TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO **TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 526/2024/DS-PT
Ngày 12 - 7 - 2024
V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thu Thủy;

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Thụy Vũ;

Bà Nguyễn Thị Cúc.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thủy Tiên - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minhtham gia phiên tòa: Ông Đỗ Xuân Lượng - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở, Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai theo hình thức trực tuyến vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 863/2023/TLPT-DS ngày 20 tháng 12 năm 2023 về việc *"Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 71/2023/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1816/2024/QĐ-PT ngày 12 tháng 5 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Danh Thị B. Địa chỉ: số A, đường T, ấp C, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Thạch Thị Huỳnh M, sinh năm 1991. Địa chỉ: số A, đường T, ấp C, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng; là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn theo Hợp đồng ủy quyền ngày 13/3/2024.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Hồ Chí B1, là luật sư của Công ty TNHH Đ - Chi nhánh S2 thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H. Địa chỉ: số C đường N, khóm C, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

- Bị đơn:

1/. Ông Võ Văn T. Địa chỉ: số A, đường T, ấp C, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

2/. Bà Lâm Hồng T1. Địa chỉ: số A, đường T, ấp C, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. Địa chỉ liên hệ: số B đường T, khóm H, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện hợp pháp của các bị đơn: Ông Nguyễn Văn T2, sinh năm 1990; Địa chỉ liên hệ: số C N, khóm C, phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng*;* là người đại diện ủy quyền của các bị đơn theo hợp đồng ủy quyền ngày 18/3/2024.

3/. Bà Phạm Thị Bích T3. Địa chỉ: Hẻm không tên, đường T, ấp C, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/. Bà Sơn Lét Sơ M1. Địa chỉ: ấp C, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

2/. Bà Danh Thị L. Địa chỉ: ấp C, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

3/. Bà Danh Thị H. Địa chỉ: ấp C, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

4/. Ông Danh Q (D). Địa chỉ: ấp C, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

5/. Ông Danh P. Địa chỉ: ấp M, xã L, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

6/. Bà Danh Thị S. Địa chỉ: ấp C, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

7/. Bà Danh Thị H1. Địa chỉ: ấp C, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

8/. Ông Danh S1. Địa chỉ: ấp C, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

9/. Ông Danh H2. Địa chỉ: ấp C, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

10/. Bà Danh Huỳnh Na . Địa chỉ: ấp C, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

11/. Ông Danh C. Địa chỉ: số B Edgegate Dr S, C1 (Hoa Kỳ).

12/. Bà Danh Thị D. Địa chỉ: số C Jones ST Sioux City A 51104, Hoa Kỳ.

(Bà Danh Thị B*, ba* Thạch Thị Huỳnh M*, Luật sư* Hồ Chí B1*, ông* Võ Văn T*, ông* Nguyễn Văn T2 *có mặt, các đương sự khác vắng mặt)*

- Người kháng cáo: Bà Danh Thị B – nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Danh Thị B *trình bày:*

Cha mẹ của bà Danh Thị B là ông Danh P1 (chết năm 2016) và bà Trịnh Thị U (Uôl, chết năm 2017) có phần đất là một cái đìa do khai phá từ trước năm 1968. Sau đó, cha mẹ bà B lấp đất dần dần thành nền đất tại thửa số 135, tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại ấp C, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. Sau khi lấp đất cha mẹ bà B sử dụng liên tục, có trồng 04 cây dừa trên đất từ trước năm 1975 và thu hoạch trái. Sau này ông P1 chặt 02 cây, còn 02 cây thì ông Võ Văn T chặt vào khoảng tháng 4/2020, hiện nay 02 gốc dừa vẫn còn.

Vào năm 2008, ông P1 và bà U có chuyển nhượng một phần đất phía trước của thửa đất trên cho ông Võ Văn T và bà Lâm Hồng T1 với chiều ngang 4,7m, chiều dài 6,4m. Sau đó ông T lấn thêm chiều dài 1,8m, tổng phần đất ông T xây dựng trên đất là ngang 4,7m, dài 8,2m. Việc chuyển nhượng không có giấy tờ vì đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đến đầu năm 2020, ông T, bà T1 chiếm phần đất phía sau của bà B ngang 4,7m, dài 3,7m cùng thửa 135 nêu trên. Phần đất này ông P1, bà U không chuyển nhượng cho ông T, bà T1 mà để lại cho bà B. Hiện nay phần đất này ông T, bà T1 đã bán lại cho bà Phạm Thị Bích T3, bà T3 đã xây nhà trên đất vào đầu năm 2020, khi đó bà B có ngăn cản và báo chính quyền địa phương nhưng bà T3 vẫn tiếp tục xây dựng.

Tại phiên hòa giải ngày 29/4/2020 của Ủy ban nhân dân thị trấn M, bà T3 trình bày mua phần đất của ông T có làm giấy tay vào ngày 31/3/2020 và ông T cho rằng phần đất trên ông T mua của cha mẹ bà B, nhưng thực tế cha mẹ bà B chỉ bán phần đất phía trước ngang 4,7m, dài 6,4m cho ông T, bà T1.

Qua tìm hiểu bà B có thu thập được "Đơn mua bán đất" đề ngày 16/12/2008 giữa bên bán là ông Danh P1, bà Trịnh Thị U1, con là Danh H2, Danh Thị S và bên mua là ông Võ Văn T, bà Lâm Hồng T1 nhưng chữ ký trong đơn mua bán đất trên không phải là chữ ký của cha mẹ bà B, ông H2 và bà S.

Bà Danh Thị B yêu cầu Tòa án giải quyết:

1/. Tuyên bố việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ Văn T, bà Lâm Hồng T1 và bà Phạm Thị Bích T3 đối với phần đất phía sau của bà Danh Thị B ngang 4,7m, dài 3,7m thuộc thửa số 135 là vô hiệu và buộc bà T3, ông T, bà T1 và những người khác trong gia đình bà T3, ông T cùng sử dụng đất có trách nhiệm tháo dỡ nhà, công trình khác trên đất để trả lại cho bà B phần đất này.

2/. Buộc ông Võ Văn T, bà Lâm Hồng T1 và những người khác trong gia đình ông T, bà T1 cùng sử dụng đất có trách nhiệm tháo dỡ nhà và các công trình khác trên đất trả lại cho bà B phần đất phía trước đã lấn chiếm của bà B ngang 4,7m, dài 1,8m thuộc thửa số 135.

3/. Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 2008 (bằng lời nói) giữa ông Danh P1, bà Trịnh Thị U với ông Võ Văn T, bà Lâm Hồng T1 đối với diện tích đất ngang 4,7m, dài 6,4m thuộc một phần thửa số 135 là vô hiệu.

4/. Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Đơn mua bán đất ngày 16/12/2008 giữa ông Danh P1, bà Trịnh Thị U1, ông Danh H2, bà Danh Thị S và ông Võ Văn T, bà Lâm Hồng T1 đối với phần đất phía trước ngang 4,7m, dài 6,4m và phần đất phía sau ngang 4,7m, dài 3,7m thuộc thửa số 135 là vô hiệu.

5. Bà Danh Thị B yêu cầu giải quyết hậu quả của các hợp đồng vô hiệu nêu trên theo quy định pháp luật.

Bị đơn ông Võ Văn T*, bà* Lâm Hồng T1 *trình bày:*

Ông Võ Văn T, bà Lâm Hồng T1 có nhận chuyển nhượng của ông Danh P1, bà Trịnh Thị U phần đất phía trước ngang 4,7m, dài 6,4m (bỏ ra phần nền mộ) và phần đất phía sau ngang 4,7m, dài 3,7m theo Đơn mua bán đất ngày 16/12/2008 với giá 24.000.000 đồng; việc thanh toán tiền và giao nhận đất đã được hai bên thực hiện xong. Phần đất này ông T, bà T1 có thuê của ông P1, bà U một thời gian rồi mới chuyển nhượng. Sau khi chuyển nhượng khoảng 01 năm thì ông T, bà T1 xây dựng nhà trên đất để mua bán. Lúc chuyển nhượng phần đất này sát vỉa hè lộ

nhựa, đến khi Nhà nước làm lộ thì trả thêm vỉa hè nên đất mới dư thêm chiều dài 1,8m.

Đến năm 2020, ông T, bà T1 chuyển nhượng phần đất phía sau ngang 4,7m, dài 3,7m lại cho bà Phạm Thị Bích T3. Ông T, bà T1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà B và phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết, công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng ngày 16/12/2008 và công nhận cho ông T, bà T1 được quyền sử dụng hai phần đất nêu trên.

Bị đơn bà Phạm Thị Bích T3 *trình bày:*

Bà Phạm Thị Bích T3 có mua phần đất của ông T, bà T1 chiều ngang 4,7m, dài 3,7m với giá 20.000.000 đồng, có lập giấy tay mua đất ngày 24/01/2020. Sau khi mua thì bà T3 xây dựng nhà ở, cửa nhà hướng vào lối đi chung, nhưng nay bà B đã rào lại, không cho bà T3 sử dụng lối đi chung để đi vào nhà.

Bà T3 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Danh Thị B và phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết:

1/. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ T, bà Lâm Hồng T1 và bà T3 đối với phần đất ở có chiều ngang 4,7m, dài 3,7m, thuộc thửa đất số 135 và công nhận cho bà T3 được quyền sử dụng phần đất này.

2/. Yêu cầu bà Danh Thị B mở hàng rào chắn bằng khung sắt lưới B40 có chiều ngang khoảng 1,3m, cao khoảng 01m (cửa rào) và mở hàng rào lưới B40 có chiều dài khoảng 11m, cao 1,2m trên lối đi chung để bà T3 có đường đi vào nhà.

Quá trình giải quyết vụ án, bà T3 thay đổi yêu cầu phản tố thành:

1/. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy mua bán đất ngày 24/01/2020 giữa bà T3 với ông Võ Văn T, bà Lâm Hồng T1 và công nhận cho bà T3 được quyền sử dụng phần đất có chiều ngang 4,7m, dài 3,7m, thuộc thửa đất số 135. Trường hợp hợp đồng này bị vô hiệu, bà T3 yêu cầu Tòa án xem xét xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định pháp luật.

2/. Do bà Danh Thị B đã tháo dỡ hàng rào lưới B40 nên bà T3 rút lại phần yêu cầu liên quan đến tài sản này.

Người đại diện hợp pháp của ông Danh Q *(*D*), ông* Danh P*, bà* Danh Thị S*, bà* Danh Thị H1*, ông* Danh S1*, ông* Danh H2 *là bà* Trương Thị Mỹ L1 *trình bày:* Ông Danh Q (D), ông Danh P, bà Danh Thị S, bà Danh Thị H1, ông Danh S1, ông Danh H2 đồng ý với ý kiến và yêu cầu của bà Danh Thị B.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Sơn L2 *Sơ Mây, bà* Danh Thị L*, bà* Danh Thị H*, bà* Danh Huỳnh N*, ông* Danh C*, bà* Danh Thị D*:* Tòa án đã cấp, tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án, nhưng không có ý kiến phản đối những tình tiết, sự kiện, tài liệu mà các đương sự còn lại đã trình bày và giao nộp cho Tòa án.

Người làm chứng ông Trần Đức H3*, ông* Trịnh Văn H4*, ông* Dương Văn N1 *cùng trình bày:*

Vào ngày 16/12/2008, ông Trần Đức H3, ông Trịnh Văn H4 và ông Dương Văn N1 có ký tên, viết họ tên trong Đơn mua bán đất để làm chứng việc ông Danh P1, bà Trịnh Thị U1 bán cho ông Võ Văn T, bà Lâm Hồng T1 phần đất tại đường

T, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. Sau khi mua thì ông N1 thấy ông T, bà T1 cất nhà trên đất để mua bán và sử dụng cho đến nay.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 71/2023/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng đã quyết định:

Căn cứ vào: Khoản 2 Điều 117, khoản 2 Điều 119, Điều 122, Điều 123, Điều 129, Điều 131, khoản 3 Điều 132, Điều 502, Điều 503 Bộ luật Dân sự năm 2015 và điểm a khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013.

Tuyên xử:

1/. Không chấp nhận các yêu cầu khởi kiện sau của bà Danh Thị B:

1.1. Tuyên bố việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ Văn T, bà Lâm Hồng T1 và bà Phạm Thị Bích T3 đối với phần đất có kích thước ngang 4,7m, dài 3,7m thuộc thửa 135, tờ bản số 23, tọa lạc tại ấp C, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng là vô hiệu và buộc bà Phạm Thị Bích T3, ông Võ Văn T, bà Lâm Hồng T1 và những người khác trong gia đình bà T3, ông T tháo dỡ nhà và các công trình khác trên đất để trả lại cho bà Danh Thị B phần đất này.

1.2/. Buộc ông Võ Văn T, bà Lâm Hồng T1 và những người khác trong gia đình ông T, bà T1 cùng sử dụng đất có trách nhiệm tháo dỡ nhà và các công trình khác trên đất trả lại cho bà B phần đất phía trước đã lấn chiếm của bà B ngang 4,7m, dài 1,8m thuộc thửa 135.

1.3/. Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 2008 (bằng lời nói) giữa ông Danh P1, bà Trịnh Thị U với ông Võ Văn T, bà Lâm Hồng T1 đối với diện tích đất ngang 4,7m, dài 6,4m thuộc một phần thửa 135 là vô hiệu.

1.4/. Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo "Đơn mua bán đất" ngày 16/12/2008 giữa ông Danh P1, bà Trịnh Thị U1, ông Danh H2, bà Danh Thị S và ông Võ Văn T, bà Lâm Hồng T1 đối với phần đất phía trước ngang 4,7m, dài 6,4m và phần đất phía sau ngang 4,7m, dài 3,7m thuộc thửa 135 là vô hiệu.

2/. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Võ Văn T, bà Lâm Hồng T1:

2.1/. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Đơn mua bán đất ngày 16/12/2008 đối với thửa đất số 135, tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại ấp C, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng ký giữa ông Võ Văn T, bà Lâm Hồng T1 và ông Danh P1, bà Trịnh Thị U1, ông Danh H2, bà Danh Thị S có hiệu lực.

2.2/. Công nhận ông Võ Văn T, bà Lâm Hồng T1 có quyền sử dụng thửa đất số 135, tờ bản đồ số 23, diện tích 52m^2, loại đất ODT, tọa lạc tại ấp C, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng; cụ thể như sau:

2.2.1/. Phần 1 có diện tích 37,1m^2 và vị trí, kích thước theo Sơ đồ hiện trạng của Công ty TNHH H5 như sau:

- Hướng Đông giáp lối đi có số đo 4,62m + 3,20m;
- Hướng Tây giáp thửa số 189 có số đo 5,06m + 3,20m;
- Hướng Nam giáp vỉa hè đường T có số đo 4,74m;
- Hướng Bắc giáp khu mộ có số đo 4,52m.

Tài sản trên đất là căn nhà của ông Võ Văn T, bà Lâm Hồng T1 xây dựng có diện tích 33,01m^2; kết cấu cột bê tông cốt thép đúc sẵn, xà gỗ, vách tole, mái tole, nền lót gạch men; vị trí: ngang giáp vỉa hè đường T là 4,46m, ngang sau giáp phần đất khu mộ là 4,4m, dài giáp thửa đất số 189 là 7,4m, dài giáp lối đi là 7,5m.

2.2.2/. Phần 2 có diện tích 14,9m^2 và vị trí, kích thước theo Sơ đồ hiện trạng của Công ty TNHH H5 như sau:

- Hướng Đông giáp lối đi có số đo 3,66m;
- Hướng Tây giáp thửa số 189 có số đo 3,68m;
- Hướng Nam giáp khu mộ có số đo 4,31m;
- Hướng Bắc giáp thửa số 154 có số đo 3,83m.

Tài sản trên đất là căn nhà do bà Phạm Thị Bích T3 xây dựng có diện tích 14,9m^2; kết cấu cột bê tông đúc sẵn, nền lót gạch Ceramic, tường 10, mái tole, không trần, cửa sắt.

2.3/. Ông Võ Văn T, bà Lâm Hồng T1 có quyền đề nghị cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các tài sản nêu trên theo quy định pháp luật.

3/. Đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu phản tố của bà Phạm Thị Bích T3 về việc buộc bà Danh Thị B tháo dỡ hàng rào lưới B40 trên lối đi chung.

4/. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Phạm Thị Bích T3:

4.1/. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy mua bán đất ngày 24/01/2020 giữa bà Phạm Thị Bích T3 và ông Võ Văn T, bà Lâm Hồng T1 vô hiệu kể từ thời điểm ký kết. Đất chuyển nhượng có diện tích 14,9m^2 và vị trí, kích thước như sau:

- Hướng Đông giáp lối đi có số đo 3,66m;
- Hướng Tây giáp thửa số 189 có số đo 3,68m;
- Hướng Nam giáp khu mộ có số đo 4,31m;
- Hướng Bắc giáp thửa số 154 có số đo 3,83m.

Tài sản trên đất là căn nhà do bà Phạm Thị Bích T3 xây dựng có diện tích 14,9m^2; kết cấu cột bê tông đúc sẵn, nền lót gạch Ceramic, tường 10, mái tole, không trần, cửa sắt.

4.2/. Bà Phạm Thị Bích T3 có trách nhiệm giao trả lại cho ông Võ Văn T, bà Lâm Hồng T1 phần đất có diện tích và vị trí, kích thước nêu trên.

4.3/. Ông Võ Văn T, bà Lâm Hồng T1 có trách nhiệm trả lại cho bà Phạm Thị Bích T3 số tiền chuyển nhượng là 20.000.000 đồng và số tiền thiệt hại là 31.213.400 đồng, tổng cộng là 51.213.400 đồng.

4.4/. Ông Võ Văn T, bà Lâm Hồng T1 được quyền sở hữu căn nhà do bà Phạm Thị Bích T3 xây dựng có diện tích 14,9m^2; kết cấu cột bê tông đúc sẵn, nền lót gạch Ceramic, tường 10, mái tole, không trần, cửa sắt và có trách nhiệm thanh toán cho bà Phạm Thị Bích T3 giá trị căn nhà với số tiền là 45.148.140 đồng.

(Kèm theo Sơ đồ hiện trạng của Công ty TNHH H5*)*

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 09/10/2023, bà Danh Thị B có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bà Danh Thị B trình bày vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: theo quy định của Luật đất đai và Bộ luật dân sự, việc chuyển nhượng giữa cha mẹ bà B với bị đơn khi chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là vô hiệu do vi phạm điều cấm. Đồng thời nội dung chứng cứ do bị đơn cung cấp không được chứng thực nên vi phạm về hình thức, vi phạm về điều kiện có hiệu lực của hợp đồng dân sự. Ủy ban xác nhận không đúng thực tế, không đúng quy định của Luật đất đai và tinh thần Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao do nhà của ông T không phải nhà kiên cố, vì vậy Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng Luật đất đai 2013 để giải quyết vụ án không đúng quy định pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày: sổ mục kê ghi nhận ông T đứng tên, tại sơ thẩm nguyên đơn có người đại diện là bà L1 xác nhận đã chuyển nhượng phần trước cho bị đơn (BL 272), xác định diện tích ông P1 bán cho ông T theo chứng thư thẩm định giá. Đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

- Về việc chấp hành pháp luật: Hội đồng xét xử phúc thẩm và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng các quy định pháp luật.

- Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết là có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu chứng cứ có tại hồ sư vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của các bên đương sự, Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về hình thức: Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Danh Thị B làm trong hạn luật định, hợp lệ về hình thức nên được Hội đồng xét xử xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

Các đương sự đều thống nhất xác định phần đất tranh chấp có nguồn gốc của ông Danh P1 và bà Trịnh Thị U (cha mẹ bà B). Năm 2008, ông P1 và bà U có chuyển nhượng một phần đất cho vợ chồng ông Võ Văn T và bà Lâm Hồng T1. Theo trình bày của bà Danh Thị B thì ông P1, bà U chỉ chuyển nhượng cho ông T, bà T1 diện tích đất ngang 4,7m, dài 6,4m; phần đất phía sau ngang 4,7m, dài 3,7m ông P1, bà U không chuyển nhượng cho ông T, bà T1 mà để lại cho bà B.

Ông T, bà T1 thì cho rằng phần đất phía sau 4,7m, dài 3,7m ông P1, bà U đã chuyển nhượng cho ông T, bà T1; do khi lập giấy tay mua bán có trừ ra phần đất nền mộ nên mới ghi kích thước thửa đất ngang 4,7m, dài 6,4m.

Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 27/4/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng, Chứng thư thẩm định giá số 130523/CT-TNV ngày 17/5/2023 của Công ty cổ phần Đ1 và sơ đồ hiện trạng thửa đất của Công ty TNHH H5 thì phần đất tranh chấp có tổng diện tích 52m^2, loại đất ODT, số thửa 135, số tờ bản đồ 23 và gồm 02 phần sau: (1) Phần thứ nhất (phía trước) có diện tích 37,1m^2. Tài sản trên đất là căn nhà do ông T, bà T1 xây dựng có diện tích 33,01m^2; kết cấu cột bê tông cốt thép đúc sẵn, xà gỗ, vách tole, mái tole, nền lót gạch men; vị trí: ngang giáp vỉa hè đường T là 4,46m, ngang sau giáp phần đất khu mộ là 4,4m, dài giáp thửa đất số 189 là 7,4m, dài giáp lối đi là 7,5m. (2) Phần thứ hai (phía sau) có diện tích 14,9m^2. Tài sản trên đất là căn nhà do bà Phạm Thị Bích T3 xây dựng có diện tích 14,9m^2; kết cấu cột bê tông đúc sẵn, nền lót gạch Ceramic, tường 10, mái tole, không trần, cửa sắt.

Bà B không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào chứng minh đã được ông P1, bà U tặng cho phần đất tranh chấp. Bà B cho rằng chữ ký của ông P1, bà U1, ông H2 và bà S tại Đơn mua bán đất ghi ngày 16/12/2008 với bên mua là ông T, bà Hồng T1 không có thật, không phải chữ ký của ông P1, bà U1, ông H2 và bà S nhưng không yêu cầu Tòa án trưng cầu giám định để xác định chữ ký, chữ viết trong Đơn mua bán đất ngày 16/12/2008. Tại cấp phúc thẩm, phía bà B yêu cầu được giám định đối với chữ viết, chữ ký của ông Danh P1, bà Trịnh Thị U1, ông Danh H2, bà Danh Thị S tại "Đơn mua bán đất" ngày 16/12/2008. Tòa án đã yêu cầu bà B thực hiện việc cung cấp tài liệu, chứng cứ là mẫu chữ viết, chữ ký của những người nêu trên để thực hiện yêu cầu trưng cầu giám định của bà theo Quyết định yêu cầu cung cấp tài liệu, chứng cứ số 1610/2024/QĐ-CCTLCC ngày 18/6/2024. Tuy nhiên, thời hạn quy định đã hết nhưng bà B không cung cấp được, do vậy Hội đồng xét xử căn cứ theo quy định pháp luật để tiếp tục xét xử vụ án.

Theo những người làm chứng gồm ông Trần Đức H3, Dương Văn N1, Trịnh Văn H4 xác định các ông có viết họ tên làm chứng tại đơn mua bán đất này, xác định ông P1, bà U1 có chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông T theo Tờ mua bán và ông T, bà T1 đã cất nhà trên đất để mua bán và quản lý, sử dụng cho đến nay. Nội dung Đơn mua bán đất lập ngày 16/12/2008 thể hiện nội dung ông P1, bà U1 cùng *''con út* Danh H2 *và các con có bán một miếng nằm ở* đường T ấp C, thị trấn M*..."* và *''Người mua là cháu* Võ Văn T *và vợ là* Lâm Hồng T1. *Diện tích miếng đất là ngang 4m7 dài 6m4 và cặp bên hông nhà đo ra 4m7. Ở phía sau ba cái mã bỏ ra phía sau ngang 4m7 chiều dài 3m7. Chu vi miếng đất là 47m 4 tất 7 phân. Số tiền bán 24.000.000 (Hai mươi bốn triệu đồng)".*

Như vậy, có căn cứ xác định phần diện tích đất tranh chấp ông Danh P1, bà Trịnh Thị U đã chuyển nhượng cho ông T, bà T1 theo Đơn mua bán đất lập ngày 16/12/2008. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông T, bà T1 đã xây dựng nhà để sử dụng đến nay, trong đó có một phần chuyển nhượng cho bà Phạm Thị Bích T3; ông T cũng đã kê khai, đăng ký và đứng tên đối với đối với thửa đất số 135, tờ bản đồ số 23, diện tích 95,7m^2 trong Sổ mục kê đất đai lập ngày 13/5/2014. Quá

trình ông T, bà T1 sử dụng đất, ông P1, bà U còn sống (ông P1 chết năm 2016, bà U chết năm 2017) nhưng không có ý kiến phản đối, tranh chấp.

Tòa án cấp sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của bà Danh Thị B về việc buộc ông Võ Văn T, bà Lâm Hồng T1 trả lại đất lấn chiếm là có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Kháng cáo của bà Danh Thị B không có cơ sở chấp nhận; cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà Danh Thị B phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; 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, giữ quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

Không chấp nhận kháng cáo của bà Danh Thị B. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 71/2023/DS-ST ngày 26/9/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

Áp dụng khoản 2 Điều 117, khoản 2 Điều 119, Điều 122, Điều 123, Điều 129, Điều 131, khoản 3 Điều 132, Điều 502, Điều 503 Bộ luật Dân sự năm 2015 và điểm a khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013.

Tuyên xử:

1/. Không chấp nhận các yêu cầu khởi kiện sau của bà Danh Thị B:

1.1. Tuyên bố việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ Văn T, bà Lâm Hồng T1 và bà Phạm Thị Bích T3 đối với phần đất có kích thước ngang 4,7m, dài 3,7m thuộc thửa 135, tờ bản số 23, tọa lạc tại ấp C, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng là vô hiệu và buộc bà Phạm Thị Bích T3, ông Võ Văn T, bà Lâm Hồng T1 và những người khác trong gia đình bà T3, ông T tháo dỡ nhà và các công trình khác trên đất để trả lại cho bà Danh Thị B phần đất này.

1.2/. Buộc ông Võ Văn T, bà Lâm Hồng T1 và những người khác trong gia đình ông T, bà T1 cùng sử dụng đất có trách nhiệm tháo dỡ nhà và các công trình khác trên đất trả lại cho bà B phần đất phía trước đã lấn chiếm của bà B ngang 4,7m, dài 1,8m thuộc thửa 135.

1.3/. Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 2008 (bằng lời nói) giữa ông Danh P1, bà Trịnh Thị U với ông Võ Văn T, bà Lâm Hồng T1 đối với diện tích đất ngang 4,7m, dài 6,4m thuộc một phần thửa 135 là vô hiệu.

1.4/. Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo "Đơn mua bán đất" ngày 16/12/2008 giữa ông Danh P1, bà Trịnh Thị U1, ông Danh H2, bà Danh Thị S và ông Võ Văn T, bà Lâm Hồng T1 đối với phần đất phía trước ngang 4,7m, dài 6,4m và phần đất phía sau ngang 4,7m, dài 3,7m thuộc thửa 135 là vô hiệu.

2/. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Võ Văn T, bà Lâm Hồng T1:

2.1/. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Đơn mua bán đất ngày 16/12/2008 đối với thửa đất số 135, tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại ấp C, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng ký giữa ông Võ Văn T, bà Lâm Hồng T1 và ông Danh P1, bà Trịnh Thị U1, ông Danh H2, bà Danh Thị S có hiệu lực.

2.2/. Công nhận ông Võ Văn T, bà Lâm Hồng T1 có quyền sử dụng thửa đất số 135, tờ bản đồ số 23, diện tích 52m^2, loại đất ODT, tọa lạc tại ấp C, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng; cụ thể như sau:

2.2.1/. Phần 1 có diện tích 37,1m^2 và vị trí, kích thước theo Sơ đồ hiện trạng của Công ty TNHH H5 như sau:

- Hướng Đông giáp lối đi có số đo 4,62m + 3,20m;
- Hướng Tây giáp thửa số 189 có số đo 5,06m + 3,20m;
- Hướng Nam giáp vỉa hè đường T có số đo 4,74m;
- Hướng Bắc giáp khu mộ có số đo 4,52m.

Tài sản trên đất là căn nhà của ông Võ Văn T, bà Lâm Hồng T1 xây dựng có diện tích 33,01m^2; kết cấu cột bê tông cốt thép đúc sẵn, xà gỗ, vách tole, mái tole, nền lót gạch men; vị trí: ngang giáp vỉa hè đường T là 4,46m, ngang sau giáp phần đất khu mộ là 4,4m, dài giáp thửa đất số 189 là 7,4m, dài giáp lối đi là 7,5m.

2.2.2/. Phần 2 có diện tích 14,9m^2 và vị trí, kích thước theo Sơ đồ hiện trạng của Công ty TNHH H5 như sau:

- Hướng Đông giáp lối đi có số đo 3,66m;
- Hướng Tây giáp thửa số 189 có số đo 3,68m;
- Hướng Nam giáp khu mộ có số đo 4,31m;
- Hướng Bắc giáp thửa số 154 có số đo 3,83m.

Tài sản trên đất là căn nhà do bà Phạm Thị Bích T3 xây dựng có diện tích 14,9m^2; kết cấu cột bê tông đúc sẵn, nền lót gạch Ceramic, tường 10, mái tole, không trần, cửa sắt.

2.3/. Ông Võ Văn T, bà Lâm Hồng T1 có quyền đề nghị cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các tài sản nêu trên theo quy định pháp luật.

3/. Đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu phản tố của bà Phạm Thị Bích T3 về việc buộc bà Danh Thị B tháo dỡ hàng rào lưới B40 trên lối đi chung.

4/. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Phạm Thị Bích T3:

4.1/. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy mua bán đất ngày 24/01/2020 giữa bà Phạm Thị Bích T3 và ông Võ Văn T, bà Lâm Hồng T1 vô hiệu kể từ thời điểm ký kết. Đất chuyển nhượng có diện tích 14,9m^2 và vị trí, kích thước như sau:

- Hướng Đông giáp lối đi có số đo 3,66m;
- Hướng Tây giáp thửa số 189 có số đo 3,68m;
- Hướng Nam giáp khu mộ có số đo 4,31m;
- Hướng Bắc giáp thửa số 154 có số đo 3,83m.

Tài sản trên đất là căn nhà do bà Phạm Thị Bích T3 xây dựng có diện tích 14,9m^2; kết cấu cột bê tông đúc sẵn, nền lót gạch Ceramic, tường 10, mái tole, không trần, cửa sắt.

4.2/. Bà Phạm Thị Bích T3 có trách nhiệm giao trả lại cho ông Võ Văn T, bà Lâm Hồng T1 phần đất có diện tích và vị trí, kích thước nêu trên.

4.3/. Ông Võ Văn T, bà Lâm Hồng T1 có trách nhiệm trả lại cho bà Phạm Thị Bích T3 số tiền chuyển nhượng là 20.000.000 đồng và số tiền thiệt hại là 31.213.400 đồng, tổng cộng là 51.213.400 đồng.

4.4/. Ông Võ Văn T, bà Lâm Hồng T1 được quyền sở hữu căn nhà do bà Phạm Thị Bích T3 xây dựng có diện tích 14,9m^2; kết cấu cột bê tông đúc sẵn, nền lót gạch Ceramic, tường 10, mái tole, không trần, cửa sắt và có trách nhiệm thanh toán cho bà Phạm Thị Bích T3 giá trị căn nhà với số tiền là 45.148.140 đồng.

(Kèm theo Sơ đồ hiện trạng của Công ty TNHH H5*)*

5/. Án phí và chi phí tố tụng sơ thẩm được thực hiện theo quyết định của bản án sơ thẩm.

6/. Bà Danh Thị B phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai số 0011686 ngày 18/10/2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Sóc Trăng vào phần án phí phải chịu.

7/. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự (đã được sữa đổi, bổ sung) 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 và 9 Luật Thi hành án dân sự (đã được sữa đổi, bổ sung); Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự (đã được sữa đổi, bổ sung).

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân Tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- TAND tỉnh Sóc Trăng;
- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- Cục THADS tỉnh Sóc Trăng;
- Đương sự (16);
- Lưu: HSVA (2), VP (3) 26B LTTT.

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

Trần Thị Thu Thủy