

Bản án số: 31/2020/DS-PT

Ngày: 06-3-2020

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và tài
sản gắn liền với đất

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Huỳnh Văn Hoàng Vân.

Các Thẩm phán: Ông Huỳnh Đắc Dương.

Ông Trần Văn Dừa.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Thơ - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh tham gia phiên tòa: Bà Trần Hương Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 3 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 34/2020/TLPT-DS, ngày 14 tháng 01 năm 2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 29/2019/DS-ST ngày 27 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện C bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 67/2020/QĐ-PT ngày 20 tháng 02 năm 2020, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Lý Thị P, sinh năm 1964 (có mặt).

Địa chỉ: số 204/4 đường M, phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang.

- Bị đơn: Bà Nguyễn Ngọc T, sinh năm 1952 (có mặt).

Địa chỉ: ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Lý Thị L, sinh năm 1962 (có mặt).

2. Ông Phạm Văn T, sinh năm 1990 (xin xét xử vắng mặt).

3. Bà Phạm Thị Mỹ H, sinh năm 1980 (xin xét xử vắng mặt).

4. Bà Phạm Thị Mỹ N, sinh năm 1984 (xin xét xử vắng mặt).

5. Ông Trần Văn L, sinh năm 1975 (xin xét xử vắng mặt).

Cùng địa chỉ: ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

6. Ngân hàng Đ, có trụ sở tại: Tháp BIDV, số 35 H, phường L, quận H, Thành phố Hà Nội. Người đại diện hợp pháp của Ngân hàng Đ: Ông Phạm Ngọc L – Giám

độc Ngân hàng Đ Chi nhánh tỉnh Trà Vinh, ủy quyền cho ông Nguyễn Văn M– Cán bộ quản lý khách hàng Phòng giao dịch C thuộc Ngân hàng Đ Chi nhánh tỉnh Trà Vinh tham gia tố tụng theo văn bản ủy quyền số: 58/UQ-BIDV.TV ngày 03 tháng 3 năm 2020 (có mặt).

7. Ông Phạm Văn T, sinh năm 1945 (chết năm 2009).

- *Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Phạm Văn T:*

1. Bà Nguyễn Ngọc T, sinh năm 1952 (có mặt).

2. Ông Phạm Văn T, sinh năm 1990 (xin xét xử vắng mặt).

3. Bà Phạm Thị Mỹ H, sinh năm 1980 (xin xét xử vắng mặt).

4. Bà Phạm Thị Mỹ N, sinh năm 1984 (xin xét xử vắng mặt).

Cùng địa chỉ: ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

- *Người kháng cáo:* Bà Nguyễn Ngọc T là bị đơn.

- *Viện kiểm sát kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện C.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 01 tháng 8 năm 2018 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn bà Lý Thị P, trình bày: Vào năm 1993 bà Nguyễn Ngọc T có chuyển nhượng cho bà diện tích đất 253.6m² nằm trong tổng diện tích đất 6.680m², loại đất cây lâu năm, thuộc thửa số 725, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Trà Vinh và căn nhà cấp 4 cũ (chiều ngang 7.1m, chiều dài 7.5m), nền gạch tàu, xây tường, lợp tole với giá 13 chỉ vàng 24 kara. Sau khi chuyển nhượng bà đã giao đủ vàng cho bà T, đồng thời bà T đã giao nhà đất cho bà nhưng hai bên chưa làm giấy tờ. Do phải đi làm ăn xa, nên bà để nhà đất cho chị bà là bà Lý Thị L quản lý. Năm 2001 bà yêu cầu bà T làm giấy tách thửa quyền sử dụng đất cho bà, nhưng bà T không đồng ý nên Ủy ban nhân dân xã M có hòa giải thì bà T đồng ý giao diện tích đất 253.6m² và căn nhà cho bà, nhưng không làm hợp đồng chuyển nhượng được vì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà T đã thế chấp vay vốn ở Ngân hàng. Thời điểm này, bà yêu cầu bà T làm hợp đồng chuyển nhượng tách thửa quyền sử dụng đất cho bà thì bà T không đồng ý, bà T cho rằng không có chuyển nhượng đất cho bà. Nay bà yêu cầu công nhận diện tích 253.6m² nằm trong tổng diện tích đất 6.680m², loại đất cây lâu năm, thuộc thửa số 725, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Trà Vinh và căn nhà cấp 4 (chiều ngang 7.1m, chiều dài 7.5m), nền gạch tàu, xây tường, lợp tole cho bà.

Theo bị đơn bà Nguyễn Ngọc T, trình bày: Năm 1993 bà có bán cho bà Lý Thị P căn nhà cấp 4 (chiều ngang 7.1m, chiều dài 7.5m), nền gạch tàu, xây tường, lợp tole cát trên diện tích 253.6m² nằm trong tổng diện tích đất 6.680m², loại đất ở và cây lâu năm, thuộc thửa số 725, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Trà Vinh với giá 13 chỉ vàng 24 kara, bà đã nhận đủ vàng và giao nhà cho bà P. Do bà chỉ bán nhà cho bà P, không có chuyển nhượng đất, vì đất là của ông bà còn nhiều người chưa được chia. Nay bà đồng ý để cho bà P ở trên đất, nhưng bà không đồng ý tách thửa quyền sử dụng đất cho bà P. Nếu bà P chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thì bà chuyển nhượng theo giá thị trường tại thời điểm hiện nay.

Theo lời khai của ông Nguyễn Hoàng L là người đại diện hợp pháp cho Ngân hàng Đ tại cấp sơ thẩm và lời khai của ông Nguyễn Văn M là người đại diện hợp pháp cho Ngân hàng Đ tại phiên tòa hôm nay, trình bày: Ngân hàng có cho bà T và ông T vay số tiền 200.000.000 đồng, đã trả được 130.000.000 đồng, còn lại 70.000.000 đồng, tài sản đảm bảo cho số tiền vay là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG 742372 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Trà Vinh cấp cho hộ bà T ngày 17/3/2017, đối với thửa đất số 725, tờ bản đồ số 6, diện tích 6.680m², tọa lạc tại ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Trà Vinh. Trong quá trình giao dịch tín dụng với Ngân hàng, bà T và ông T thực hiện nghĩa vụ trả nợ vay theo đúng các thỏa thuận quy định tại hợp đồng tín dụng đã ký kết, chưa vi phạm nghĩa vụ thanh toán đối với Ngân hàng nên Ngân hàng chưa thực hiện khởi kiện. Trường hợp có tranh chấp liên quan đến hợp đồng tín dụng, giữa Ngân hàng với bà T và ông T thì Ngân hàng sẽ khởi kiện một vụ án khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng đứng về phía nguyên đơn bà Lý Thị L có lời trình bày và yêu cầu như nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng đứng về phía bị đơn ông Phạm Văn T có lời trình bày và yêu cầu như bị đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng đứng về phía bị đơn bà Phạm Thị Mỹ H, bà Phạm Thị Mỹ N và ông Trần Văn L vắng mặt nên không có lời khai.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 29/2019/DS-ST ngày 27 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện C, đã tuyên như sau:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lý Thị P.

Buộc hộ bà Nguyễn Ngọc T phải giao quyền sử dụng đất diện tích đất tranh chấp 246m² (chiều ngang 13.10m, chiều dài 18.80m); 01 căn nhà cấp 4 (chiều ngang 7.1m, chiều dài 7.5m), nền gạch tàu, xây tường, lợp tole; công trình phụ; cây và huê lợi trên diện tích đất 246m², gồm: 01cây ổi từ 03-05 năm tuổi, 01cây mít từ 01-02 năm, 01cây mít từ 03-05 năm, thuộc một phần thửa đất số 725, tờ bản đồ số 6 nằm trong tổng diện tích đất 6.680m², tọa lạc tại ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Trà Vinh do hộ bà Nguyễn Ngọc T đứng tên quyền sử dụng đất cho bà Lý Thị P.

Bà Lý Thị P được đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục kê khai đăng ký đất đai theo quyết định của bản án này.

Vị trí diện tích đất 246m² được thể hiện trong trích lục bản đồ địa chính, sơ đồ khu đất (ký hiệu A) kèm theo Công văn số: 82/CV-CNVPĐKĐĐ ngày 22/5/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Trà Vinh Chi nhánh huyện C.

Để đảm bảo cho việc thi hành án, khi án có hiệu lực pháp luật, các đương sự có nghĩa vụ giữ nguyên hiện trạng đất, huê lợi và tài sản gắn liền với đất, không được thay đổi hiện trạng đất hoặc xây cất, trồng thêm trong diện tích đất tranh chấp dưới bất kỳ hình thức nào khi chưa được sự đồng ý của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về lãi chậm thi hành án, án phí, chi phí thẩm

định, định giá tài sản và quyền kháng cáo của các bên đương sự.

Ngày 01 tháng 12 năm 2019 bà Nguyễn Ngọc T kháng cáo, yêu cầu bà Lý Thị P trả diện tích đất 246m² nằm trong tổng diện tích đất 6.680m², thuộc một phần thửa đất số 725, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Trà Vinh cho bà T và bà T đồng ý trả 13 chỉ vàng 24 kara cho bà P.

Ngày 09 tháng 12 năm 2019, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Cban hành quyết định kháng nghị phúc thẩm số: 02/QĐKNPT-VKS-DS kháng nghị bản án dân sự sơ thẩm số: 29/2019/DS-ST ngày 27 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Ctheo thủ tục phúc thẩm, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh xét xử theo hướng sửa bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay.

- Bị đơn thay đổi nội dung kháng cáo.
- Nguyên đơn không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bị đơn và đề nghị y án sơ thẩm.
- Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.
- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh rút toàn bộ kháng nghị.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, của Hội đồng xét xử tại phiên tòa cũng như việc chấp hành pháp luật của các bên đương sự đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án, Kiểm sát viên cho rằng năm 1992 bà T với bà P có giao dịch chuyển nhượng diện tích đất 253.6m² (thực đo 246m²), thuộc thửa đất số 725, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Trà Vinh gắn liền với căn nhà cấp 4 cũ với giá 13 chỉ vàng 24 kara. Bà T cho rằng, chỉ bán nhà cho bà P không có chuyển nhượng đất. Tại biên bản hòa giải ngày 13/6/2001 của Ủy ban nhân dân xã M hòa giải tranh chấp giữa bà T với bà P, thì bà T thừa nhận có chuyển nhượng đất cho bà P, sau đó Ban hòa giải đã tiến hành đo đạc, xác định vị trí tứ cận của phần đất tranh chấp với tổng diện tích là 253.6m², bà T ký tên xác nhận với kết quả hòa giải này. Tại biên bản lấy lời khai của người làm chứng ngày 17/9/2019 của Tòa án nhân dân huyện C đối với ông Lê Văn B, ông Huỳnh Văn T là thành viên Ban hòa giải của Ủy ban nhân dân xã M ngày 13/6/2001 đều xác nhận, bà T có chuyển nhượng nhà đất cho bà P và Ban hòa giải có tiến hành đo đạc diện tích là 253.6m² (chiều ngang 13.5m, chiều dài 18.8m) với tứ cận Đông 18.8m, Tây 18.8m, Hương lộ 19A 13.5m, Nam 13.5m. Mặc dù, đất cấp cho hộ gia đình, bà T đơn phương chuyển nhượng nhưng từ năm 1993 gia đình bà P sử dụng ổn định, sửa chữa, xây cất công trình phụ những người trong gia đình bà T biết không ai tranh chấp hay ngăn cản, trong quá trình giải quyết vụ án cấp sơ thẩm có triệu tập những người trong hộ bà T tham gia tố tụng nhưng những người này vắng mặt và không có ý kiến, xem như họ cũng đồng ý với việc chuyển nhượng này. Tại điểm b.3 Mục 2.3 của Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao quy định, pháp luật thời kỳ này nghiêm cấm việc mua bán đất đai, nhưng nếu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được thực

hiện, thì Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng trong trường hợp bên nhận chuyển nhượng đã nhận đất, xây nhà ở, sửa chữa... không vi phạm về quy hoạch và bên nhận chuyển nhượng cũng không phản đối việc xây cất, trồng cây...trên thửa đất đó. Đối chiếu với quy định trên, thì cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T với bà P là đúng quy định của pháp luật. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà T và giữ nguyên quyết định án của bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận và ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

Về thủ tục tố tụng:

[1] Hội đồng xét xử sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, thụ lý và giải quyết vụ án đúng thẩm quyền theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đơn kháng cáo của bà Nguyễn Ngọc T và quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện C còn trong hạn luật định hợp lệ, nên được chấp nhận.

[2] Ông Phạm Văn T, bà Phạm Thị Mỹ H, bà Phạm Thị Mỹ N và ông Trần Văn L là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án không có kháng cáo, có đơn xin xét xử vắng mặt nên theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án vẫn tiến hành xét xử vắng mặt ông Phạm Văn T, bà Phạm Thị Mỹ H, bà Phạm Thị Mỹ N và ông Trần Văn L.

Về nội dung tranh chấp:

[3] Tại phiên tòa hôm nay, bà Nguyễn Ngọc T thay đổi nội dung kháng cáo, bà T không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà P, vì bà cho rằng bà chỉ bán nhà cho bà P, không có chuyển nhượng đất nên bà T đồng ý để cho bà P ở trên đất nhưng không đồng ý tách thửa quyền sử dụng đất cho bà P. Xét thấy, việc thay đổi nội dung kháng cáo của bà T không vượt quá phạm vi kháng cáo ban đầu đúng theo quy định tại khoản 2 Điều 284 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Theo biên bản thẩm định tài sản ngày 10/5/2019 của Tòa án nhân dân huyện C, Công văn số: 82/CV-CNVPĐKĐĐ ngày 22/5/2019 và sơ đồ khu đất của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Trà Vinh Chi nhánh huyện C thì phần đất tranh chấp thực đo theo sự hướng dẫn chỉ ranh của các đương sự có diện tích 246m², thuộc thửa số 725, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

[5] Bà Nguyễn Ngọc T kháng cáo, đồng ý để cho bà P ở trên đất nhưng không đồng ý tách thửa quyền sử dụng đất cho bà P, vì bà cho rằng bà chỉ bán nhà cho bà P, không có chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Xét thấy, yêu cầu kháng cáo của bà T là không có căn cứ để chấp nhận. Bởi lẽ, tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay các bên đương sự đều khai thống nhất diện tích đất tranh chấp có nguồn gốc của gia đình bà T cho bà T. Thể hiện tài liệu có trong hồ sơ vụ án, thì có căn cứ xác định năm 1993 bà T chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà P diện tích 253.6m² (thực đo 246m²)

nằm trong tổng diện tích đất 6.680m², thuộc một phần thửa đất số 725, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Trà Vinh và căn nhà cấp 4 (chiều ngang 7.1m, chiều dài 7.5m), nền gạch tàu, xây tường, lợp tole với giá 13 chỉ vàng 24 kara, sau khi chuyển nhượng bà P đã giao đủ vàng cho bà T, đồng thời bà T đã giao nhà đất cho bà P quản lý sử dụng từ năm 1993 cho đến nay là 27 năm. Việc chuyển nhượng hai bên không có làm giấy tờ, đến ngày 09/7/1996 Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà T thửa đất số 725, diện tích 6.680m², ngày 17/3/2017 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Trà Vinh cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ bà T đối với thửa đất số 725, tờ bản đồ số 6, diện tích 6.680m². Năm 2001 hai bên xảy ra tranh chấp, tại biên bản hòa giải ngày 13/6/2001 của Ủy ban nhân dân xã M thì bà T cũng thừa nhận, phần đất trước đây bà có ý định bán cho ông Bùi Thanh H, nhưng trong thân tộc bà không cho bán, còn phần đất nhà ở thì bà bán nên bán như vậy ông H không mua được nên sau này bà cũng bán cho bà P với giá 13 chỉ vàng 24 kara năm 1993 chỉ có phần đất ở, còn đất khác thì không có bán, vì đất của ông bà còn nhà bà không có ở nên mới bán. Sau khi hòa giải hai bên thống nhất thỏa thuận được với nhau nên Ban hòa giải đã đo vẽ phần đất của bà T đã chuyển nhượng cho bà P (bút lục số 29). Tại biên bản lấy lời khai của người làm chứng ngày 17/9/2019 của Tòa án nhân dân huyện C đối với ông Lê Văn B, ông Huỳnh Văn T là thành viên Ban hòa giải của Ủy ban nhân dân xã M ngày 13/6/2001 đều xác nhận, tại phiên hòa giải ngày 13/6/2001 thì bà T đồng ý giao căn nhà và tách thửa quyền sử dụng đất diện tích 253.6m² cho bà P (bút lục số 63, 63A). Tại đơn kháng cáo ngày 10/12/2019 của bà T, thì bà T cho rằng việc chuyển nhượng đất giữa bà với bà P không đúng quy định của pháp luật và buộc bà P trả lại đất mà bà đã chuyển nhượng cho bà P, bà đồng ý trả lại cho bà P 13 chỉ vàng 24 kara mà bà đã nhận của bà P khi chuyển nhượng đất (bút lục số 161). Còn tại phiên tòa hôm nay, bà T cho rằng năm 1993 bà chỉ bán căn nhà cấp 4 cất trên diện tích đất 253.6m² cho bà P, không có chuyển nhượng đất và bà đồng ý để cho bà P ở trên đất, như vậy lời khai của bà T có mâu thuẫn với nhau không có căn cứ để xem xét. Mặt khác, tại thời điểm năm 1996 hộ bà T đã được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 725, đến năm 2001 hai bên xảy ra tranh chấp và được Ủy ban nhân dân xã M hòa giải ngày 13/6/2001 thì bà T cũng đồng ý giao căn nhà và tách thửa quyền sử dụng đất diện tích 253.6m² cho bà P nhưng hai bên không thực hiện được việc thỏa thuận này là do bà T đã thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở Ngân hàng để vay vốn. Nên có căn cứ xác định, bà T có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà P là có thật, tự nguyện và trong quá trình bà P, bà L sử dụng nhà đất thì bà P, bà L có xây dựng thêm công trình phụ và trồng cây nhưng bà T cũng không có tranh chấp hay ngăn cản gì. Mặc dù, quyền sử dụng đất cấp cho hộ gia đình bà T, thành viên hộ bà T gồm có bà T, ông Phạm Văn T, bà Phạm Thị Mỹ H, bà Phạm Thị Mỹ N và ông Trần Văn L. Bà T đơn phương chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng vàng bà T chuyển nhượng nhà đất sử dụng chung trong gia đình và từ năm 1993 gia đình bà P đã sử dụng nhà đất ổn định, sửa chữa, xây cất công trình phụ những người trong hộ gia đình bà T biết nhưng có không ai tranh chấp hay ngăn cản, trong quá trình giải quyết vụ án cấp sơ thẩm có triệu tập những người trong hộ gia

đình bà T tham gia hòa giải, đôi chất nhưng những người này vắng mặt và không có ý kiến, xem như họ cũng đồng ý với việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà T. Khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mặc dù hai bên chưa tuân thủ về mặt hình thức nhưng đã hoàn tất về mặt nội dung, phù hợp với quy định tại điểm b.3 tiểu mục 2.3 mục 2 Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ việc dân sự, hôn nhân và gia đình. Do đó, yêu cầu kháng cáo của bà T là không có cơ sở để xem xét.

[6] Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Trà Vinh cấp cho hộ bà T ngày 17/3/2017 đối với thửa đất số 725, tờ bản đồ số 6, diện tích 6.680m², thì mục đích sử dụng đất là đất ở và đất trồng cây lâu năm. Tại phiên tòa hôm nay, bà P thống nhất yêu cầu bà T giao cho bà diện tích đất là loại đất cây lâu năm nên công nhận cho bà P diện tích đất 246m², loại đất trồng cây lâu năm.

[7] Cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà P, nhưng chưa công nhận diện tích đất 246m² cho bà P. Buộc hộ bà T giao quyền sử dụng đất diện tích 246m² cho bà P, nhưng chưa nêu cụ thể hộ bà T gồm có ai. Trong phần quyết định của bản án, không có đương sự nào phải thanh toán tiền cho nhau, nhưng tuyên lãi chậm trả là chưa chính xác nên cần điều chỉnh lại cách tuyên cho chính xác. Các vấn đề trên, cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[8] Tại phiên tòa hôm nay, Kiểm sát viên rút toàn bộ kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện C. Xét việc rút toàn bộ kháng nghị của Kiểm sát viên là có căn cứ nên chấp nhận. Đình chỉ xét xử phúc thẩm, đối với kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện C.

[9] Từ các nhận định và phân tích trên, nên chấp nhận đề nghị của Kiểm sát viên; Không chấp nhận kháng cáo của bà T, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[10] Bà T sinh năm 1952 là người cao tuổi được quy định tại Điều 2 của Luật người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí, theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 nên miễn án phí cho bà T.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 và điểm b khoản 1 Điều 289 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Ngọc T.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 29/2019/DS-ST ngày 27 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện C.

Căn cứ khoản 9 Điều 26, các Điều 147, Điều 157, Điều 235, Điều 273 và Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ vào các Điều 4, Điều 46, Điều 50, Điều 105, Điều 107, Điều 135 và Điều 136 của Luật đất đai năm 2003.

Áp dụng các Điều 38, Điều 39 và Điều 40 của Nghị định số: 181/2004/NĐ-CP, ngày 29/10/2004 của Chính phủ về Thi hành Luật đất đai năm 2003.

Căn cứ vào các Điều 95, Điều 99, Điều 100, Điều 166, Điều 167 và Điều 170 của Luật đất đai năm 2013.

Áp dụng các Điều 18, Điều 20 và Điều 21 của Nghị định số: 43/2014/NĐ-CP, ngày 15/05/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai năm 2013.

Căn cứ Điều 169 và Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2005.

Căn cứ các Điều 163, Điều 164 và Điều 223 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Căn cứ 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 bà Lý Thị P.

2. Công nhận diện tích đất thực đo 246m² (chiều ngang 13.10m, chiều dài 18.80m) nằm trong tổng diện tích đất 6.680m², thuộc một phần của thửa đất số 725, tờ bản đồ số 6, loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Trà Vinh và tài sản gắn liền với đất, gồm 01 căn nhà cấp 4 nền gạch tàu, xây tường, mái lợp tole (chiều ngang 7.1m, chiều dài 7.5m); công trình phụ; 01cây ổi từ 03-05 năm tuổi, 01cây mít từ 01-02 năm, 01cây mít từ 03-05 năm thuộc quyền sử dụng của bà Lý Thị P.

3. Buộc hộ bà Nguyễn Ngọc T, gồm bà Nguyễn Ngọc T, ông Phạm Văn T, bà Phạm Thị Mỹ H, bà Phạm Thị Mỹ N và ông Trần Văn L phải giao quyền sử dụng đất diện tích đất thực đo 246m² (chiều ngang 13.10m, chiều dài 18.80m) nằm trong tổng diện tích đất 6.680m², thuộc một phần của thửa đất số 725, tờ bản đồ số 6, loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Trà Vinh và tài sản gắn liền với đất, gồm 01 căn nhà cấp 4 nền gạch tàu, xây tường, mái lợp tole (chiều ngang 7.1m, chiều dài 7.5m); công trình phụ; 01cây ổi từ 03-05 năm tuổi, 01cây mít từ 01-02 năm, 01cây mít từ 03-05 năm do hộ bà Nguyễn Ngọc T đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bà Lý Thị P sử dụng.

Vị trí diện tích đất 246m² được thể hiện trong trích lục bản đồ địa chính, sơ đồ khu đất (ký hiệu A) kèm theo Công văn số: 82/CV-CNVPĐKĐĐ ngày 22/5/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Trà Vinh Chi nhánh huyện C.

4. Bà Lý Thị P được quyền đến Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục kê khai, đăng ký và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 246m² theo quyết định của bản án này.

5. Để đảm bảo cho việc thi hành án, khi án có hiệu lực pháp luật, các đương sự có nghĩa vụ giữ nguyên hiện trạng đất, huê lợi và tài sản gắn liền với đất, không

được thay đổi hiện trạng đất hoặc xây cất, trồng thêm trong diện tích đất tranh chấp dưới bất kỳ hình thức nào khi chưa được sự đồng ý của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

6. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện C.

7. Về chi phí thẩm định, định giá: Buộc bà Nguyễn Ngọc T phải chịu 1.532.000 đồng (*Một triệu, năm trăm ba mươi hai ngàn đồng*) tiền chi phí thẩm định và định giá. Bà Lý Thị P đã nộp tạm ứng chi phí thẩm định và định giá 1.532.000 đồng (*Một triệu, năm trăm ba mươi hai ngàn đồng*) nên khi bà Nguyễn Ngọc T nộp tiền chi phí thẩm định và định giá 1.532.000 đồng (*Một triệu, năm trăm ba mươi hai ngàn đồng*), Cơ quan Thi hành án dân sự nhận rồi giao lại cho bà Lý Thị P.

8. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Lý Thị P không phải chịu án phí, hoàn trả cho bà Lý Thị P 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số 0019226 ngày 29/11/2018 và 634.500 đồng (*Sáu trăm ba mươi bốn ngàn, năm trăm đồng*) tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số 0019227 ngày 29/11/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C. Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Nguyễn Ngọc T.

9. Về án phí dân sự phúc thẩm: Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho bà Nguyễn Ngọc T.

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

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

- VKSND tỉnh Trà Vinh;
- TAND huyện C;
- Chi cục THADS huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, TDS.

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

(ĐÃ KÝ)

Huỳnh Văn Hoàng Vân

