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

Bản án số: 77/2023/DS-PT
Ngày: 11 - 7 - 2023
"V/v Tranh chấp quyền sử dụng 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 Lê Thành Trung

Các Thẩm phán: Ông Tống Văn Viên

Ông Đặng Văn Hùng

Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Bé Thảo, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh tham gia phiên tòa: ông Thạch Vũ - Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 7 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 66/2023/TLPT-DS ngày 11 tháng 5 năm 2023 về "Tranh chấp quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 81/2022/DS-ST, ngày 14 tháng 11 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 92/2023/QĐPT-DS ngày 12 tháng 6 năm 2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Kim A, sinh năm 1951 (có mặt)

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

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của nguyên đơn: Chị Nguyễn Thị Kim C, sinh năm 1985. Địa chỉ: ấp R, xã L, huyện C, tỉnh Trà Vinh (có mặt)

- Bị đơn:

1/ Bà Trịnh Thị R, sinh năm 1969 (có mặt)

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

2/ Bà Huỳnh Thị S, sinh năm 1956 (có mặt)

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

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn bà Huỳnh Thị S: Luật sư Nguyễn Tấn Đ – Văn phòng Luật sư Nguyễn Đ thuộc Đoàn luật sư tỉnh V.

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

1/ Chị Nguyễn Thị Kim C, sinh năm 1985. (có mặt)

2/ Bà Nguyễn Thị Kim E, sinh năm 1968. (có mặt)

3/ Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1968. (có mặt)

4/ Ông Trịnh Văn K, sinh năm 1961. (vắng mặt)

5/ Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1968. (vắng mặt)

6/ Chị Hà Thị X, sinh năm 1988. (vắng mặt)

7/ Anh Trịnh Văn T1, sinh năm 1983. (vắng mặt)

8/ Anh Võ Hữu T2, sinh năm 1984. (vắng mặt)

9/ Chị Trịnh Thị T3, sinh năm 1985. (vắng mặt)

10/ Ông Phạm Văn C1, sinh năm 1965. (vắng mặt)

11/ Anh Phạm Quốc K1, sinh năm 1998. (vắng mặt)

12/ Chị Phạm Thị Kiều T4, sinh năm 2002. (vắng mặt)

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

Người đại diện hợp pháp của Võ Hữu T2, Trịnh Thị T3, Hà Thị X: Bà Huỳnh Thị S, sinh năm 1956. Địa chỉ: ấp R, xã L, huyện C, tỉnh Trà Vinh (có mặt)

- *Người kháng cáo*: Bà Trịnh Thị R và bà Huỳnh Thị S là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 27//2020 và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim A có ý kiến trình bày:

Bà Nguyễn Thị Kim A có được một thửa đất là thửa đất số 183, diện tích 13.551m^2, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp R, xã L, huyện C, tỉnh Trà Vinh, quá trình sử dụng thì bà có đăng ký kê khai và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 1997. Năm 1990 vợ chồng bà có đi làm ăn ở Cà Mau, đến năm 2003 gia đình bà quay trở về thì phát hiện bà Trịnh Thị R và bà Huỳnh Thị S lấn chiếm sử dụng đất của bà nên bà có làm đơn đến Ủy ban nhân dân xã để giải quyết, nhưng giải quyết không thành kéo dài cho đến khi chồng bà bệnh kéo dài nên bà không có thời gian khởi kiện. Nên nay bà khởi kiện yêu cầu bà Huỳnh Thị S trả lại phần đất lấn chiếm diện tích 1.587m^2 và bà Trịnh Thị R trả lại phần đất lấn chiếm diện tích 1.748m^2 nằm trong diện tích 13.551m^2 thuộc thửa đất số 183, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp R, xã L, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

Theo đơn phản tố đề ngày 23/01/2021 và trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà Huỳnh Thị S có ý kiến trình bày và yêu cầu như sau:

Vào năm 1997 bà có mua đất của bà Nguyễn Thị Kim E, mua khoảng 02 công đất, bà mua với giá bằng 600.000 đồng, lúc mua có ông Phạm Văn T5 là chồng bà Kim E ra chỉ ranh. Khi mua bà có biết đất này của bà Kim A đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng bà Kim E là con ruột thừa kế nên bà mới đồng ý mua, lúc mua không có làm giấy tờ nhưng Kim E nói từ từ sẽ nói bà Kim A về rồi chuyển tên sang cho bà. Bà đã sử dụng ổn định từ năm 1997 đến nay không có ai tranh chấp. Năm 2003 thì bà Kim A về và vợ chồng bà Kim A cùng với ông Nguyễn Văn C2 (em rể bà Kim E) lại nhà bà để nói chuyện và yêu cầu bà đưa thêm 02 chỉ vàng 24K cho bà Kim A thì bà Kim A mới thống nhất

sang tên giấy chứng nhận cho bà và bà đã đồng ý nên vào ngày rằm âm lịch tháng 7 năm 2003 tại nhà ông C2, bà đã đưa vàng cho bà Kim A, khi giao thì không có ký văn bản giao nhận do là dòng họ với nhau. Sau khi nhận vàng thì bà Kim A hứa hẹn sẽ chuyển tên sang cho bà nhưng không thực hiện. Nay bà Kim A khởi kiện yêu cầu bà trả lại đất bà không đồng ý, bà có yêu cầu phản tố yêu cầu công nhận diện tích 1.210m^2 nằm trong diện tích 13.551m^2 thuộc thửa đất số 183, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp R, xã L, huyện C, tỉnh Trà Vinh cho bà. Nếu bà Kim A không tiếp tục thực hiện hợp đồng thì bà Kim A phải trả lại giá trị hợp đồng và tính trượt giá đất trong 24 năm qua bằng 217.000.000 đồng.

Theo đơn phản tố đề ngày 24/02/2021 và trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà Trịnh Thị R có ý kiến trình bày và yêu cầu như sau:

Vào năm 1998 bà mua của ông Trịnh Văn K 1.500m^2 với giá bằng 06 chỉ vàng 24k, có bà Đỗ Thị R1 và bà Huỳnh Thị S chứng kiến, bà có biết đất bà mua do bà Nguyễn Thị Kim A đứng tên giấy đỏ nhưng bà đồng ý mua lý do đất này ông K nói đã mua lại từ bà Kim E (bà Kim E là con ruột bà Kim A), do bà Kim E nói với ông K là phần đất này bà được bà Kim A cho riêng nên bà Kim E bán cho ông K và ông K bán lại cho bà. Sau khi mua đất thì bà có nói với bà Kim E thì bà Kim E nói cũng bán cho nhiều người trong phần đất diện tích thửa 183 nên khi nào tách cho những người kia thì tách giấy đỏ luôn cho bà và bà đã sử dụng ổn định từ năm 1998 cho đến khi bà Kim A khởi kiện bà. Trong năm 2003 bà Kim A có về để thương lượng với bà nhưng bà Kim A thấy việc mua bán này hợp lệ rồi nên không có đòi hỏi bà đưa thêm vàng nữa và bà Kim A có hứa khi nào tách giấy đỏ cho những người kia sẽ tách luôn cho bà. Nay bà Kim A khởi kiện bà trả lại đất thì bà không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn; bà R có yêu cầu phản tố công nhận 1.500m^2 nằm trong diện tích 13.551m^2 thuộc thửa đất số 183, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp R, xã L, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

- *Bà Nguyễn Thị Kim E và ông Phạm Văn T5 có ý kiến trình bày như sau:* Ông T5, bà Kim E không thừa nhận theo lời trình bày của bà S và bà R. Ông, bà không có thực hiện mua bán đất giữa ông bà với ông Trịnh Văn K hay với bà Huỳnh Thị S. Khi những người này chiếm đất sử dụng thì vợ chồng ông, bà cùng với bà Kim A đang ở Cà Mau. Nay ông, bà thống nhất theo yêu cầu của bà Nguyễn Thị Kim A.

- *Nguyễn Thị Kim C trình bày như sau:* Bà thống nhất như lời trình bày của bà Nguyễn Thị Kim A.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 81/2022/DS-ST ngày 14/11/2022 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành đã xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim A.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Trịnh Thị R và bà Huỳnh Thị S.

Giao cho bà Trịnh Thị R diện tích 1.485m^2 nằm trong diện tích 13.551m^2 thuộc thửa đất số 183, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp R, xã L, huyện C, tỉnh Trà Vinh có tứ cận:

- Hướng Đông Bắc giáp thửa 168 có số đo 55,71m.

- Hướng Đông Nam giáp phần còn lại thửa 183 (phần B) có số đo 26,69m.

- Hướng Tây Bắc giáp thửa 167 có số đo 31,36m.

- Hướng Tây Nam giáp thửa 184 có số đo 34m và 18,86m.

Buộc bà Trịnh Thị R thanh toán cho bà Nguyễn Thị Kim A số tiền 244.431.000 đồng.

Giao cho bà Huỳnh Thị S diện tích 1.587m^2 nằm trong diện tích 13.551m^2 thuộc thửa đất số 183, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp R, xã L, huyện C, tỉnh Trà Vinh có tứ cận:

- Hướng Đông Bắc giáp thửa 182 có số đo 12,6m; 08m; 14,3m và giáp thửa 171 có số đo 9,6m và 29,04m.

- Hướng Đông Nam giáp thửa 258 có số đo 19,93m.

- Hướng Tây Nam giáp phần còn lại thửa 183 (phần B) có số đo 20,64m; 19,27m và 37,34m.

Buộc bà Huỳnh Thị S thanh toán cho bà Nguyễn Thị Kim A số tiền 199.166.000 đồng.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên tiền án phí, chi phí thẩm định và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 24/11/2022 bà Trịnh Thị R kháng cáo yêu cầu sửa án sơ thẩm công nhận cho bà sử dụng diện tích 1500 m^2 thửa đất số 183, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp R, xã L, huyện C, tỉnh Trà Vinh và bà Huỳnh Thị S kháng cáo yêu cầu bác đơn khởi kiện của bà Nguyễn Thị Kim A công nhận cho bà diện tích 1.210 m^2 thửa đất số 183, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp R, xã L, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và các bị đơn vẫn giữ yêu cầu kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến của vị luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Huỳnh Thị S: Bà S nhận chuyển nhượng đất bà Kim A biết nên năm 2003 bà Kim A về có xin thêm 02 chỉ vàng 24 k có nhiều người biết việc chuyển nhượng và bà Kim A nhận vàng. Bà S sử dụng ổn định từ năm 1997 đến nay không ai ngăn cản tranh chấp. Bà S đã cải tại lại đất. Hợp đồng chuyển nhượng vi phạm hình thức nhưng theo n"Án lệ số 55. Hợp đồng y"này được chấp nhận nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp đơn yêu cầu phán tố và yêu cầu kháng cáo của bà S sửa bản án sơ thẩm.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh về vụ án:

- *Về thủ tục tố tụng*: Việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự của Thẩm phán Chủ tọa phiên toà, Hội đồng xét xử, Thư ký: Kể từ khi thụ lý đến trước khi Hội đồng xét xử nghị án thấy rằng Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về trình tự thủ tục phiên tòa phúc thẩm. Việc chấp hành pháp luật tố tụng của đương sự và người tham gia tố tụng khác: Tại phiên Tòa hôm nay đương sự đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng của mình theo đúng qui định của pháp luật.

- *Về nội dung*: Yêu cầu kháng cáo của bà Huỳnh Thị S và bà Trịnh Thị R là có cơ sở để chấp nhận đề nghị Hội đồng xét xử sửa Bản án sơ thẩm không chấp

nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Kim A, chấp nhận yêu cầu phản tố của bà R và bà S công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các đương sự. Bà R và bà S có nghĩa vụ liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ đã được thẩm tra, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ toàn diện chứng cứ, ý kiến của các bên đương sự Luật sư và Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Xét kháng cáo của bà Trịnh Thị R yêu cầu công nhận diện tích 1.485m^2 nằm trong diện tích 13.551m^2 thuộc thửa đất số 183, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp R, xã L, huyện C, tỉnh Trà Vinh

Bà Trịnh Thị R cho rằng phần đất trên do bà mua của ông Trịnh Văn K và bà Nguyễn Thị L với giá 06 chỉ vàng 24K vào năm 1998. Ông K, bà L mua của bà Nguyễn Thị Kim E, sự việc mua bán của bà có bà Đỗ Thị R1 xác nhận, làm chứng. Đến năm 2003 bà Nguyễn Thị Kim A đã hứa sẽ chuyển tên cho bà nhưng đến nay chưa chuyển.

Bà Trịnh Thị R không đưa ra được giấy tờ chứng minh ông Trịnh Văn K có phần diện tích đất hợp pháp chuyển nhượng cho bà. Chị Nguyễn Thị Kim E và Phạm Văn T5 cũng không thừa nhận có chuyển nhượng đất cho ông Trịnh Văn K. Tuy nhiên việc chuyển nhượng được những người sinh sống gần đất như ông Nguyễn Văn C2, Đỗ Văn Đ1, Nguyễn Văn N, Đỗ Thị R1 là thân nhân của bà Kim A cùng xác nhận là có việc bà Kim E (con bà Kim A) chuyển nhượng đất cho ông Trịnh Văn K và ông K mới chuyển nhượng lại cho Trịnh Thị R. Bà R cũng sử dụng đất từ năm 1998 đến nay gia đình bà Kim A không có ai ngăn cản. Trước đây là đất ruộng nay bà R cải tạo làm đất ao nuôi trồng thủy sản phía bà Kim A cũng không có ngăn cản. Từ đó có cơ sở khẳng định diện tích 1.485 m^2 bà R nhận chuyển nhượng từ ông Trịnh Văn K là có thật.

Diện tích đất đang tranh chấp bà R nhận chuyển nhượng không đúng chủ thể, không lập hợp đồng chuyển nhượng theo quy định của Điều 691, 692, 693 Bộ luật Dân sự năm 1995. Tuy nhiên sau khi nhận chuyển nhượng bà R đã cải tạo đất đào ao lên bờ bao để nuôi trồng thủy sản.

Theo quy định điểm b.3 mục 2.3 của Phần II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP :Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vi phạm điều kiện về lập thành văn bản và chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền., nếu sau khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng đã trồng cây lâu năm, đã làm nhà kiên cố... và bên chuyển nhượng không phản đối và cũng không bị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo các quy định của Nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai, thì Tòa án công nhận hợp đồng.

Theo Điều 147 Bộ luật dân sự năm 1995 quy định: Trong trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu, nhưng tài sản giao dịch đã được chuyển giao bằng một giao dịch khác cho người thứ ba ngay tình, thì giao dịch với người thứ ba vẫn có hiệu lực; nếu tài sản giao dịch bị tịch thu, sung quỹ nhà nước hoặc trả lại cho người có quyền nhận tài sản đó, thì người thứ ba có quyền yêu cầu người xác lập giao dịch với mình bồi thường thiệt hại.

Bà Trịnh Thị R là người thứ ba ngay tình cần được pháp luật bảo vệ theo quy định khoản 3 Điều 133 Bộ luật dân sự bà Nguyễn Thị Kim A có quyền kiện ông Trịnh Văn K và Nguyễn Thị Kim E để bồi thường thiệt hại do chuyển nhượng đất của bà nếu bà có yêu cầu.

Từ các căn cứ nêu trên chấp nhận đơn yêu cầu phản tố và yêu cầu kháng cáo của bà Trịnh Thị R. Sửa bản án sơ thẩm công nhận cho bà Trịnh Thị R được tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng diện tích 1.485 m^2 loại đất trồng lúa thuộc một phần thửa 183 tờ bản đồ số 7 tọa lạc tại ấp R, xã L, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

[2] Xét yêu kháng cáo của Huỳnh Thị S yêu cầu công nhận diện tích 1.210m^2 nằm trong diện tích 13.551m^2 thuộc thửa đất số 183, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp R, xã L, huyện C, tỉnh Trà Vinh

Bà Huỳnh Thị S cho rằng vào năm 1997 bà mua của chị Nguyễn Thị Kim E (là con ruột của bà Nguyễn Thị Kim A) và có chồng chị Kim E là ông Nguyễn Văn T chỉ ranh. Sau khi mua thì bà sử dụng cho đến năm 2003, bà Kim A về có xin thêm 02 chỉ vàng 24 K bà có đưa thêm 02 chỉ vàng 24K cho bà Kim A có sự chứng kiến của ông Nguyễn Văn C2, ông Nguyễn Văn N, bà Đỗ Thị R1 và con bà là anh Trịnh Văn T1.

Chị Nguyễn Thị Kim E và anh Nguyễn Văn T không thừa nhận có chuyển nhượng và chỉ ranh cho bà S. Diện tích đất này cũng không phải của chị Kim E, bà S cũng không có giấy chuyển nhượng đất từ chị Kim E. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định các nhân chứng bà S đưa ra lại là những người có đối lập về quyền lợi với Kim A, bà Kim A đang khởi kiện nên lời khai của những người này không khách quan. Tuy nhiên các đương sự trong vụ án có bà con thân tộc sống gần nơi đất đang tranh chấp nên lời khai của họ là đáng tin. Hơn nữa từ năm 1997 đến nay bà S sử dụng đất liên tục cải tạo đất không ai ngăn cản tranh chấp, nên có cơ sở xác định lời khai của bà S là đúng sự thật

[3] Mặt khác bà Kim A khai năm 2003 bà trở về địa phương thấy bà R và bà S sử dụng đất và cải tạo lại đất đào ao nuôi tôm nhưng bà Kim A khởi kiện đòi lại đất, đến năm 2020 bà Kim A mới khởi kiện tranh chấp cho rằng bà R và bà S lấn chiếm đất. Như vậy từ năm 2003 bà Kim A đã biết việc con của bà là Kim E đã chuyển nhượng đất cho bà R và bà S.

[4] Theo quy định tại, khoản 3 Điều 26 Luật Đất đai năm 1993 thì Nhà nước sẽ thu hồi đất nếu người sử dụng đất không sử dụng đất quá 6 tháng hoặc 12 tháng mà không được Nhà nước cho phép. Theo quy định tại khoản 11 Điều 38 Luật

Đất đai 2003 và điểm h khoản 1 Điều 64 Luật Đất đai 2013 thì một số trường hợp sử dụng đất vi phạm pháp luật về đất đai sẽ bị Nhà nước thu hồi đất như: "Đất trồng cây hàng năm không được sử dụng trong thời hạn 12 tháng liên tục, đất trồng cây lâu năm không được sử dụng trong thời hạn 18 tháng liên tục; Đất trồng rừng không được sử dụng trong thời hạn 24 tháng liên tục ... ".

Từ năm 1990 gia đình bà A đã bỏ đi xuống Cà Mau sinh sống đến năm 2003 về có khiếu nại việc bà R và bà S sử dụng đất của bà. Bà S có trả vàng thêm cho bà Kim A và từ đó đến nay bà Kim A không có tranh chấp nữa . Nay do giá đất tăng cao, bà Kim A cho rằng không có chuyển nhượng đất cho bà S là không có cơ sở để chấp nhận.

Theo quy định tại Điều 116, khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì tuy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các bên không tuân thủ về hình thức được quy định tại khoản 1 Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015 nhưng bên bị đơn đã thực hiện giao cho phía nguyên đơn đủ tiền, phía nguyên đơn đã giao quyền sử dụng đất cho bị đơn nên giao dịch được công nhận hiệu lực. Tình tiết vụ án tương tự như Án lệ số 55/2020, do đó Hội đồng xét xử có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Huỳnh Thị S công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 1.210m^2 nằm trong diện tích 13.551m^2 thuộc thửa đất số 183, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp R, xã L, huyện C, tỉnh Trà Vinh giữa bà Huỳnh Thị S với bà Nguyễn Thị Kim A. Bà S có nghĩa vụ liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 1.210 m^2 thuộc một phần thửa đất số 183, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp R, xã L, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

[5] Quyết định của Bản án sơ thẩm giao cho bà Huỳnh Thị S diện tích 1.587m^2 là không đúng với diện tích bà S sử dụng theo kết quả đo đạt do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C cung cấp kèm theo công văn số 264/CNHCT ngày 15/9/2020 nên cấp phúc thẩm sử lại để đảm bảo cho việc thi hành án.

[6] Ý kiến của vị luật sư bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho bà Huỳnh Thị Sách Kiểm sát v phù hợp với các tình tiết chứng cứ của vụ án nên được chấp nhận.

[7] Về án phí: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Nguyễn Thị Kim A; yêu cầu kháng cáo của bà Trịnh Thị R và bà Huỳnh Thị S được chấp nên nên không phải chịu án phí phúc thẩm.

[8] Lệ phí thẩm định yêu cầu khởi kiện của bà Kim A không được chấp nhận nên bà phải chịu toàn bộ lệ phí thẩm định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 170, Điều 166, Điều 203 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ Điều 116, khoản 2 Điều 129 khoản 1 Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015

Nghị quyết 02/2004/NQHĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao

Căn cứ Nghị quyết 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 và lệ phí Tòa án.

- Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Trịnh Thị R và bà Huỳnh Thị S

- Sửa bản án sơ thẩm số số 81/2022/DS-ST ngày 14/11/2022 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Kim A đòi bà Trịnh Thị R trả lại diện tích đất 1.485 m^2, bà Huỳnh Thị S trả lại diện tích đất 1.210 m^2.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Trịnh Thị R và bà Huỳnh Thị S.

3. Công nhận cho bà Trịnh Thị R được tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 1.485 m^2 loại đất trồng lúa thuộc một phần thửa 183 tờ bản đồ số 7 tọa lạc tại ấp R, xã L, huyện C, tỉnh Trà Vinh. Có tứ cận như sau:

- Hướng Đông Bắc giáp thửa 168 có số đo 55,71m.

- Hướng Đông Nam giáp phần còn lại thửa 183 (phần B) có số đo 26,69m.

- Hướng Tây Bắc giáp thửa 167 có số đo 31,36m.

- Hướng Tây Nam giáp thửa 184 có số đo 34m và 18,86m.

(xem sơ đồ khu đất kèm theo công văn số 425/CNHCT ngày 18/8/2021)

Bà Trịnh Thị R có nghĩa vụ liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng diện tích đất nêu trên.

4. Công nhận cho bà Huỳnh Thị S được tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 1.210 m^2 loại đất trồng lúa thuộc một phần thửa 183 tờ bản đồ số 7 tọa lạc tại ấp R, xã L, huyện C, tỉnh Trà Vinh. Có tứ cận như sau:

- Hướng Đông Bắc giáp thửa 182 có số đo 12,6m; 08m; 14,3m và giáp thửa 171 có số đo 9,6m và 29,04m.

- Hướng Đông Nam giáp thửa 258 có số đo 19,93m.

- Hướng Tây Nam giáp phần còn lại thửa 183 (phần B) có số đo 20,64m; 19,27m và 37,34m.

(xem sơ đồ khu đất kèm theo công văn số 264/CNHCT ngày 15/9/2020)

Bà Huỳnh Thị S có nghĩa vụ liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng diện tích đất nêu trên.

5. Về lệ phí thẩm định: 5.204.446đ (*Năm triệu hai trăm lẽ bốn nghìn bốn trăm bốn mươi sáu đồng*) bà Kim A phải chịu bà đã nộp tạm ứng xong nên không phải nộp tiếp.

Về án phí: Miễn án phí sơ thẩm cho bà Nguyễn Thị Kim A. Hoàn trả cho bà Trịnh Thị R 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0014130 ngày 24/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành.

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

"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".

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Trà Vinh;
- TAND huyện Châu Thành;
- Chi cục THADS huyện Châu Thành;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: TDS, hồ sơ vụ án.

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

Lê Thành Trung