thờ.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 268/2014/DS-ST này 25/9/2014 của Tòa án nhân dân huyện P quyết định:

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H0322nC ngày 29/11/2005 của UBND huyện Phú Tân cấp cho bà Nguyễn Thị C diện tích 838m^2 đất thổ cư và lâu năm khác.

Buộc bà Nguyễn Thị C giao trả cho ông Trịnh Văn X , bà Phạm Thị T diện tích 128,8m^2 đất thổ cư và lâu năm khác để tiếp tục làm lối đi, tọa lạc ấp Phú Bình, xã A , huyện P, tỉnh An Giang (2,5m^2 + 63m^2 + 50m^2 + 13,3m^2) ở các điểm 16, 17, 34, 35, 30, 31, 8, 9, 10 theo sơ đồ hiện trạng khu đất lập ngày 11/11/2013 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện P . Ông X , bà T phải đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để tiến hành thủ tục đăng ký diện tích đất trên đây.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị C với bà Nguyễn Thị T và ông Trần Hữu B là vô hiệu. Buộc bà Nguyễn Thị C phải trả lại cho bà Nguyễn Thị T và ông Trần Hữu B 10 chỉ vàng 24K (vàng 98%)

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

Ngày 24/10/2014, ông Trương Văn M có đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông X và giữ nguyên phần đất của gia đình ông.

Tại bản án dân sự phúc thẩm số 83/2015/DS-PT ngày 23/3/2015 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang đã quyết định không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông M , giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Tại Quyết định số 34/2018/KN-DS ngày 12/02/2018 của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh đã kháng nghị bản án dân sự phúc thẩm số 83/2015/DS-PT ngày 23/3/2015 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang với lý do Tòa án cấp sơ thẩm hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà C ; Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà C với bà T , ông B là đúng nhưng buộc bà C giao trả diện tích 128,8m^2 đất cho ông X , bà T và xác định ông X , bà T có quyền đăng ký quyền sử dụng đất là không đúng.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số 253/2018/DS-GĐT ngày 24/8/2018 của Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh đã chấp nhận kháng nghị số

34/2018/KN-DS ngày 12/02/2018 của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh, Quyết định hủy một phần bản án dân sự phúc thẩm số 83/2015/DS-PT ngày 23/3/2015 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang về phần giải quyết diện tích 128,8m^2 đất làm lối đi trong vụ án "Tranh chấp đất; Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất", giao hồ sơ vụ án về cho Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử lại theo thủ tục phúc thẩm.

Tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn ông Trịnh Văn B giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và ông Đ là người đại diện cho ông Trương Văn M vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa, các đương sự trình bày:

- Ông Đ trình bày: Kháng cáo yêu cầu xem xét lại toàn bộ nội dung bản án huyện Phú Tân xử, cụ thể: **1).** Việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà C không đồng ý. Vì Nhà nước cấp đúng trình tự thủ tục pháp luật; Tôi có tờ di chúc có ông X ký tên làm chứng đất này để lại cho mẹ tôi là bà Chào. **2).** Không đồng ý trả diện tích đất 128,8m^2 như án sơ thẩm. Ông thừa nhận tờ thỏa thuận giữa ông H với ông S , bà T có xác nhận của nhà thờ, chừa ra 2m để đi, nhưng nguyên đơn đã xây cất một nửa nên, không thực hiện đúng tờ thỏa thuận dùng diện tích đất này làm lối đi chung nên đất này là của bà C . Đối với phần chi phí đo đạc thống nhất ai không được chấp nhận yêu cầu thì sẽ chịu.

- Ông B trình bày: Phần diện tích đất 2m này đã được sử dụng để làm lối đi, do bà C kê khai và đã được cấp giấy luôn phần đất này nên cha mẹ ông khởi kiện yêu cầu hủy giấy của bà C và yêu cầu bà C trả lại diện tích đất này. Thống nhất phần chi phí đo đạc ai không được chấp nhận yêu cầu thì sẽ chịu.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang phát biểu: Về thủ tục tố tụng, kháng cáo của ông Trương Văn M là phù hợp pháp luật; Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử đã chấp hành đầy đủ qui định của Bộ Luật tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử. Các đương sự cũng đã chấp hành đúng các qui định của pháp luật về tố tụng. Về nội dung giải quyết vụ án: Phần đất tranh chấp theo chứng cứ là lối đi chung, bà C đăng ký được cấp giấy là không phù hợp. Cần hủy giấy và trả lại phần đất này để sử dụng làm lối đi chung. Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà C với bà T , ông B , các bên đã thi hành xong nên không đề cập đến. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng khoản 2 Điều 308, sửa án sơ thẩm: Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H0322nC ngày 29/11/2005 của UBND huyện P cấp cho bà Nguyễn Thị C diện tích 838m^2 đất thổ cư và lâu năm khác. Buộc bà Nguyễn Thị C giao trả diện tích 128,8m^2 đất thổ cư và lâu năm khác để làm lối đi chung.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra và qua kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về thủ tục: Tòa án đã triệu tập hợp lệ hai lần nhưng những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà T , bà M , bà N (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tham gia tố tụng của ông B); ông G , ông D vắng mặt tại phiên tòa. Ủy ban nhân dân xã A và Ủy ban nhân dân huyện P có yêu cầu vắng mặt, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm tiến hành xét xử vụ án.

Do Quyết định giám đốc thẩm số 253/2018/DS-GĐT ngày 24/8/2018 của Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh hủy một phần nội dung của bản án phúc thẩm số 83/2015/DS-PT ngày 23/3/2015 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang liên quan đến diện tích 128,8m^2 đất làm lối đi trong vụ án "Tranh chấp đất; Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất", cho nên phần nội dung trong bản án sơ thẩm liên quan đến Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà C với bà T , ông B là có hiệu lực pháp luật, cụ thể phần nội dung đã có hiệu lực là:

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị C với bà Nguyễn Thị T và ông Trần Hữu B là vô hiệu. Buộc bà Nguyễn Thị C phải trả lại cho bà Nguyễn Thị T và ông Trần Hữu B 10 chỉ vàng 24K (vàng 98%)

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

+ Bà C phải chịu 1.675.000 đồng.

+ Bà T , ông B không phải chịu án phí và được nhận lại số tiền tạm ứng án phí 1.000.000 đồng theo biên lai thu số 006083 ngày 18/01/2013 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện P .

Tòa án cấp phúc thẩm chỉ xem xét phần còn lại liên quan đến nội dung diện tích 128,8m^2 đất làm lối đi.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của ông Trương Văn M , thấy: Nguyên đơn cho rằng trong tổng diện tích đất 838m^2 mà bà Nguyễn Thị C đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chiều ngang 02m, chiều dài cặp lộ đến mé sông (đo đạc thực tế là 128,8m^2) là thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn (căn cứ vào tờ thỏa thuận ngày 20/3/1965) nên kiện đòi bị đơn phải trả lại điện tích đất trên. Xét thấy, tại mục 3 Tờ thỏa thuận ngày 20/3/1965 ghi như sau: " *3. S và T đồng ý chừa 2m đất đường cộ, từ đường cộ ngang ra đến sông cho trâu bò của H đi và kéo vật dụng*". Như vậy, phần lối đi này không nằm trong phần đất cụ Sữa cho ông Hồng ở "… *bề ngang10m từ mặt lộ đá tới mí hầm cá*…" mà chỉ chừa cho ông H một lối đi lên xuống sông để

dẫn trâu bò và kéo vật dụng. Nguyên đơn cũng thừa nhận, lối đi này ngoài nguyên đơn thì còn 4 – 5 hộ gia đình sử dụng làm lối đi. Bị đơn tại phiên tòa hôm nay cũng thừa nhận sử dụng làm lối đi, thừa nhận tờ thỏa thuận ngày 20/3/1965 nhưng sau đó ông X không sử dụng như thỏa thuận nên lấy lại. Tại văn bản nêu ý kiến của Ủy ban nhân dân huyện P cũng xác định đây là lối đi công cộng. Như vậy, đủ cơ sở xác định phần diện tích này là lối đi chung. Do đó, cấp sơ thẩm xác định phần diện tích đất này thuộc quyền sử dụng của ông H (X) và buộc bà C giao cho ông X , bà T là không có cơ sở. Lối đi này được sử dụng làm lối đi chung của ông H và những hộ khác, bà C kê khai và Ủy ban nhân dân huyện P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà C là không đúng quy định của pháp luật đất đai, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của ông X , bà T hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà C là có cơ sở, phù hợp với đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang và người đại diện cho nguyên đơn tại phiên tòa hôm nay. Tuy nhiên, phần đất này được sử dụng làm lối đi chung, cấp sơ thẩm tuyên bà C trả lại phần diện tích đất này cho ông X , bà T và ông X , bà T được đăng ký quyền sử dụng đất là không đúng. Đối với diện tích đất này theo thực tế đo tại các mốc điểm 16,17, 34, 35, 30, 31, 8, 9,10 diện tích chỉ 126,3m^2 (theo sơ đồ hiện trạng khu đất lập ngày 11/11/2013 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện P), cấp phúc thẩm sẽ điều chỉnh lại diện tích này cho phù hợp. Do đó, cần sửa án sơ thẩm về nội dung này.

[3] Vì vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông X , bà T hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích này, nhưng không chấp nhận yêu cầu xác định phần diện tích này của ông X , bà T mà đây là lối đi công cộng, việc xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất hay không sẽ do cơ quan có thẩm quyền xem xét quyết định theo quy định của pháp luật về đất đai.

[4] Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà C và bà T , ông B . Tại phiên tòa bà C xác định sau khi thi hành theo bản án được giải quyết phúc thẩm lần 1 thì bà C đã thi hành theo bản án trả lại 10 chỉ vàng 24K cho bà T , ông B . Bà T cũng có lời khai xác định đã nhận đủ số vàng này. Như vậy, nội dung này của án sơ thẩm có hiệu lực pháp luật, các bên đã thực hiện xong. Nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét lại.

[5] Về chi phí đo đạc: Do cấp sơ thẩm chưa xem xét về phần chi phí đo đạc, Nhưng phần diện tích đất 128,8m^2 được xác định không thuộc quyền sử dụng của bà C , hủy giấy chứng nhận QSDĐ theo yêu cầu của nguyên đơn, cho nên bà C phải chịu chi phí đo đạc này.

[6] Về án phí:

Án phí sơ thẩm: Liên quan đến phần đất này các đương sự đều trên 60 tuổi, có yêu cầu được miễn án phí, nên Hội đồng xét xử miễn án phí sơ thẩm.

Án phí phúc thẩm: Do sửa án nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 2 Điều 308, khoản 2 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 268/2014/DSST ngày 25 tháng 9 năm 2014, của Tòa án nhân dân huyện P , tỉnh An Giang về phần diện tích 128,8m^2.

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H0322nC ngày 29/11/2005 của UBND huyện P cấp cho bà Nguyễn Thị C diện tích 838m^2 đất thổ cư và lâu năm khác.

Xác định diện tích 126,3m^2 ở các điểm 16,17, 34, 35, 30, 31, 8, 9,10 theo sơ đồ hiện trạng khu đất lập ngày 11/11/2013 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện P là lối đi công cộng. Việc xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất hay không đối với phần diện tích đất này sẽ do cơ quan có thẩm quyền xem xét quyết định theo quy định của pháp luật về đất đai.

Bà C liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đăng ký lại quyền sử dụng diện tích đất còn lại (sau khi đã trừ phần diện tích 126,3m^2 này) theo quy định của Luật đất đai. Sơ đồ hiện trạng khu đất lập ngày 11/11/2013 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Phú Tân là một phần của bản án không tách rời bản án.

- Về chi phí đo đạc: Bà Nguyễn Thị C phải chịu 1.115.930 đồng chi phí đo đạc. (Bà C đã nộp xong)

- Các nội dung khác của bản án sơ thẩm không bị sửa là đã có hiệu lực pháp luật theo quy định của pháp luật tố tụng.

- Án phí: Ông Trương Văn M không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được nhận lại 200.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 07600 ngày 23/10/2014 của Chi cục thi hành án dân sự huyện P .

Trong trường hợp bản án, quyết định 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 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.

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

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

Nơi nhận:
- TAND cấp cao (1)
- VKSND tỉnh An Giang (1)
- TAND huyện P (1)
- THA huyện P (1)
- Tòa Dân sự (2)
- Văn phòng Tòa án tỉnh AG (1)
- Phòng KTNV & THA tỉnh AG (1)
- Đương sự "Để thi hành"
- Lưu: hồ sơ.

Trần Hoàng Vũ