

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH VĨNH LONG**

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

Bản án số: 82/2023/DS-PT.

Ngày 30 - 5 - 2023.

V/v “Tranh chấp quyền sử dụng đất;
hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất;
hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất;
hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất”.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH VĨNH LONG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Trường.

Các Thẩm phán: Bà Phạm Thị Hồng Hà.

Bà Võ Thị Mỹ Dung.

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Đức Hoài Mi – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh
Vĩnh Long.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa: Bà
Nguyễn Thị Ngọc Thúy - Kiểm sát viên.

Trong ngày 30 tháng 5 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long
xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 66/2022/TLPT - DS ngày 21 tháng 4
năm 2023 về việc: “Tranh chấp quyền sử dụng đất; hợp đồng tặng cho quyền sử
dụng đất; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hợp đồng cầm cố quyền sử
dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 08/2023/DS-ST ngày 09 tháng 3 năm 2023
của Tòa án nhân dân huyện Tam Bình bị kháng cáo và bị kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 83/2023/QĐ - PT ngày
05 tháng 5 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Phạm Thị Thu S, sinh năm 1972 (có đơn xin xét xử vắng
mặt).

Địa chỉ: Ấp P, xã P, huyện L, tỉnh Vĩnh Long.

- *Bị đơn*: Ông Lê Văn C, sinh năm 1965 (có đơn xin xét xử vắng mặt) và bà Trần Thị Kim N, sinh năm 1968 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp P, xã P, huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

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

1. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V (vắng mặt).

Địa chỉ: Số D, đường P, phường D, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

2. Ủy ban nhân dân xã P, huyện T, tỉnh Vĩnh Long (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp P, xã P, huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

3. Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1943 (có đơn xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp P, xã P, huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bà Nguyễn Thị M: Ông Lê Văn N1 – Trợ giúp viên pháp lý Nhà nước tỉnh Vĩnh Long (có mặt).

4. Anh Phùng Thanh V, sinh năm 1983 (có đơn xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Số A, Lô B, ấp P, xã P, huyện L, tỉnh Vĩnh Long

- *Người làm chứng*:

1. Ông Lê Thanh B, sinh năm 1966 (vắng mặt).

2. Ông Phạm Văn Mười M1, sinh năm 1941 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp Phú Tân, xã Phú Thịnh, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long

3. Anh Trần Hồng S1, sinh năm 1999 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp P, xã L, huyện T, tỉnh Vĩnh Long

Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Phạm Thị Thu S và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị M.

Viện kiểm sát kháng nghị: Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

- *Theo đơn khởi kiện ngày 27/05/2022 và các lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Phạm Thị Thu S trình bày:*

Bà Phạm Thị Thu S đứng tên Giấy CNQSDĐ thuộc thửa đất số 472, diện tích 261,8m², loại đất trồng cây lâu năm, thuộc tờ bản đồ số 19, tọa lạc ấp P, xã P,

huyện T, tỉnh Vĩnh Long do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V cấp ngày 13/07/2020.

Do bà S lập gia đình và nhà ở xa phần đất nên ông Lê Văn C và bà Trần Thị Kim N là hộ liên kế phần đất của bà S đã lấn chiếm và sử dụng luôn và làm hàng rào hết thửa đất số 472 của bà để sử dụng từ năm 2020 tới nay.

Khi phát hiện đất của mình bị lấn chiếm và rào lại, bà S đến gặp ông C, bà N để ngăn cản thì ông C, bà N cho rằng đất này của ông, bà đã nhận chuyển nhượng của bà M, hiện bà M (mẹ bà S), địa chỉ: ấp P, xã P, huyện T, tỉnh Vĩnh Long, nhưng ông C, bà N không có đưa ra được giấy tờ gì để chứng minh việc mua bán đất này.

Do bà N, ông C không trả lại đất nên bà S khởi kiện yêu cầu ông Lê Văn C, bà Trần Thị Kim N trả lại bà S phần đất thuộc thửa 472, diện tích $261,8m^2$, loại đất trồng cây lâu năm, thuộc tờ bản đồ số 19, tọa lạc ấp P, xã P, huyện T, tỉnh Vĩnh Long do bà Phạm Thị Thu S đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Qua kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản: Nguyên đơn thống nhất phần diện tích tranh chấp là thửa 472 (bao gồm 472-1 và 472-2), là $237,6m^2$.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, khảo sát đo đạc và định giá tài sản: Thống nhất chi phí là 3.180.908đ. Yêu cầu của bà S được chấp nhận thì ông C, bà N phải chịu chi phí này.

Về cây trồng, vật kiến trúc trên phần đất tranh chấp: Chuối (cao trên 2m): (08 cây x 50.000đ/cây) = 400.000đ; M2 (trồng dưới 3 năm): (25 cây x 280.000đ/cây) = 7.000.000đ; Hàng rào: Trụ đá chôn chân, kéo lưới B40, xây dựng năm 2019. Diện tích (dài 29,7m x cao 1,6m) = $47,52m^2$; đơn giá 345.965đ; thành tiền là 16.440.256đ. Cây trồng và hàng rào là do bị đơn trồng, xây dựng.

Về giá đất: Thống nhất giá đất như sau: Giá thị trường năm 2015: Đất lúa: 100.000đ/ m^2 ; đất trồng cây lâu năm: 150.000đ/ m^2 . Giá thị trường năm 2022: Đất lúa: 600.000đ/ m^2 ; đất trồng cây lâu năm: 900.000đ/ m^2 .

- *Tại đơn yêu cầu phản tố ngày 15/09/2022 và các lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Lê Văn C, bà Trần Thị Kim N trình bày:*

Nguồn gốc đất tranh chấp của bà Nguyễn Thị M là mẹ ruột của bà S đã chuyển nhượng cho bà N, ông C từ năm 2015 với số tiền 8.000.000đ. Thực tế khi chuyển nhượng đất này là nương trũng nay là thửa 472, diện tích $261,8m^2$, tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện T, tỉnh Vĩnh Long. Vợ chồng ông C, bà N đã giao đủ tiền cho bà M và bà M giao đất cho ông C, bà N quản lý sử dụng từ năm 2015 đến nay. Do bà M là vợ của ông C nên việc chuyển nhượng không có lập hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật mà chỉ thỏa thuận bằng lời nói. Khi bà M giao đất có sự chứng kiến của ông Lê Thanh B là người có phần đất giáp ranh với thửa đất bà M chuyển nhượng cho ông C, bà N. Theo thỏa thuận bà M sẽ tách thửa, sang tên cho ông C, bà N.

Sau khi chuyển nhượng ông C, bà N thuê ông T là người lái xe cuốc cho công trình đắp bờ bao xung quanh phần đất. Sau đó ông C, bà N kêu ông Trần Hồng S1, sinh năm 1999, địa chỉ: ấp P, xã L, huyện T, tỉnh Vĩnh Long bơm bùn dưới sông lên san lấp phần mương trũng. Ông S1 bơm bùn san lấp cho ông C, bà N tổng cộng 03 lần với số tiền là 5.500.000đ vào năm 2019. Sau khi san lấp xong ông C, bà N làm hàng rào và trồng cây như: Mít, D, X năm 2020. Việc trồng cây và làm hàng rào chính quyền địa phương, bà M, bà S đều biết nhưng không có ngăn cản hay tranh chấp gì. Tại thời điểm chuyển nhượng bà M là người đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi chuyển nhượng đất cho ông C, bà N bà M làm thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất cho bà S. Sau khi bà S đứng tên chuyển nhượng một phần đất phía trong cho người khác có kêu ông C, bà N ra cấm ranh. Sau đó bà S kêu ông C, bà N đi ra xã P để làm thủ tục sang tên, ông C, bà N cùng vợ chồng bà S, C1 đi vào xã làm thủ tục sang tên thì được hướng dẫn xuống huyện làm thủ tục tách thửa mới chuyển nhượng được. Sau khi tách thửa thì bà S chuyển nhượng một phần đất phía trong cho người khác. Riêng phần đất của bà M chuyển nhượng cho ông C, bà N thì bà S yêu cầu phải đưa cho bà S thêm 100.000.000đ thì bà S mới đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông C, bà N. Bà Nguyễn Thị M đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông C, bà N nhận đủ tiền và đã giao đất cho ông C, bà N sử dụng nhưng lại lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho bà S luôn cả phần đất chuyển nhượng cho ông C, bà N là không đúng quy định của pháp luật, ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn. Nay bị đơn ông Lê Văn C, bà Trần Thị Kim N không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

1/ Yêu cầu Tòa án vô hiệu một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị M với bà Phạm Thị Thu S đối với thửa đất 472, diện tích 261,8m², tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

2/ Công nhận cho bị đơn ông Lê Văn C, bà Trần Thị Kim N được sử dụng thửa đất 472, diện tích 261,8m², tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

Qua kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản: Thống nhất phần diện tích tranh chấp là thửa 472, là 237,6m².

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, khảo sát đo đạc và định giá tài sản: Thống nhất chi phí là 3.180.908đ, yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Về cây trồng, vật kiến trúc trên phần đất tranh chấp: Chuối (cao trên 2m): (08 cây x 50.000đ/cây) = 400.000đ; M2 (trồng dưới 3 năm): (25 cây x

280.000đ/cây) = 7.000.000đ; Hàng rào: Trụ đá chôn chân, kéo lưới B40, xây dựng năm 2019. Diện tích (dài 29,7m x cao 1,6m) = 47,52m²; đơn giá 345.965đ; thành tiền là 16.440.256đ. Cây trồng và hàng rào là do bị đơn trồng, xây dựng.

Về giá đất: Thống nhất giá đất là: Giá thị trường năm 2015: Đất lúa: 100.000đ/m²; đất trồng cây lâu năm: 150.000đ/m²; Giá thị trường năm 2022: Đất lúa: 600.000đ/m²; đất trồng cây lâu năm: 900.000đ/m². Số tiền bị đơn bỏ ra để san lấp mặt bằng là 5.500.000đ, vì khi san lấp thì phần đất thừa 472 là phần mương trũng, bị đơn phải thuê người bơm bùn, mới được như hôm nay.

- Tại đơn yêu cầu độc lập ngày 11/01/2023 và các lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Phùng Thanh V trình bày:

Khi anh làm hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất với nguyên đơn anh có vô xem phần đất vào tháng 7 năm 2020, vì lúc đó phần đất này tách từ thửa cũ, anh không nhớ, phần bên kia do anh rể của anh chuyển nhận nhượng của bà S, khi đo đạc có bị đơn chỉ ranh, nên anh biết, sau đó nguyên đơn cần tiền nên lấy thửa đất tranh chấp này cầm cố cho anh, anh đi xem đất, lúc đó phần đất này có bơm bùn, nhưng anh không biết ai bơm, anh chỉ đứng trên lộ nhìn xuống, lúc này lộ đã làm xong, không thấy ai tranh chấp gì. Lúc này chưa có trồng cây, chưa làm hàng rào, là đất trống. Sau đó anh về làm hợp đồng cầm cố, khoảng 5-6 tháng sau mới tranh chấp, đến nay nguyên đơn cũng chưa trả tiền cho anh.

Nay anh yêu cầu bà Phạm Thị Thu S trả cho anh số tiền 30.000.000đ, anh đồng ý trả lại Giấy CNQSDĐ cho bà S thửa đất số 472, diện tích 261,8m², loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc ấp P, xã P, huyện T, tỉnh Vĩnh Long. Ngoài ra anh không có yêu cầu gì khác, còn phần tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn anh không có ý kiến.

- Tại biên bản ghi lời khai ngày 29/08/2022, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị M trình bày:

Thửa đất tranh chấp có nguồn gốc của bà, sau khi bà S có chồng được 04 năm bà giao phần đất trên cho bà S canh tác trồng lúa đến nay khoảng 20 năm. Khi nhà nước làm lộ đi ngang chia cắt đất nên còn lại 261,8m². Bà Trần Thị Kim N có vô gặp bà nói miếng đất chút xíu, mợ chuyển nhượng cho con, bà nói thôi để trồng rau cải ăn. Bà N nói trồng cũng bị gà vịt bươi hết, không được đâu. Do bà N năn nỉ quá nên bà chuyển nhượng cho bà N giá 8.000.000đ. Hai bên chỉ nói miệng không có lập giấy tờ, bà chuyển nhượng lên bà S vì lúc đó bà biết bà S đứng tên rồi. Nếu bà S không chịu giao đất cho bà N, ông C thì bà sẽ trả lại cho bà N, ông C 8.000.000đ.

- *Tại công văn số 18/UBND, ngày 19/10/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND xã P, huyện T trình bày:*

Trước khi chính quyền địa phương làm đường bê tông ấp P, xã P đi ngang thửa 236 thì thời điểm đó việc hiến đất làm đường do bà M ký tên và chính quyền không có chi hỗ trợ bồi thường do thực hiện phương châm Nhà nước và nhân dân cùng làm, dân hiến đất, Nhà nước đầu tư cơ sở hạ tầng. Đường bê tông ấp P được khởi công năm 2016 và kết thúc năm 2019.

Việc bà Phạm Thị Thu S nhận tặng cho từ bà Nguyễn Thị M có lập hợp đồng ngày 28/03/2017 lúc đó phần đất này không có ai tranh chấp. Bà Trần Thị Kim N cho rằng bà M chuyển nhượng cho bà năm 2015 với giá 8.000.000đ và sử dụng từ năm 2015 đến nay việc này Ủy ban nhân dân xã không biết và không có đến trình chính quyền địa phương cũng không có lập hợp đồng.

Ủy ban nhân dân xã xác nhận bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1943, địa chỉ ấp P, xã P, huyện T, tỉnh Vĩnh Long thuộc diện “hộ nghèo” năm 2022 là đúng.

- *Tại công văn số 311/STNMT, ngày 18/01/2023 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V trình bày:*

Việc cấp đổi Giấy chứng nhận cho bà Phạm Thị Thu S trên cơ sở đơn đề nghị cấp lại, cấp đổi Giấy chứng nhận của bà Phạm Thị Thu S là đúng diện tích, đối tượng, trình tự thủ tục theo quy định tại Điều 76 Nghị định 43/2014/NĐ-CP, ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

Theo biên bản xác minh đo đạc ngày 09/06/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T phần đất của bà Phạm Thị Thu S hiện trạng sử dụng ổn định, không tranh chấp (cấp đổi Giấy chứng nhận dạng chỉnh lý biến động do làm đường giao thông, không có biến động ranh nên không ký giáp cận với hộ giáp ranh).

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 08/2023/DS-ST ngày 09 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Tam Bình.

Căn cứ khoản 3, 9 Điều 26, Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, 92, 147, 227, 228, 266, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, sửa đổi, bổ sung năm 2019;

Căn cứ các Điều 122, 123, 129, 131, 163, 166, 168, 309, 310, 422, 423, 427, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ các Điều 95, 166, 167, 170 của Luật đất đai năm 2013.

Căn cứ Điều 27, 37 của Luật hôn nhân và gia đình năm 2014;

Căn cứ các Điều 26, 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị Thu S; không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Lê Văn C, bà Trần Thị Kim N.

- Buộc ông Lê Văn C, bà Trần Thị Kim N phải liên đới trả cho bà Phạm Thị Thu S giá trị quyền sử dụng đất là 50.000.000đ (*Năm mươi triệu đồng*).

- Bị đơn ông Lê Văn C, bà Trần Thị Kim N được tiếp tục quản lý, sử dụng phần đất thuộc các thửa 472-1, diện tích 220,5m² (*vị trí và kích thước hình thể qua các mốc 1, 2, 6, 7, 1*) và thửa 472-2, diện tích 17,1m² (*vị trí và kích thước hình thể qua các mốc 1, 7, 8, 1*), loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện T, tỉnh Vĩnh Long, được thể hiện trên sơ đồ đo đạc ngày 05/12/2022 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện T, tỉnh Vĩnh Long (*có trích đo bản đồ địa chính khu đất kèm theo*).

- Giao cho ông Lê Văn C, bà Trần Thị Kim N tiếp tục quản lý, sử dụng cây trồng và vật kiến trúc trên đất gồm: 08 Chuối (cao trên 2m); 25 cây Mít (trồng dưới 3 năm và Hàng rào: Trụ đá chôn chân, kéo lưới B40, xây dựng năm 2019. Diện tích (dài 29,7m x cao 1,6m) = 47,52m².

Bị đơn có quyền, nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai phần đất trên sau khi trả đủ tiền cho nguyên đơn. Riêng phần đất diện tích 11,8m² qua các mốc (2, 3, 4, 5, 6, 2) là đất thuộc đường bê tông, bị đơn được sử dụng, không được kê khai đăng ký.

- Công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn bà Phạm Thị Thu S và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị M lập ngày 28/03/2017 tại Ủy ban nhân dân xã P, huyện T, tỉnh Vĩnh Long có hiệu lực pháp luật.

- Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng lời nói, không xác định ngày lập hợp đồng và nội dung hợp đồng giữa bị đơn ông Lê Văn C, bà Trần Thị Kim N với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị M do vi phạm quy định của pháp luật.

Buộc bà Nguyễn Thị M phải trả lại cho ông Lê Văn C, bà Trần Thị Kim N số tiền 8.000.000đ và số tiền bồi thường thiệt hại là 59.400.000đ, tổng cộng là 67.400.000đ (*Sáu mươi bảy triệu, bốn trăm nghìn đồng*).

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Phùng Thanh V. Hủy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị Thu S và anh Phùng Thanh V:

- Buộc bà Phạm Thị Thu S trả cho anh Phùng Thanh V số tiền 30.000.000đ (*Ba mươi triệu đồng*).

- Buộc anh Phùng Thanh V phải trả lại cho bà S 01 (Một) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 472, diện tích 261,8m², loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện T, tỉnh Vĩnh Long cấp ngày 13/07/2020.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền và nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

- Ngày 22/3/2023 nguyên đơn bà Phạm Thị Thu S kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc phía bị đơn ông Lê Văn C và bà Trần Thị Kim N phải di dời hàng rào trụ đá chôn chân, kéo lưới B40, diện tích (dài 29,7mxcao1,6m) = 47,52m² để trả lại thửa 472-1, tờ bản đồ số 19, diện tích 220,5m² và thửa 472-2, tờ bản đồ số 19, diện tích 17,1m² loại đất trồng cây lâu năm, đất tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện T, tỉnh Vĩnh Long cho bà sử dụng.

- Ngày 22/3/2023 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị M kháng cáo yêu cầu sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng không đồng ý bồi thường thiệt hại cho ông C, bà N.

Ngày 10/4/2023 Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long kháng nghị bản án dân sự sơ thẩm số: 08/2023/DS-ST ngày 09/3/2023 của Tòa án nhân dân huyện Tam Bình có vi phạm như sau: Án sơ thẩm đánh giá chứng cứ không toàn diện; Tuyên án chưa đúng và giải quyết vượt quá yêu cầu của đương sự. Do đó, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long kháng nghị một phần Bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long đối với các nội dung nêu trên.

- Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị M là ông Lê Ngọc N2 – Trợ giúp viên pháp lý Nhà nước thống nhất theo việc rút kháng cáo của bà M.

Bị đơn bà Trần Thị Kim N thống nhất theo việc rút kháng cáo của bà S và bà M. Đồng ý với kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long được kiểm sát viên trình bày tại phiên tòa.

Đại diện Viện kiểm sát rút kháng nghị đối với phần đánh giá chứng cứ không toàn diện; Giữ nguyên kháng nghị đối với phần tuyên án chưa đúng và giải quyết vượt quá yêu cầu của đương sự.

Ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa:

+ Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, của những người tham gia tố tụng: Qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý cho đến

khi xét xử Thẩm phán đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án; Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa phúc thẩm; Đương sự và Trợ giúp viên pháp lý có mặt thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Về nội dung: Đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 289; khoản 2 và khoản 4 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị Thu S2 và bà Nguyễn Thị M. Đình chỉ xét xử phúc thẩm một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long về đánh giá chứng cứ.

Chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long. Hủy đình chỉ một phần án sơ thẩm về việc giải quyết cho bị đơn được sử dụng phần đất diện tích 11,8m² thuộc đường bê tông qua các mốc (2,3,4,5,6,2). Sửa một phần án sơ thẩm về việc tuyên án “bị đơn có quyền, nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai”. Về án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; trên cơ sở xem xét toàn diện các chứng cứ; ý kiến trình bày của các đương sự; Căn cứ vào kết quả tranh luận và phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

- Về thủ tục:

Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Phạm Thị Thu S; của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị M và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long đúng về hình thức, nội dung còn trong thời hạn luật định nên được Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xem xét, giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Sau khi ra Quyết định đưa vụ án ra xét xử và trước khi mở phiên tòa nguyên đơn bà Phạm Thị Thu S và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị M có đơn xin rút toàn bộ kháng cáo của mình. Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát rút kháng nghị đối với phần đánh giá chứng cứ không toàn diện.

Căn cứ khoản 1 và khoản 3 Điều 289 Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn bà Phạm Thị Thu S và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị M và đình chỉ xét xử phúc thẩm một phần kháng nghị của Viện kiểm sát đối với việc đánh giá chứng cứ không toàn diện.

- Về nội dung:

[1] Án sơ thẩm tuyên “Bị đơn có quyền, nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai phần đất trên sau khi trả đủ tiền cho nguyên đơn” là chưa đúng vì việc kê khai đăng ký quyền sử dụng đất và việc trả tiền đất là quyền và nghĩa vụ độc lập nên không thể tuyên chung như trên. Bị đơn có quyền kê khai đăng ký và có nghĩa vụ trả tiền cho nguyên đơn, trường hợp bị đơn không trả tiền thì nguyên đơn có quyền yêu cầu thi hành án.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn giải quyết cho bị đơn được sử dụng phần đất diện tích 11,8m² thuộc đường bê tông qua các mốc 2,3,4,5,6,2 không được kê khai đăng ký là vượt quá yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cũng như yêu cầu phản tố của bị đơn. Nguyên đơn, bị đơn tranh chấp với nhau phần đất thuộc thửa 472, diện tích 261,8m². Phần đất 11,8m² thuộc đường bê tông không thuộc thửa 472. Nguyên đơn, bị đơn có chỉ ranh khi đo đạc nhưng kết quả đo đạc xác định đây là đất thuộc đường bê tông, bị đơn không có yêu cầu được quản lý, sử dụng phần đất diện tích 11,8m² này, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại tuyên cho bị đơn được quyền sử dụng là trái quy định của Luật đất đai và vượt quá yêu cầu của đương sự. Nên Căn cứ khoản 4 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự hủy một phần bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án đối với phần đất diện tích 11,8m² qua các mốc 2,3,4,5,6,2 thuộc đường bê tông.

[2] Xét kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long phù hợp với nhận định trên nên được chấp nhận.

[3] Từ các nhận định trên: Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long; đình chỉ xét xử phúc thẩm toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn bà Phạm Thị Thu S và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị M và đình chỉ xét xử phúc thẩm một phần kháng nghị của Viện kiểm sát đối với án sơ thẩm đánh giá chứng cứ không toàn diện. Sửa bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Tam Bình.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên các đương sự có kháng cáo không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm.

[5] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không có kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 và khoản 3 Điều 289; khoản 2 và khoản 4 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

Chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

Đình chỉ xét xử phúc thẩm toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn bà Phạm Thị Thu S và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị M và đình chỉ xét xử phúc thẩm một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long đối với án sơ thẩm đánh giá chứng cứ không toàn diện.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 08/2023/DS-ST ngày 09/3/2023 của Tòa án nhân dân huyện Tam Bình.

Áp dụng khoản 3, 9 Điều 26, Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, Điều 92, Điều 147 và Điều 293 Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 122, 123, 129, 131, 163, 166, 168, 309, 310, 422, 423, 427, 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự 2015; các Điều 95, 166, 167, 170 Luật đất đai năm 2013; Điều 27, 37 Luật hôn nhân và gia đình năm 2014; Điều 2 Luật người cao tuổi; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 26, Điều 27 và Điều 29 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, lệ phí Tòa án. *Tuyên xử:*

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị Thu S; không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Lê Văn C, bà Trần Thị Kim N.

- Buộc ông Lê Văn C, bà Trần Thị Kim N phải có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Phạm Thị Thu S giá trị quyền sử dụng đất là 50.000.000đ (Năm mươi triệu đồng).

- Công nhận cho bị đơn ông Lê Văn C, bà Trần Thị Kim N được tiếp tục quản lý, sử dụng phần đất thuộc các thửa 472-1, diện tích 220,5m² (vị trí và kích thước hình thể qua các mốc 1, 2, 6, 7, 1) và thửa 472-2, diện tích 17,1m² (vị trí và kích thước hình thể qua các mốc 1, 7, 8, 1), tờ bản đồ số 19, loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện T, tỉnh Vĩnh Long (có Trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 05/12/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T cung cấp kèm theo).

- Giao cho ông Lê Văn C, bà Trần Thị Kim N tiếp tục quản lý, sử dụng cây trồng và vật kiến trúc trên đất gồm: 08 Chuối (cao trên 2m); 25 cây Mít (trồng dưới 3 năm) và Hàng rào: Trụ đá chôn chân, kéo lưới B40, xây dựng năm 2019 (dài 29,7m x cao 1,6m) diện tích 47,52m².

Bị đơn có quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thực hiện thủ tục kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo pháp luật quy định.

Hủy và đình chỉ giải quyết vụ án đối với phần đất diện tích 11,8m² qua các mốc 2,3,4,5,6,2 thuộc đường bê tông.

- Công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn bà Phạm Thị Thu S và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị M lập

ngày 28/03/2017 tại Ủy ban nhân dân xã P, huyện T, tỉnh Vĩnh Long có hiệu lực pháp luật.

- Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng lời nói, không xác định ngày lập hợp đồng và nội dung hợp đồng giữa bị đơn ông Lê Văn C, bà Trần Thị Kim N với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị M.

Buộc bà Nguyễn Thị M phải có nghĩa vụ trả lại cho ông Lê Văn C, bà Trần Thị Kim N số tiền 8.000.000đ và số tiền bồi thường thiệt hại là 59.400.000đ, tổng cộng chung hai khoản tiền là 67.400.000đ (Sáu mươi bảy triệu, bốn trăm nghìn đồng).

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Phùng Thanh V. Hủy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị Thu S và anh Phùng Thanh V:

- Buộc bà Phạm Thị Thu S trả cho anh Phùng Thanh V số tiền 30.000.000đ (Ba mươi triệu đồng).

- Buộc anh Phùng Thanh V phải trả lại cho bà S 01 (Một) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 472, diện tích 261,8m², loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện T, tỉnh Vĩnh Long do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V ký cấp ngày 13/07/2020 mang tên bà Phạm Thị Thu S.

3. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, 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.

4. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc định giá tài sản: Buộc bị đơn ông C, bà N phải hoàn trả lại cho bà S số tiền là 3.180.908đ (Ba triệu, một trăm tám mươi nghìn, chín trăm lẻ tám đồng).

5. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm:

Miễn toàn bộ tiền án phí cho bà Phạm Thị Thu S và bà Nguyễn Thị M do thuộc hộ nghèo và người cao tuổi.

Buộc bị đơn ông Lê Văn C và bà Trần Thị Kim N phải nộp 3.100.000đ (Ba triệu, một trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông C, bà N đã nộp 600.000đ (Sáu trăm nghìn đồng) theo biên lai số 0010957, ngày 19/09/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Tam Bình, nên ông C và bà N còn phải tiếp tục nộp số tiền 2.500.000đ (Hai triệu, năm trăm nghìn đồng).

Hoàn trả lại cho anh Phùng Thanh V số tiền tạm ứng án phí 750.000đ (Bảy trăm, năm mươi nghìn đồng) theo biên lai thu số 0011163, ngày 11/01/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Tam Bình.

- Án phí dân sự phúc thẩm:

Do sửa án sơ thẩm nên các đương sự có kháng cáo không phải nộp tiền án phí dân sự phúc thẩm.

6. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

7. 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 bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b 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.

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

Nơi nhận:

- TAND CC tại TP HCM: 01b;
- VKSND CC tại TP HCM: 01b;
- VKSND tỉnh Vĩnh Long: 01b;
- CA.TAND TVL: 01b;
- Phòng KTNV&THA TAND TVL: 01b;
- TAND huyện Tam Bình: 01b;
- Chi cục THADS huyện Tam Bình: 01b;
- Mỗi đương sự: 01b;
- Lưu HS: 06b.

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

(đã ký)

Nguyễn Văn Trường