TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐỒNG THÁP**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 239/2019/DS-PT
Ngày: 30 - 7 – 2019
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đinh Chí Tâm

Các Thẩm phán: Ông Bùi Văn Phương

Bà Nguyễn Huỳnh Thị Hương Thủy

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Mân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp: Bà Nguyễn Bạch Nga - Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Trong các ngày 06 tháng 5 và 30 tháng 7 năm 2019 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 113/2019/TLPT-DS ngày 24 tháng 01 năm 2019 về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 48/2018/DS-ST ngày 09 tháng 11 năm 2018 của Toà án nhân dân huyện Lai Vung bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 118/2019/QĐPT-DS ngày 22 tháng 3 năm 2019 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Nguyễn Văn M, sinh năm 1979.

Địa chỉ:, ấp L., xã L.Hậu, huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện hợp pháp của anh M: Nguyễn Tuấn A, sinh năm 1987

Địa chỉ: khóm B, thị trấn V, huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của anh M: Luật sư Nguyễn Văn H - Chi nhánh Văn phòng Luật sư Kim Xuyến thuộc Đoàn luật sư tỉnh Đồng Tháp.

Địa chỉ: khóm B2, thị trấn L, huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp.

- *Bị đơn*: Nguyễn Quốc T, sinh năm 1955.

Địa chỉ: ấp L, xã LHậu, huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp.

Lê Thị Ngọc T, sinh năm 1970.

Địa chỉ: ấp Th., xã H, huyện Giồng Riềng, tỉnh Kiên Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của anh T: Luật sư Nguyễn Hoàng Gi – Văn phòng luật sư Hoàng Gi thuộc Đoàn luật sư tỉnh Đồng Tháp.

Địa chỉ: Nguyễn Thị M. K, phường 1, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

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

1. Lê Thị Ngọc L - sinh năm 1974.

Địa chỉ: ấp Th, xã H, huyện Giồng Riềng, tỉnh Kiên Giang.

2. Ủy ban nhân dân huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Hữu N – Chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Lai Vung.

Địa chỉ: khóm 1, thị trấn Lai Vung, huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp.

3. Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Nguyễn Thị L - sinh năm 1954, đã chết ngày 21/3/2017 là:

3.1. Nguyễn Thị H - sinh năm 1941.

Địa chỉ: ấp Th, xã H, huyện Giồng Riềng, tỉnh Kiên Giang.

3.2. Nguyễn Thị H - sinh năm 1946.

Địa chỉ: khóm 2, thị trấn L., huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp.

- *Người làm chứng*:

1. Nguyễn Văn Th (N) - sinh năm 1968;

Địa chỉ: ấp L. T, xã LHậu, huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp.

2. Nguyễn Minh Tr (H) - sinh năm 1968;

Địa chỉ:, ấp L. xã L Hậu, huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp.

3. Lê Thanh H - sinh năm 1979.

Địa chỉ:, Ấp L.Th, xã L Hậu, huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp.

Người kháng cáo: Ông Nguyễn Quốc Tuấn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn anh Nguyễn Văn M và người đại diện hợp pháp anh Nguyễn Tuấn A trình bày:

Diện tích đất tranh chấp 90,1m^2, thửa 112, tờ bản đồ số 48 do anh Nguyễn Văn M nhận chuyển nhượng quyền sử dụng và trên đất có căn nhà cấp 4 từ bà Nguyễn Thị L; anh M đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đất tọa lạc tại ấp L.Th, xã L.H, huyện Lai Vung.

Sau khi chuyển nhượng đất do bà L sống độc thân nhưng bệnh nặng không có người thân chăm sóc nên anh M để bà L tiếp tục ở lại trong căn nhà. Đến ngày 21/3/2017 bà L chết thì ông Nguyễn Quốc T (em bà L), chị Lê Thị Ngọc T (cháu bà L) khóa cửa bao chiếm căn nhà và thửa đất 112 ngăn không cho anh M sử dụng.

Do đó, anh M kiện yêu cầu Nguyễn Quốc T, Lê Thị Ngọc T, Nguyễn Thị H (chị bà L), Nguyễn Thị H (chị bà L), Lê Thị Ngọc L (cháu bà L) giao trả lại diện tích 90,1m^2, thửa đất 112, tờ bản đồ số 48, mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm do anh Nguyễn Văn M đứng tên người sử dụng đất và căn nhà cấp 4 nằm trên thửa 112, địa chỉ thửa đất tại ấp L.Th, xã L. H, huyện Lai Vung.

- Bị đơn ông Nguyễn Quốc T, chị Lê Thị Ngọc T; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị H, Lê Thị Ngọc L trình bày:

Chị Lê Thị Ngọc T, chị Lê Thị Ngọc L ở chung hộ với bà L từ nhỏ đến nay, nhưng bà L chuyển nhượng quyền sử dụng thửa 112, tờ bản đồ số 48 cho anh M thì chị T không hay, biết và cũng không có ký tên chuyển nhượng. Do đó chị T, ông T, chị L và bà H yêu cầu giữ nguyên hiện trạng thửa 112, tờ bản đồ số 48, mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm và căn nhà cấp 4 nằm trên thửa 112, địa chỉ thửa đất tại: ấp L. Th, xã L. H, huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp cho ông T được quyền sử dụng đất và quyền sở hữu căn nhà.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H:

Bà H đã được Tòa án triệu tập hợp lệ để tham gia giải quyết vụ án nhưng vắng mặt, không có lý do nên không ghi nhận ý kiến được.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện Lai Vung cung cấp thông tin:

Theo công văn số 201/UBND-TNMT ngày 29/11/2017 thì đất tranh chấp thửa 112, tờ bản đồ địa chính số 48 thì do anh M nhận chuyển nhượng đất tù bà L. Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L với anh M thửa 112, tờ bản đồ 48 được Ủy ban nhân dân xã L. H chứng thực ngày 09/2/2017 không có ghi nhận căn nhà cấp 4 nằm trên thửa 112. Hồ sơ cấp đất được thực hiện 06 lần; 05 lần đầu là cấp cho anh Trần Giang H theo đăng ký mới lần đầu và đăng ký biến động và lần 05 chuyển nhượng cho bà L. Lần thứ 06 bà L chuyển nhượng cho anh M; mục đích sử dụng đất là trồng cây lâu năm do anh M đứng tên quyền sử dụng đất là không có đo đạc thực tế.

- Bản án dân sự sơ thẩm số: 4..../2018/DS-ST ngày 04 tháng 11 năm 2018 của Toà án nhân dân huyện Lai Vung quyết định :

1. Buộc Nguyễn Quốc T, Lê Thị Ngọc T, Lê Thị Ngọc L, Nguyễn Thị H, Nguyễn Thị H giao trả cho Nguyễn Văn M 90,1m^2 đất (trong phạm vi các mốc

M1, M2, M3, M4 về mốc M1 theo Sơ đồ mảnh trích đo địa chính số: 124 - 2017 đo vẽ ngày 18/10/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp) và căn nhà cấp 4 (bao gồm: Nhà chính 45,63m^2, khung BTCT, vách tường, nền lát gạch ceramic, mái tole sóng vuông, trần mũ nhựa; Mái che 7,8m^2, khung thép, mái tole và Hàng rào lưới B40 dài 7,9m cao 1,5m) nằm trên thửa 112, tờ bản đồ số 48, mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm do ông Nguyễn Văn M đứng tên quyền người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, địa chỉ thửa đất tại: ấp L. Th, xã L. H, huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp.

(Có Sơ đồ mảnh trích đo địa chính số: 124 - 2017 đo vẽ ngày 18/10/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp kèm theo bản án này).

2. Án phí, tạm ứng án phí và chi phí, tạm ứng chi phí:

2.1. Lê Thị Ngọc T, Nguyễn Quốc T, Lê Thị Ngọc L và Nguyễn Thị H phải liên đới chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm (Lê Thị Ngọc T, Nguyễn Quốc T, Lê Thị Ngọc L và Nguyễn Thị H chưa nộp).

2.2. Hoàn trả lại cho Nguyễn Văn M 2.800.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai số: 15263, ngày 20/7/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp.

2.3. Buộc Lê Thị Ngọc T, Nguyễn Quốc T, Lê Thị Ngọc L và Nguyễn Thị H liên đới hoàn trả cho Nguyễn Văn M 2.247.000 đồng về chi phí định giá tài sản và chi phí tố tụng.

Ngoài ra bản án còn tuyên quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo các đương sự. Sau khi xét xử sơ thẩm ông Tuấn kháng cáo bản án sơ thẩm; ông T yêu cầu bác đơn khởi kiện của anh M. Chấp nhận yêu cầu của ông T là hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lý do vô hiệu cả về hình thức lẫn nội dung. Lý do các thành viên trong hộ không có ký tên và hợp đồng chỉ chuyển nhượng đất không có bán nhà. Ông T yêu cầu được hưởng phần tài sản bà L để lại.

Tại phiên tòa phúc thẩm có mặt anh Tuấn A, ông T, chị T, Luật sư H, Luật sư Gi có mặt tham gia phiên tòa. Ông T giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Ngoài ra các đương sự thống nhất đã cung cấp đủ chứng cứ cho Tòa án xem xét giải quyết vụ án, không cung cấp thêm chứng cứ gì chứng minh cho yêu cầu của mình.

Anh Tuấn A trình bày: Anh M không đồng ý theo yêu cầu của ông T vì tài sản anh M có được thông qua hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà L.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp anh M - Luật sư H trình bày: Anh M không đồng ý theo yêu cầu của ông T, chị T vì nguồn gốc đất là của bà L mua của ông H, bà Th. Ngày 09/01/2017 bà L chuyển nhượng lại cho anh M và anh M đã được Ủy ban nhân dân huyện Lai Vung cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; do giấy cấp cho bà L là đất trồng cây lâu năm không phải đất thổ cư nên căn nhà không có ghi nhận trong giấy chứng nhận. Thời điểm chuyển nhượng phía ông T, chị T, bà H biết nhưng không phát sinh tranh chấp; mặt khác quyền sử dụng đất là của cá nhân bà L cũng được phía chị T thừa nhận tài sản của bà L và chị T thừa nhận cắt hộ khẩu từ năm 1995 về sinh sống bên chồng ở Kiên Giang. Do đó, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông T - Luật sư Nguyễn Hoàng Gi trình bày: Yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu của ông T bởi vì đất cấp cho hộ bà L nhưng thời điểm bà L chuyển nhượng cho anh M không có được sự đồng ý của các thành viên trong hộ bà L gồm có chị T, chị L và chị T, chị L không có ký tên trong việc bà L chuyển nhượng đất cho anh M. Mặt khác bà L bị bệnh không còn minh mẫn nên chữ ký tên trong hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ không phải của bà L nhưng phía ông T, chị T không yêu cầu giám định. Không có căn cứ anh M đưa số tiền 150.000.000 đồng cho bà L; căn nhà không có trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do hợp đồng giả tạo, không có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên đề nghị chấp nhận kháng cáo của ông T là hủy hợp đồng chuyển nhượng công nhận quyền sử dụng đất; căn nhà, tài sản cho người thừa kế bà L là ông T, bà H.

Ông T giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và đồng ý với lời trình bày của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông T. Căn nhà tranh chấp và các tài sản trong căn nhà thì do ông khóa cửa lại và quản lý tài sản bên trong căn nhà.

Chị T trình bày: Chị thừa nhận chị và chị L không sống chung với bà L từ năm 1995 đến nay. Việc bà L mua đất, cất nhà đang tranh chấp như thế nào chị không biết. Tuy nhiên do trước đây chị có tên trong hộ khẩu với bà L, việc bà L chuyển nhượng đất cho anh M thì chị không biết, việc chuyển nhượng không có ý kiến của chị nên chị yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà L với anh M. Chị yêu cầu giữ nguyên hiện trạng nhà, đất cho ông T quản lý sử dụng.

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử đúng theo quy định của pháp luật. Việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng đúng theo quy định về quyền và nghĩa vụ đương sự. Về nội dung giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu của anh M là chưa có đủ căn cứ, phù hợp với quy định pháp luật. Kháng cáo của ông T có một phần cơ sở chấp nhận nên đề

nghị sửa bản án sơ thẩm. Giữ nguyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L với anh M; anh M có trách nhiệm trả giá trị căn nhà cho những người thừa kế của bà L là ông T, bà H số tiền 94.369.000 đồng. Những tài sản trong nhà bà L như bàn ghế, tủ, máy giặt ... được ghi nhận theo biên bản thẩm định ngày 06/6/2019 do các tài sản này không có tranh chấp nên trả lại cho những người thừa kế của bà L.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được kiểm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Đất tranh chấp diện tích 90,1m^2 và căn nhà cấp 4 (bao gồm: Nhà chính 45,63m^2, khung BTCT, vách tường, nền lát gạch ceramic, mái tole sóng vuông, trần mũ nhựa; Mái che 7,8m^2, khung thép, mái tole và Hàng rào lưới B40 dài 7,9m, cao 1,5m) nằm trên thửa 112, tờ bản đồ số 48, mục đích sử dụng: đất trồng cây lâu năm do anh Nguyễn Văn M đứng tên người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, địa chỉ thửa đất tại: ấp L. Th, xã L. H, huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp.

[2] Các đương sự đều thống nhất nguồn gốc đất và nhà tranh chấp là của bà Nguyễn Thị L đứng tên quyền sử dụng đất và sử dụng căn nhà để lại. Khi bà L còn sống đã chuyển nhượng thửa 112, tờ bản đồ số 48 cho anh Nguyễn Văn M. Bà L không có chồng con, sống một mình trong căn nhà. Theo anh M khi đó do bà L không có người thân sống chung và bị bệnh nên anh M để bà L tiếp tục sinh sống trong căn nhà, đến ngày 21/3/2017 bà L chết. Sau khi bà L chết thì ông Nguyễn Quốc T (em của bà L), chị Lê Thị Ngọc T (cháu của bà L) khóa cửa căn nhà trên thửa đất 112, tờ bản đồ số 48 không cho anh M thực hiện quyền chủ sử dụng đất. Do đó, anh M kiện yêu cầu ông T, chị T, bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị H, chị Lê Thị Ngọc L giao trả lại cho anh M thửa đất và căn nhà cấp 4 nằm trên thửa 112 để anh sử dụng.

[3] Theo ông T, chị T, chị L và bà H cho rằng chị T, chị L ở chung hộ với Nguyễn Thị L khi còn nhỏ và có tên trong sổ hộ khẩu đến nay; nhưng bà L chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh M thì chị T không hay, biết và cũng không có ký tên chuyển nhượng. Do đó, chị T, ông T, chị L và bà H không đồng ý với yêu cầu của anh M, yêu cầu giữ nguyên hiện trạng cho ông T được quyền sử dụng nhà và thửa đất 112, tờ bản đồ số 48.

[4] Tòa án cấp sơ thẩm xét chị T, ông T, chị L và bà H không đưa ra được tài liệu, chứng cứ nào khác có giá trị pháp lý để chứng minh cho sự phản đối của mình là có căn cứ và hợp pháp. Mặc khác chị T, ông T, chị L còn thừa nhận thửa 112, tờ bản đồ số 48 là do bà L tự mua và đứng tên quyền sử dụng

đất với tư cách là cá nhân, còn căn nhà cấp 4 cất trên đất cũng do bà L tự xây cất và cũng là chủ sở hữu căn nhà. Ngoài ra chị T, ông T, chị L còn thừa nhận sổ hộ khẩu có tên chị T chung với bà L tại địa chỉ: số 05/3, ấp L. H 1, xã L. H, huyện Lai Vung không phải là địa chỉ tại căn nhà cấp 4 trên thửa 112, tờ bản đồ số 48; mà địa chỉ thửa đất và căn nhà đang tranh chấp là tại ấp L. Th, xã L.H, huyện Lai Vung không có sổ hộ khẩu, do bà L chưa kê khai nhân khẩu và đăng ký hộ khẩu thường trú. Như vậy chị T, chị L tại thời điểm bà L chuyển nhượng đất cho anh M thì chị T, bà L không phải là thành viên trong hộ của bà L. Hơn nữa bà L đứng tên quyền sử dụng thửa 112, tờ bản đồ số 48 với tư cách là cá nhân, thì bà L được thực hiện các quyền của người sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều 167 của Luật đất đai. Bà L và anh M đến Ủy ban nhân dân xã L. H ký kết và xác nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có nghĩa vụ phải thông báo và không cần có chữ ký tên của chị T, chị L hoặc những người thừa kế của bà L đồng ý. Từ đó có đủ cơ sở để kết luận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L với anh M là đúng pháp luật, phù hợp với lời khai của người làm chứng và Điều 117 của Bộ luật dân sự.

Về căn nhà trên đất tranh chấp thì trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà bà L không chuyển quyền sở hữu căn nhà cấp 4 gắn liền với thửa 112, tờ bản đồ số 48 nhưng bà L đồng thời là người chủ sở hữu căn nhà gắn liền với thửa đất thì tài sản chuyển quyền bao gồm cả căn nhà cấp 4 gắn liền với thửa đất là có căn cứ, phù hợp với pháp luật và anh M đã được Ủy ban nhân dân huyện Lai Vung cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa 112, tờ bản đồ số 48 đứng tên người sử dụng đất là đúng pháp luật, phù hợp với điểm c khoản 1 Điều 99 của Luật đất đai.

[5] Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H sau khi thụ lý vụ án Tòa án đã tiến hành tống đạt đầy đủ các văn bản tố tụng theo luật định để tham gia giải quyết vụ án nhưng bà H vắng mặt, và cũng không có văn bản trình bày ý kiến. Do đó bà H đã tự từ bỏ quyền phản bác về việc yêu cầu của nguyên đơn hoặc yêu cầu độc lập. Do đó, xét yêu cầu của nguyên đơn và đề nghị của Luật sư chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ, phù hợp với khoản 1 Điều 166 của Bộ luật dân sự, nên cần được chấp nhận.

[6] Đối với tư cách tham gia tố tụng của Lê Thị Ngọc L; đất đang tranh chấp cấp cho cá nhân bà L; chị L không phải là thành viên trong hộ bà L và cũng không phải cùng hàng thừa kế thứ hai của bà L nhưng tại phiên tòa sơ thẩm chị L tự cho mình là người cùng hộ với bà L (như chị Lê Thị Ngọc T) có quyền đối với đất, căn nhà đang tranh chấp, phản đối yêu cầu của anh M và giao quyền đất, nhà cho ông T. Mặc khác trong đơn khởi kiện bổ sung ngày 08/8/2018 nguyên đơn anh M tự xác định trong đơn chị L là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và có yêu cầu chị L trả cho anh M đất và căn nhà đang

tranh chấp. Cho nên xác định chị L là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án này là có cơ sở.

Từ những căn cứ, nhận định trên nên Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu của anh M.

[7] Sau khi xét xử sơ thẩm ông T không đồng ý với quyết định bản án nên đã kháng cáo yêu cầu là sửa bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn của anh M. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông T là hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lý do vô hiệu cả về hình thức lẫn nội dung vì không có các thành viên trong hộ cùng ký tên và chỉ chuyển nhượng đất không có bán nhà.

Tại Tòa án cấp phúc thẩm thì ông T cũng không cung cấp được chứng cứ gì chứng minh thêm cho yêu cầu và kháng cáo của ông. Tòa án cấp phúc thẩm xét thấy ngoài những căn cứ và nhận định của Tòa án cấp sơ thẩm về hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà L với anh M thì giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh M và bà L cũng phù hợp với giá trị thực tế đất.

Bà L không có chồng, con; các đương sự thống nhất bà L bệnh đã lâu; trước khi mất vài năm bà L đã bị bệnh không có làm gì để có nguồn thu nhập dùng sinh sống, điều trị bệnh. Chị T, ông T, chị L và bà H, bà H không có ai bỏ chi phí ra chăm sóc nuôi dưỡng bà L. Do đó anh M nhận chuyển nhượng đất trả tiền để bà L có tiền trang trải cuộc sống điều trị bệnh là hợp lý.

Ủy ban nhân dân huyện Lai Vung xác nhận việc chuyển nhượng đất giữa bà L với anh M thửa 112, tờ bản đồ 48 được Ủy ban nhân dân xã L. H chứng thực ngày 09/2/2017. Ông T không có chứng cứ chứng minh việc bà L không có chuyển nhượng đất cho anh M cũng như anh M được cấp quyền sử dụng đất đúng quy định pháp luật. Do đó Tòa án cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất của anh M là đúng quy định pháp luật nên không chấp nhận phần kháng cáo này của ông T.

[8] Tuy nhiên đối với phần căn nhà anh M được Tòa án cấp sơ thẩm công nhận thì anh M không có chứng cứ chứng minh việc thỏa thuận chuyển nhượng nhà với bà L; cũng như đối với các tài sản có trong nhà anh M được bà L tặng cho phần tài sản này; anh M không có yêu cầu tranh chấp về tài sản. Xét theo hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà L với anh M thửa 112, tờ bản đồ 48 được Ủy ban nhân dân xã L.H chứng thực ngày 09/2/2017 thì không có ghi nhận việc chuyển nhượng nhà trên đất. Sau khi bà L chết thì ông T đã có tranh chấp gửi đơn yêu cầu Công an huyện Lai Vung giải quyết. Quá trình Công an huyện Lai Vung thu thập chứng cứ tại biên bản lấy lời khai và tờ tường trình ngày 11/4/2017 thì anh M trình bày hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì anh M đưa tiền nhiều lần cho bà L tổng cộng là 85.000.000 đồng; riêng đối với nhà thì anh M muốn thực hiện theo tâm nguyện của bà L là anh được ở

căn nhà bà L để thờ cúng bà, phần ông T có yêu cầu gì để hai bên thỏa thuận; anh thỏa thuận sẽ đưa thêm cho ông T số tiền 50.000.000 đồng.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 11/4/2017 anh Lê Thanh H là công chức tư pháp xã L.H trình bày khi ký tên hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà L với anh M. Anh M có yêu cầu anh H xác nhận việc chuyển nhượng căn nhà nhưng anh H không đồng ý với lý do nhà không được cấp giấy sở hữu nhà. Như vậy, anh M cũng đã biết là nhà cần phải có giấy tờ thể hiện bà L chuyển nhượng cho anh nhưng sau đó cho đến khi bà L mất thì anh M cũng không có làm được giấy tờ gì về việc chuyển nhượng. Do đó, đối với căn nhà việc kháng cáo của ông T là có cơ sở nên chấp nhận. Do không có việc chuyển nhượng căn nhà giữa bà L và anh M nên căn nhà và tài sản trong nhà là thuộc những người thừa kế của bà L được hưởng gồm ông T, bà H và bà H. Tuy nhiên, bà H đã có ý kiến là bà không có tranh chấp và yêu cầu nhận thừa kế nên chỉ giao phần này cho ông T, bà H nhận. Để đảm cho việc sử dụng đất và nhà được thuận lợi nên anh M có trách nhiệm trả tiền giá trị căn nhà theo giá đã được định giá là 94.369.000 đồng. Ông T, bà H có trách nhiệm giao căn nhà và di dời toàn bộ vật dụng trong nhà để anh M được quyền sử dụng nhà và đất.

[9] Đại diện Viện kiểm sát đề nghị sửa bản án sơ thẩm; việc đề nghị là phù hợp, đúng quy định pháp luật nên chấp nhận. Các phần còn lại của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[10] Về chi phí, án phí dân sự: Do sửa bản án sơ thẩm nên các phần chi phí, án phí tố tụng được xác định lại theo quy định pháp luật. Do chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn nên anh M với ông T, bà H mỗi bên phải chịu ½ chi phí định giá; đo đạc thẩm định tại chỗ là số tiền 2.247.000 đồng; anh M đã nộp tạm ứng. Do đó, ông T, bà H có trách nhiệm trả lại cho anh M số tiền là 1.123.500 đồng.

Chị L, chị T không phải chịu án phí sơ thẩm. Ông T, bà H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với diện tích quyền sử dụng đất tranh chấp với anh M nhưng do ông T, bà H thuộc trường hợp người cao tuổi nên được miễn nộp án phí dân sự. Anh M phải chịu án phí của số tiền giá trị căn nhà 94.369.000 đồng là 4.718.450 đồng. Ông T không phải chịu án phí phúc thẩm, ông được nhận lại tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 146,147, 148, 158, 164, khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Điều 26; Điều 166 của Luật đất đai;

Điều 221, Điều 357, 649, 650, 651 của Bộ luật dân sự;

Nghị quyết 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, lệ phí Tòa án.

- Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Nguyễn Quốc T.

- Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm.

1. Buộc Nguyễn Quốc T, Lê Thị Ngọc T, Lê Thị Ngọc L, Nguyễn Thị H phải giao cho Nguyễn Văn M 90,1 m^2 đất (trong phạm vi các mốc M1, M2, M3, M4 về mốc M1 theo Sơ đồ đo vẽ ngày 18/10/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Lai Vung) và căn nhà cấp 4 (bao gồm: Nhà chính 45,63 m^2, khung BTCT, vách tường, nền lát gạch ceramic, mái tole sóng vuông, trần mũ nhựa; Mái che 7,8 m^2, khung thép, mái tole và Hàng rào lưới B40 dài 7,9 m cao 1,5 m) nằm trên thửa 112, tờ bản đồ số 48, mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm do ông Nguyễn Văn M đứng tên người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, địa chỉ thửa đất tại: ấp L. Th, xã L.H, huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp.

2. Ông Nguyễn Quốc T, bà Nguyễn Thị H có trách nhiệm giao căn nhà và di dời toàn bộ vật dụng trong nhà (như bàn, ghế, tivi, máy giặt, tủ, giường, quạt đứng, bếp ga … theo biên bản ghi nhận hiện trạng ngày 06/6/2019) để anh Nguyễn Văn M được quyền sử dụng.

Anh Nguyễn Văn M có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Quốc T và bà Nguyễn Thị H giá trị tiền căn nhà là 94.369.000 đồng.

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, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

(Kèm theo Sơ đồ đo đạc ngày 18/10/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Lai Vung).

3. Về chi phí, án phí dân sự sơ thẩm:

3.1 Về chi phí tố tụng:

Buộc ông Nguyễn Quốc T, bà Nguyễn Thị H phải liên đới trách nhiệm trả cho anh Nguyễn Văn M số tiền 1.123.500 đồng.

3.2 Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Quốc T, bà Nguyễn Thị H được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm.

Anh Nguyễn Văn M phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là 4.718.450 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền 2.800.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai số 15263, ngày 20/7/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp. Anh M còn phải nộp tiếp số tiền 1.918.450 đồng.

3.3 Án phí tố tụng dân sự phúc thẩm:

Ông Nguyễn Quốc T đươc nhận lại số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp theo biên lai số 0002494, ngày 20/11/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp.

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 thoả 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.

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

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- Viện kiểm sát tỉnh Đồng Tháp;
- Tòa án huyện Lai Vung;
- Chi cục THADS huyện Lai Vung;
- Lưu hồ sơ vụ án, VP.

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

Đinh Chí Tâm