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

Bản án số: 48/2023/DS-PT
Ngày 22 - 05 - 2023
"*V/v tranh chấp quyền sử dụng đất; hợp đồng chuyển nhượng 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: Bà Ngô Thị Kim Châu

Các Thẩm phán: Ông Tống Văn Viên

Ông Đặng Văn Hùng

- Thư ký phiên tòa: Ông Võ Tấn Tài - 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.

Trong ngày 22 tháng 05 năm 2023, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Trà Vinh, tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 111/2022/TLPT- DS ngày 04 tháng 11 năm 2022 về việc "*Tranh chấp quyền sử dụng đất; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 24/2022/DS-ST ngày 19 tháng 09 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Trà Vinh, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 129/2022/QĐ-PT ngày 05 tháng 12 năm 2022, Quyết định hoãn phiên toà số:10/2022/QĐ-PT ngày 20/12/2022, Quyết định tạm ngừng phiên toà số: 68/2023/QĐPT-DS ngày 19/04/2023 của Toà án nhân dân tỉnh Trà Vinh, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*

1. Bà Trương Thị M, sinh năm 1958.

2. Bà Trương Thị X, sinh năm 1967.

Cùng địa chỉ ấp G, xã Đ, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

3. Bà Trương Thị L, sinh năm 1971.

Địa chỉ: ấp B, xã Đ, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

- *Người đại diện của nguyên đơn bà Trương Thị M, bà Trương Thị X và bà Trương Thị L*: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1970; địa chỉ ấp B, xã Đ, huyện D, tỉnh Trà Vinh, theo văn bản ủy quyền ngày 13/5/2020 và ngày 14/5/2020, có mặt;

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn bà Trương Thị M, bà Trương Thị X và bà Trương Thị L: Luật sư Nguyễn Tiến L1 – Văn phòng L3,

thuộc Đoàn Luật sư tỉnh T. Địa chỉ số B P, phường G, thành phố T, tỉnh Trà Vinh, có mặt.

- *Bị đơn*: Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1957.

Địa chỉ ấp G, xã Đ, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn bà Nguyễn Thị H1: Bà Diệp Thị Cẩm H2, sinh năm 1978; địa chỉ ấp X, xã Đ, huyện T, tỉnh Trà Vinh, theo văn bản ủy quyền ngày 23/12/2022, có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Luật sư Trần Văn D – Văn phòng luật sư Vũ N, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh T, có mặt.

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

1/ Bà Trần Thị Kim L2, sinh năm 1979; địa chỉ ấp G, xã Đ, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

Người đại diện hợp pháp của bà Trần Thị Kim L2: Ông Trương Văn T, sinh năm 1947; địa chỉ ấp G, xã Đ, huyện T, tỉnh Trà Vinh, theo văn bản ủy quyền ngày 16/03/2020, có mặt.

2/ Bà Trương Thị T1, sinh năm 1961; địa chỉ ấp G, xã Đ, huyện T, tỉnh Trà Vinh, có mặt.

Người bảo vệ quyền lợi ích cho bà Trương Thị T1: Bà Lục Khả T2 - trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh T, có mặt.

3/ Bà Trần Thị N1, sinh năm 1965; địa chỉ ấp R, xã H, huyện T, tỉnh Trà Vinh, có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

4/ Ông Trần Văn Đ, sinh năm 1958; địa chỉ ấp G, xã Đ, huyện T, tỉnh Trà Vinh, có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

5/ Bà Diệp Thị T3; địa chỉ ấp L, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng, có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

6/ Ông Diệp Văn N2; địa chỉ ấp L, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng, có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

7/ Bà Diệp Thị S; địa chỉ ấp L, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng, có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

8/ Ông Diệp Văn T4, sinh năm 1965; địa chỉ ấp S, xã L, thành phố T, tỉnh Trà Vinh, có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

9/ Ông Diệp Văn C; địa chỉ ấp L, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng, có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

10/ Bà Diệp Thị N3; địa chỉ ấp L, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng, có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

11/ Bà Diệp Thị N4; địa chỉ ấp L, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng, có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

12/ Bà Diệp Thị M1; địa chỉ ấp G, xã Đ, huyện T, tỉnh Trà Vinh, có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

13/ Bà Diệp Thị M2; địa chỉ ấp G, xã Đ, huyện T, tỉnh Trà Vinh, có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

14/ Ông Trương Văn T5; địa chỉ ấp Đ, thị trấn T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng, có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

15/ Bà Trương Thị X1; địa chỉ ấp G, xã Đ, huyện T, tỉnh Trà Vinh, có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

16/ Bà Trương Thị T6; địa chỉ ấp G, xã Đ, huyện T, tỉnh Trà Vinh, có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

17/ Bà Trương Thị Út S1; địa chỉ ấp G, xã Đ, huyện T, tỉnh Trà Vinh, có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

18/ Bà Trương Thị Út N5; địa chỉ ấp G, xã Đ, huyện T, tỉnh Trà Vinh, có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

19/ Bà Trương Thị Út Q; địa chỉ ấp L, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng, có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

20/ Ông Trương Văn Đ1; địa chỉ ấp L, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng, có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

21/ Ông Trương Văn Y, sinh năm 1946; địa chỉ ấp T, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng, có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

22/ Ông Trương Văn M3, sinh năm 1963; địa chỉ ấp T, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng, có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

23/ Ông Trương Văn Đ2, sinh năm 1968; địa chỉ ấp B, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng, có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

24/ Bà Trương Thị Ú; sinh năm 1971; địa chỉ ấp G, xã Đ, huyện T, tỉnh Trà Vinh, có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

25/ Bà Diệp Thị Cẩm H2, sinh năm 1978; địa chỉ ấp X, xã Đ, huyện T, tỉnh Trà Vinh, có mặt.

26/ Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Trà Vinh

Người đại diện theo pháp luật: ông Lê Thanh B – chức vụ Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* 1. bà Trương Thị X, Trương Thị M, bà Trương Thị L là nguyên đơn trong vụ án;

2. Bà Nguyễn Thị H1 là bị đơn trong vụ án.

3. Bà Trương Thị T1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 27/4/2020, bổ sung ngày 05/4/2021 của nguyên đơn bà Trương Thị M, Trương Thị X và bà Trương Thị L; quá trình tố tụng người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là ông Nguyễn Văn H trình bày và có yêu cầu như sau: Lúc sinh thời ông Trương Văn C1 và bà Thạch Thị S2 (là cha, mẹ của bà M, bà X và bà L) có tạo lập được một thửa đất toạ lạc tại ấp G, xã Đ, huyện T, tỉnh Trà Vinh. Năm 1983 ông Trương Văn C1 có đứng tên trong sổ mục kê ruộng đất thửa 92, tờ bản đồ số 4, diện tích 5.300 m^2, đến năm 1995 thì bà S2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 6.330m^2, thuộc thửa 309, tờ bản đồ số 1, do không có tiền nên bà S2 chưa đến nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Quá trình sử dụng đất ông C1 và bà S2 có trồng tre gai và bạch đàn, trong thửa đất còn có chôn 14 ngôi mộ trong thân tộc như mộ ông Trương Văn T7, Trần Thị B1, Trương

Thị N6, Trần Thị N7, Trương Văn C2,..v...v... Đồng thời, ông C1 và bà S2 có cho gia đình cháu Trần Thị Kim L2 xây dựng một căn nhà và sinh sống trên thửa đất từ năm 1962. Đến ngày 13/04/2016 bà H1 thuê người đến dở nhà của Trần Thị Kim L2 và nghe bà Nguyễn Thị H1 nói phần thửa đất nêu trên bà H1 đã nhận chuyển nhượng từ bà Trương Thị T1 và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 5.605m^2, thuộc thửa 1166, tờ bản đồ số 01 nên phát sinh tranh chấp. Quá trình giải quyết tranh chấp đến năm 2019 Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh đình chỉ giải quyết vụ án với lý do hết thời hiệu khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng đất. Trong khi chưa được giải quyết dứt điểm thì vào đầu năm 2020 bà H1 đã tiến hành xây dựng nhà và các loại công trình phụ trên đất đang tranh chấp như: Nhà, hàng rào, nhà vệ sinh…v..v…, sự việc được B2, nhưng bà H1 không chấp hành và cũng không ký tên vào biên bản của xã lập, mà tiếp tục xây dựng đến khi hoàn thiện. Nay bà M, bà X và bà L yêu cầu bà Nguyễn Thị H1 phải di dời nhà, hàng rào và các loại tài sản để trả lại diện tích 5.605m^2 (thực đo là 4.910m^2) thuộc thửa 1166, tờ bản đồ số 01 đất toạ lạc tại ấp G, xã Đ, huyện T, tỉnh Trà Vinh cho bà M, bà X và bà L. Đồng thời, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 1166, tờ bản đồ số 01 diện tích 5.605m^2 đất toạ lạc tại ấp G, xã Đ, huyện T, tỉnh Trà Vinh mà Ủy ban nhân huyện T đã cấp cho bà Nguyễn Thị H1.

Theo bản tự khai ngày 05/8/2020, đơn phản tố đề ngày 06/12/2021; quá trình tố tụng bị đơn bà Nguyễn Thị H1 cũng như người đại diện cho bị đơn là chị Diệp Thị Cẩm H2 trình bày và có yêu cầu như sau:

Vào năm 2011, bà H1 có nhận chuyển nhượng từ bà Trương Thị T1 toàn bộ diện tích 5.605m^2, thuộc thửa đất số 1166, tờ bản đồ số 01, đất toạ lạc tại ấp G, xã Đ, huyện T, tỉnh Trà Vinh với giá bằng 52.000.000 đồng. Khi nhận chuyển nhượng từ bà Trương Thị T1 thì bà căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho bà T1, bà đã thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đúng theo quy định nên được Ủy ban nhân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cùng năm 2011. Khi giao đất, mặc dù giữa bà với bà T1 không có cặm ranh cụ thể nhưng bà T1 có chỉ ranh và có mặt bà S2, bà M chứng kiến. Ngoài ra, khi nhận chuyển nhượng trên thửa đất có một số ngôi mộ và 01 nhà tình thương của bà N8 đã bỏ hoang bà T1 không bán và nói để bà T1 tháo dở, phần cây cối bà T1 bán 01 đợt mới giao đất, lúc đó không có ai ngăn cản hay tranh chấp gì. Đến năm 2016, khi bà chuẩn cất nhà thì có nói với bà T1 dở nhà tình thương của bà N8 như thoả thuận lúc chuyển nhượng thì ông Nguyễn Văn H ngăn cản và xảy ra tranh chấp. Quá trình giải quyết tranh chấp đến năm 2019, Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh đình chỉ giải quyết vụ án do hết thời hiệu khởi kiện. Đến đầu năm 2020, bà H1 tiếp tục động thổ cất nhà thì ông H và ông T – là người không liên quan tiếp tục ngăn cản, trong khi phía gia đình bà M thì không ai ngăn cản cả, lúc đó Công an xã có xuống giữ trật tự và bà H1 tiếp tục làm nhà cho đến khi hoàn thành công trình. Ngoài cất nhà, làm hàng rào và trồng một số cây cối thì bà có san lấp mặt bằng khoảng 50 xe đất, giá trị mỗi xe khoảng 1.300.000 đồng trên một phần của thửa 1166.

Nay bà M, bà X và bà L yêu cầu bà trả lại diện tích 5.605m^2, thuộc thửa 1166, tờ bản đồ số 01 đất toạ lạc tại ấp G, xã Đ, huyện T, tỉnh Trà Vinh thì bà không đồng ý, vì phần thửa đất trên bà đã mua hợp pháp từ bà T1, không có liên quan đến chị

em bà M. Đồng thời, yêu cầu chị em bà M phải di dời những phần mộ trong thân tộc để trả lại hiện trạng đất cho bà sử dụng; đối với các phần mộ trên đất (không phải thân nhân của gia đình bà M) thì thống nhất giữ nguyên hiện trạng không yêu cầu di dời, nhưng không được chôn thêm.

Theo bản tự khai ngày 22/5/2020, biên bản lấy lời khai ngày 19/02/2021 và quá trình tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị T1 trình bày: Nguồn gốc thửa đất 309 diện tích 5.863m^2 tờ bản đồ số 1 là của cụ Trương Văn T7 và cụ Trần Thị B1 (là cha mẹ của ông Trương Văn C3, bà Trương Thị N6, ông Trương Văn C2 – cha ruột bà T1, ông Trương Văn C1). Thời gian trước giải phóng ông C2 có cất nhà ở trên 01 phần của đất này nhưng sau đó về bên vợ để làm ăn, để đất lại cho ông C1 giữ dùm. Khi cha bà trở về thì bà S2 nói muốn lấy lại đất phải bỏ tiền ra mua lại chứ bà S2 không trả lại, vì bà S2 đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất rồi, nhưng thực chất có hay không thì bà cũng không biết, kéo dài đến năm 2004 thì bà T1 đồng ý nhận chuyển nhượng lại với giá bằng 40.000.000 đồng, thoả thuận trả trước 35.000.000 đồng, còn lại 5.000.000 đồng thoả thuận khi nào có giấy đỏ mang tên bà T1 thì bà sẽ trả đủ, về thủ tục chuyển nhượng giao cho bà S2 làm; khi nhận chuyển nhượng trên đất có một căn nhà lá của bà N8 (là con cụ N6 và là mẹ của bà L2), giữa bà với bà S2 thống nhất cho bà N8 ở trên đất này đến hết đời bà N8 thì trả lại đất; về cây cối trên đất (cây tre, cây bạch đàn và các cây tạp) thì thống nhất giao cho bà S2 chặt đốn đến hết một đợt, còn lại gốc cây thì để lại cho bà. Ngoài ra, trên đất cũng có các ngôi mộ thì hai bên thống nhất giữ nguyên hiện trạng không di dời. Khi chuyển nhượng bà S2 đứng ra chỉ ranh cho biết nhưng không có chôn trụ, cắm ranh cụ thể. Sau khi chuyển nhượng đất thì bà là người quản lý, sử dụng đất này và có chặt cây bán hàng năm.

Năm 2007, bà có chuyển nhượng một phần thửa này (diện tích 258m^2, thuộc thửa 1165) cho bà Trần Thị N1 đã làm thủ tục sang tên xong. Sau đó diện tích này bà N1 đã chuyển nhượng lại cho vợ chồng bà Trương Thị M và ông Trần Văn Đ.

Đến năm 2011, bà chuyển nhượng phần diện tích còn lại cho bà Nguyễn Thị H1, giá chuyển nhượng bằng 52.000.000 đồng, lúc chuyển nhượng cho bà H1 thì bà với bà S2, bà M cùng ra chỉ ranh cho bà H1, nhưng không có cậm trụ kiên cố; về căn nhà bà N8 bỏ hoang bị mục hết bà có nói với bà H1 là không có bán căn nhà này mà để bà dỡ lấy cột đem về làm nhà sau và được bà H1 đồng ý. Đối với các ngôi mộ trên đất bà H1 thống nhất giữ nguyên hiện trạng các ngôi mộ ở vị trí đó, nhưng không cho đem người chết vào chôn thêm.

Theo bản tự khai ngày 01/6/2020 của ông Trương Văn T là người được người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Kim L2 ủy quyền trình bày: Nguồn gốc đất là của vợ chồng ông Trương Văn C1 (chết 1984) và Thạch Thị S2 (Xiên, chết năm 2018), ông C1 có kê khai vào năm 1983 thuộc thửa 92 tờ bản đồ số 4 diện tích 5.300m^2, đến năm 1995 bà S2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 309 tờ bản đồ số 1 diện tích 6.330m^2 tọa lạc tại ấp G, xã Đ, nhưng do bà S2 không có tiền nên chưa lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Quá trình sử dụng có chôn 14 ngôi mộ trong thân tộc như nguyên đơn trình bày. Đồng thời, ông C1 và bà S2 có cho gia đình Trần Thị Kim L2 xây dựng một căn nhà và sinh sống trên thửa đất, vì điều kiện kinh tế gia đình khó khăn nên được nhà nước cất cho nhà tình thương có

kết cấu cột bê tông, mái tonl thiết, vách lá, nền đất diện tích 40m^2 (ngang 5m, dài 8m) xây dựng năm 2005 giá trị khoảng 20.000.000 đồng. Bà L2 có hoàn cảnh khó khăn nên phải đi làm thuê, khi đi có gửi lại căn nhà cho ông và Nguyễn Văn H chăm coi, nhan khói cho thân tộc, trong đó có thờ liệt sĩ Trần Văn T8. Đến ngày 13/4/2016 bà H1 thuê người đến dỡ nhà của Trần Thị Kim L2 nên mới phát sinh tranh chấp.

Theo biên bản lấy lời khai ngày 02/3/2021 của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn Đ trình bày: Nguồn gốc của thửa đất đang tranh chấp của ông Trương Văn C1 và Thạch Thị X2 (S) là cha mẹ vợ của ông để lại; Bà S2 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng do bà S2 không có tiền nên chưa nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về. Đến năm 2005, ông được bà Trương Thị T1 đem lại đưa 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 467m^2 thuộc thửa 1152 tờ bản đồ số 1 do ông đứng tên sử dụng tách ra từ thửa 309 của bà S2 (phần đất hiện nay vợ chồng ông đang cất nhà ở); sau đó nghe nói phần đất giáp với thửa đất của vợ chồng ông đang ở do bà Trần Thị N1 đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bà N1 tính chuyển nhượng nên vợ chồng ông đã nhận chuyển nhượng phần đất của bà N1 thuộc thửa 1165 có diện tích 258m^2 tờ bản đồ số 1 với giá 24.000.000 đồng; đối với thửa đất số 1166 diện tích 5.605m^2 tờ bản đồ số 1 trước đây bà T1 có cầm cho bà H1 với giá 25.000.000 đồng, khi đó ông có đến gặp bà H1 xin chuộc lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ bà H1 đem về cất giữ, đến năm 2011 bà T1 đến gặp ông xin lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về để đưa cho Trương Văn T9, bà T1 có đưa lại cho ông số tiền 25.000.000 đồng và ông trả giấy cho bà T1. Đến năm 2012, khi bà S2 về ông có báo cho bà S2 biết đất bà T1 đứng tên thì bà S2 đi khiếu nại nhưng không được giải quyết do bà T1 đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đến năm 2016 bà H1 xây hàng rào và đập phá nhà tình thương của bà L2 với lý do bà H1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần đất thuộc thửa 1166 nên xảy ra tranh chấp với các con của bà S2 cho đến nay.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Diệp Thị M2 trình bày: Trước đây cha của bà là ông Diệp Văn H3 có mua một phần đất ngang 6m, dài 6m của ông Trương Văn C2 (cha của bà Trương Thị T1) để dành làm nơi chôn cất. Khi cha, mẹ của bà (là ông Diệp Văn H3 và bà Nguyễn Thị C4) chết thì gia đình bà đem chôn trên phần đất mà cha của bà mua của ông C2 trước đây, lúc đó không có ai ngăn cản hay tranh chấp. Đến năm 2018 anh chị em của bà bỏ tiền ra làm nhà mồ cho cha, mẹ như hiện nay cũng không ai có ý kiến gì, việc tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn thì bà không có ý kiến gì, do hai bên tự giải quyết, bà chỉ yêu cầu giữ nguyên hiện trạng phần diện tích đất mồ mã của cha, mẹ của bà.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị T6 trình bày: Vào năm 2006 mẹ của bà là cụ Trần Thị T10 (T11) có nhận chuyển nhượng của bà Trương Thị T1 một phần đất ngang 6m, dài 6m để dành làm nơi chôn cất. Năm 2007 cha của bà là Trương Văn T12 chết thì anh chị em của bà đem về chôn cất trên phần đất này, đến năm 2018 khi mẹ bà Trần Thị T10 chết thì anh chị của bà cũng đem chôn cất gần phần mộ của cha bà, việc chôn cất cha, mẹ bà thì không có ai ngăn cản hay tranh chấp gì, việc tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn thì bà không có ý kiến gì, do hai

bên tự giải quyết, bà chỉ yêu cầu giữ nguyên hiện trạng phần diện tích đất mồ mã của cha, mẹ của bà.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 24/2022/DS-ST ngày 19 tháng 09 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Trà Vinh, đã quyết định:

Căn cứ khoản 3, 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 227, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 106, Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 131, Điều 136, Điều 138, Điều 146 của Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 122, Điều 127, Điều 128, Điều 137, Điều 138 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12 Điều 26 Nghị quyết số 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 và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trương Thị M, bà Trương Thị X và bà Trương Thị L.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Thạch Thị X2 (S) với ông Trần Văn Đ đối với thửa đất 1152, diện tích 467m^2; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Thạch Thị X2 (S) với bà Trương Thị T1 đối với thửa đất 309, diện tích 5.863m^2; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trương Thị T1 với bà Trần Thị N1 và việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị N1 với ông Trần Văn Đ đối với thửa đất 1165, diện tích 258m^2; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trương Thị T1 với bà Nguyễn Thị H1 đối với thửa đất 1166 diện tích 5.605m^2 vô hiệu.

- Buộc bên bị đơn bà Nguyễn Thị H1 tháo dỡ các công trình, vật kiến trúc và di dời cây cối trên thửa đất 1166 gồm:

+ Hàng rào cột bê tông cốt thép có ốp gạch kích thước 40m x 40m; tường xây gạch ống, có sơn bê, cao 0,8 mét, kết hợp với song sắt bằng thép hộp, kích thước (12,3m – 5m) x 2,15 m = 15,695 m^2;

+ Hàng rào cột bê tông cốt thép, đỗ tại chổ, tường xây gạch ống, cao 0,8 mét, có trác vữa xi măng không sơn, kích thước (79m – 31,1m) x 2,15m = 102,985m^2;

+ Hàng rào cột bê tông đúc sẵn, kết hợp với lưới B40, kích thước 97,6 m x 1,15 m = 209,84m^2;

+ Chuối 28 cây; ổi (03 – 05 năm) 02 cây;

- Buộc bên bị đơn bà Nguyễn Thị H1 phải trả lại phần đất diện tích 4.696 m^2 thuộc thửa 1166, tờ bản đồ số 01 đất toạ lạc tại ấp G, xã Đ, huyện T, tỉnh Trà Vinh cho nguyên đơn bà M, bà X và bà L.

Phần đất có các tứ cận như sau (có sơ đồ kèm theo):

+ Hướng Đông giáp phần còn lại của thửa 1166, kích thước 148,5 mét;

+ Hướng Tây giáp thửa 1307, kích thước 110,7 mét;

+ Hướng Nam giáp đường nhựa, kích thước 7,3 mét; giáp thửa 1165, kích thước 6 mét; giáp thửa 1152, kích thước 14,2 mét; giáp phần còn lại của thửa 1166, kích thước 5,0 mét

+ Hướng Bắc giáp phần còn lại của thửa 1166, kích thước 42 mét;

- Công nhận cho bà Nguyễn Thị H1 phần đất diện tích 214m^2 thuộc một phần thửa 1166, tờ bản đồ số 01 đất toạ lạc tại ấp G, xã Đ, huyện T, tỉnh Trà Vinh.
Phần đất có các tứ cận như sau (có sơ đồ kèm theo):

+ Hướng Đông giáp phần còn lại của thửa 1166, kích thước 43,5 mét;

+ Hướng Tây giáp thửa 1165, kích thước 43,5 mét;

+ Hướng Nam giáp đường nhựa, kích thước 5,0 mét;

+ Hướng Bắc giáp phần còn lại của thửa 1166, kích thước 05 mét;

- Giao cho bên bị đơn bà Nguyễn Thị H1 được tiếp quản lý, sử dụng nhà ở, công trình phụ, hàng rào gắn liền trên phần diện tích 214m^2 thửa đất 1166 gồm:

+ Nhà ở kết cấu dạng nhà độc lập, khung bê tông cốt thép, xà gồ bằng thép, mái lợp tonl không trần, tường xây gạch ống có sơn lót, nền lót gạch men: Diện tích 4m x 10m = 40m^2;

+ Nhà vệ sinh kết cấu khung bê tông cốt thép, xà gồ, mái lợp tonl, tường xây gạch ống, không trần, có sơn lót, mặt trong ốp gạch men cao 1,2 mét, nền lót gạch men nhám, có 01 xí bệt: Diện tích 1,9m x 1,8m = 3,42m^2;

+ Hàng rào kết cấu cột bê tông cốt thép có ốp gạch kích thước 40m x 40m; tường xây gạch ống, có sơn bê, cao 0,8 mét, kết hợp với song sắt bằng thép hộp, kích thước 5m x 2,15m = 10,75 m^2;

+ Hàng rào cột bê tông cốt thép, đổ tại chổ, tường xây gạch ống, cao 0,8 mét, có trác vữa xi măng không sơn, kích thước 31,1m x 2,15m = 66,865m^2;

- Buộc bà Nguyễn Thị H1 phải hoàn trả giá trị quyền sử dung đất phần diện tích 214m^2 thuộc thửa đất 1166 cho bà Trương Thị M, bà Trương Thị X và bà Trương Thị L bằng 27.820.000 đồng.

- Buộc bà Trương Thị T1 phải trả lại số tiền 52.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất với số tiền 383.620.000 đồng cho và bà Nguyễn Thị H1.

- Buộc bà Trương Thị M, bà Trương Thị X và bà Trương Thị L liên đới trả 70% giá trị sang lắp mặt bằng cho bà Nguyễn Thị H1 bằng (60.000.000 đồng x 70%) = 42.000.000 đồng.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà M, bà X và bà L về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 1166, tờ bản đồ số 01 diện tích 5.605 m^2 đất toạ lạc tại ấp G, xã Đ, huyện T, tỉnh Trà Vinh mà Ủy ban nhân huyện T đã cấp cho bà Nguyễn Thị H1.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị H1 về việc yêu cầu di dời các phần mộ trong thân tộc của bên nguyên đơn bà M, bà X và bà L.
- Giữ nguyên hiện trạng sử dụng các nhà mộ, phần mộ trên thửa đất 1166 gồm:

+ Nhà mộ kết cấu cột bê tông cốt thép đổ tại chổ, vì kèo xà gồ bằng thép nền lót gạch men, có xây bó nền, cao 0.5 mét, mái lợp tôn kích thước 4m x 4m = 16m^2. Trong nhà mộ có 02 ngôi mộ bằng tường xây gạch ống, có ốp gạch men kích thước 2,55 m x 1,15 m = 2,93 m^2/01 mộ là của thân nhân bà Diệp Thị M2.

+ Nhà mộ kết cấu cột bê tông cốt thép đổ đúc sẵn, vì kèo xà gồm bằng thép, nền bê tông đá 4x6, láng vữa xi măng, có xây bó nền, mái lợp tôn kích thước 4,6 m x 4,3m = 19,78 m^2. Trong nhà mộ có 01 ngôi mộ bằng tường xây gạch ống, có ốp gạch men kích thước 2,55 m x 1,15m = 2,93m^2 và 01 ngôi mộ bằng tường xây gạch

ống, trác vữa xi măng có quét vôi kích thước 2,55m x 1,15m = 2,93m^2 là của thân nhân bà Trương Thị T6.

+ Nền mộ kết cấu bằng bê tông đá 4x6 láng vữa xi măng kích thước 6,8 m x 3,8m = 25,8m^2. Trên nền mộ có 03 ngôi mộ bằng tường xây gạch ống, trác vữa quét vôi, kích thước 2,2m x 0,9m = 1,98m^2/01 mộ là của thân nhân bà Trương Thị T1.

+ 05 Phần mộ đất trong thân tộc của bên nguyên đơn bà M, bà X và bà L gồm: Mộ cụ Trương Văn T7, cụ Trần Thị B1, Trương Văn C1, Trương Thị N6 và mộ cụ Trương Thị N9.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án.

Ngày 30 tháng 09 năm 2022, đồng nguyên đơn bà Trương Thị M, bà Trương Thị L, bà Trương Thị X có đơn kháng cáo một phần bản án dân sự sơ thẩm số: 24/2022/DS-ST ngày 19 tháng 09 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Trà Vinh theo hướng buộc bị đơn phải giao trả lại diện tích đất 214m^2 (trên đất có căn nhà và công trình phụ của gia đình bà H1 thì buộc di dời) vì việc làm của bà H1 là trái pháp luật. Đồng thời không buộc phía nguyên đơn hoàn trả giá trị tiền sang lắp mặt bằng với số tiền bằng 42.000.000 đồng cho bà H1, vì khi chuẩn bị đổ đất sang lắp mặt bằng thì phía bà L, bà X và bà M đã ngăn cản nhưng gia đình bà H1 vẫn cố làm nên gia đình nguyên đơn không chịu trách nhiệm.

Ngày 30 tháng 09 năm 2022, bà Nguyễn Thị H1 có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét chấp nhận kháng cáo của bà, không tuyên hợp đồng chuyển nhượng giữa bà với bà Trương Thị T1 vô hiệu vì phần đất nhận chuyển nhượng đất hợp pháp, bà không đồng ý trả đất cho nguyên đơn, đồng thời yêu cầu áp dụng thời hiệu khởi kiện với nguyên đơn đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Ngày 30 tháng 09 năm 2022, bà Trương Thị T1 có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét chấp nhận kháng cáo của bà, không tuyên hợp đồng chuyển nhượng giữa bà với bà Nguyễn Thị H1 vô hiệu vì đất này bà mua hợp pháp từ bà S2, có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sử dụng đất hợp pháp, sau đó mới chuyển nhượng lại cho bà H1 và không buộc bà bồi thường thiệt hại cho bà H1 cũng như yêu cầu áp dụng thời hiệu khởi kiện đối với nguyên đơn đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tại phiên toà phúc thẩm diễn ra ngày 19/04/2023 và ngày 22/05/2023:

Đại diện nguyên đơn không rút đơn khởi kiện và giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; Đại diện bị đơn không rút yêu cầu phản tố và xin rút 01 phần yêu cầu kháng cáo về việc yêu cầu di dời các ngôi mộ (tức đồng ý giữ nguyên các ngôi mộ thân tộc của nguyên đơn trên phần đất, không yêu cầu di dời); Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị Thu g nguyên yêu cầu kháng cáo; Các đương sự có mặt tại phiên toà không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến trình bày của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Bản án sơ thẩm tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Thạch Thị S2 với bà Trương Thị T1, giữa bà Trương Thị T1 với bà Nguyễn Thị H1 là phù hợp với các Điều 301, 306, 308 của Bộ luật dân sự năm 1995; các Điều 102, 127, 128 của Bộ luật dân sự năm 2005; các Điều 106, 213 của Luật đất đai 2013.

Đồng thời, tại nhận định ở trang 13 của bản án sơ thẩm có nêu việc bà H1 tiến hành xây dựng nhà, hàng rào trên đất thì phía nguyên đơn có ngăn cản và trình báo chính quyền địa phương nhưng bị đơn không chấp hành, thế nhưng cấp sơ thẩm lại buộc phía nguyên đơn phải bồi thường tiền sang lắp bằng 42.000.000 đồng là không đúng, là bảo vệ người có hành vi sai trái. Việc cấp sơ thẩm giao cho bà H1 được tiếp tục sử dụng diện tích 214m^2 là không có căn cứ, bởi vì đây là hợp đồng vô hiệu; tại phiên toà phúc thẩm, bà Trương Thị T1 khai có 02 lần cầm cố đất cho bà H1, như vậy cho thấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T1 với bà H1 là giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay. Từ những căn cứ trên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn, buộc bị đơn Nguyễn Thị H1 phải di dời toàn bộ tài sản trên đất để trả lại diện tích 214m^2 nằm trong tổng diện tích 5.605 m^2 (thực đo là 4.910 m^2) thuộc thửa 1166, tờ bản đồ số 01 đất toạ lạc tại ấp G, xã Đ, huyện T, tỉnh Trà Vinh cho nguyên đơn bà M, bà X và bà L. Đồng thời không buộc nguyên đơn phải hoàn trả số tiền san lắp bằng 42.000.000 đồng cho bị đơn.

Ông Nguyễn Văn H tranh luận bổ sung: Ông khẳng định các chữ ký trong hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất không phải là chữ ký của bà Thạch Thị S2, nếu cần thiết thì Toà án cứ trưng cầu giám định.

Ý kiến trình bày của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn:

Cho rằng khi bị đơn (bà H1) nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà Trương Thị T1 thì căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà T1 và trước khi nhận chuyển nhượng phía bị đơn đã trích lục thông tin của thửa đất tại thời điểm chuyển nhượng không có tranh chấp; việc chuyển nhượng giữa bà T1 với bà H1 đã được Nhà nước công nhận là hợp pháp; phía bị đơn đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp; theo Điều 133 của Bộ luật dân sự năm 2015 thì bị đơn bà H1 thuộc trường hợp là người thứ ba ngay tình khi giao dịch dân sự vô hiệu nhưng tài sản đã được đăng ký tại cơ quan nhà nước thẩm quyền; bên bị đơn bà H1 hoàn toàn không nhận chuyển nhượng từ bên nguyên đơn bà M, bà X và bà L nên việc nguyên đơn yêu cầu trả lại thửa 1166 thì bị đơn bà H1 không đồng ý. Đồng thời, việc bên nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng thì trước đây đã được Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh Đình chỉ giải quyết vụ án do đã hết thời hiệu khởi kiện; về các công trình trên đất thì trước khi xây dựng bị đơn có hỏi ý kiến của những người đại biểu trong Hội đồng nhân dân huyện T và kể cả cán bộ của Tòa án tỉnh đều trả lời tài sản của bị đơn thì bị đơn phải tự bảo vệ, vì sau khi vụ án bị đình chỉ thì không có ai tranh chấp; khi xây dựng các công trình thì bên bị đơn dựa trên quyền công dân để xây dựng, việc xây dựng nhà, công trình và hàng rào là để bảo vệ tài sản của bị đơn; Trường hợp Hội đồng xét xử không xem xét áp dụng người thứ 3 ngay tình thì cũng đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Án lệ số 40 của Hội đồng Thẩm phán Toà án nhân dân Tôi cao để xem xét cho bị đơn.

Đại diện cho bị đơn tranh luận bổ sung: Mẹ của bà nhận chuyển nhượng đất của bà T1 là thật, không có hợp đồng giả tạo gì ở đây, tại phiên toà bà T1 khẳng định đã chuyển nhượng lại cho mẹ của bà, đã nhận tiền đủ. Nếu không có việc bà S2 chuyển nhượng đất cho bà T1 thì tại sao bà T1 được cấp giấy mà không có ai khiếu nại; bà T1 chuyển nhượng 02 phần đất cho người khác làm nền mộ, chuyển nhượng

cho bà N1, phần đất còn lại cầm cố cho nhiều người (trong đó có vợ chồng ông Đ, bà M cũng từng giữ giấy (nhận cầm cố) đất của bà T1) thời gian dài không có ý kiến gì. Từ đó bà H2 yêu cầu Toà án cấp phúc thẩm xem xét áp dụng quy định của pháp luật đối với người thứ 3 ngay tình, không vô hiệu hợp đồng giữa bà H1 với bà T1.

Ý kiến trình bày của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Trương Thị T1: Xét về nguồn gốc đất thì phần đất tranh chấp do ông bà để lại. Theo Công văn số 448 của UBND huyện có trong hồ sơ vụ án thể hiện việc bà S2 được đứng tên quyền sử dụng đất là do đại diện. Bà S2 được xác định là người không biết chữ, nhưng đối chiếu trong đơn xin đăng ký để được cấp giấy có thể hiện chữ ký của bà S2; Hồ sơ thể hiện có 02 hợp đồng chuyển nhượng cùng ngày (01 hợp đồng chuyển nhượng cho ông Đ và 01 hợp đồng chuyển nhượng cho bà T1) đều có chữ ký của bà S2. Qua xác minh thì bà S2 là người không biết chữ, bà T1 cũng là người không biết chữ, nhưng đối với việc chuyển nhượng đất giữa bà S2 với bà T1 có 02 người làm chứng là ông C5 – làm tại UBND xã Đ và ông Tăng Văn H4 – là người từng chở bà S2 và bà T1 lên UBND xã Đ để làm hợp đồng chuyển nhượng. Như vậy có cơ sở xác định có việc chuyển nhượng giữa bà S2 với bà T1 nhưng hồ sơ chuyển nhượng nhờ cán bộ địa chính làm tại thời điểm đó. Từ đó đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 122 của Bộ luật dân sự năm 2005, Điều 166, 167, 168 của Luật đất đai không vô hiệu hợp đồng, công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa bà T1 với bà H1.

Bà Trương Thị T1 thống nhất lời bảo vệ của trợ giúp viên, không phát biểu bổ sung gì thêm.

Ý kiến trình bày của người đại diện cho bà Trần Thị Kim L2: Hiện nay căn nhà của bà L2 bị tháo dở hoàn toàn, nên khi bà L2 về sẽ yêu cầu bồi thường thiệt hại sau.

Ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phúc thẩm:

Về thủ tụng tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký đã tiến hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án và kháng cáo của đương sự: Qua nghiên cứu toàn bộ nội dung vụ kiện, nội dung kháng cáo của các đương sự và diễn biến tại phiên tòa phúc thẩm, xét thấy việc Toà án cấp sơ thẩm tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Thạch Thị X2 (S) với ông Trần Văn Đ đối với thửa đất 1152, diện tích 467m^2; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Thạch Thị X2 (S) với bà Trương Thị T1 đối với thửa đất 309, diện tích 5.863m^2; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trương Thị T1 với bà Trần Thị N1 và việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị N1 với ông Trần Văn Đ đối với thửa đất 1165, diện tích 258m^2; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trương Thị T1 với bà Nguyễn Thị H1 đối với thửa đất 1166 diện tích 5.605m^2 vô hiệu là có căn cứ.

Tại phiên toà phúc thẩm, đại diện cho bị đơn xin rút 01 phần kháng cáo, không còn yêu cầu di dời các phần mộ là thân nhân của bà M ra khỏi đất, việc rút đơn này là tự nguyện nên cần đình chỉ xét xử đối với yêu cầu kháng cáo đã rút; Đối với kháng cáo của nguyên đơn, 01 phần kháng cáo của bị đơn không rút, kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị T1, xét thấy không có căn cứ chấp

nhận. Tuy nhiên, đối với bà T1 thì cần dành cho bà Trương Thị T1 01 vụ kiện dân sự khác đối với hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Từ những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm theo hướng phân tích nêu trên.

Về án phí phúc thẩm: Các đương sự phải chịu án phí và các chi phí khác theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Qua xem xét các chứng cứ có trong hồ sơ, lời trình bày tranh tụng của các đương sự, của người bảo vệ quyền lợi ích cho nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (bà Trương Thị T1), ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[1] Xét đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Trương Thị M, bà Trương Thị X, bà Trương Thị L; của bị đơn bà Nguyễn Thị H1; của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị T1 còn trong thời hạn luật định nên Hội đồng xét xử chấp nhận xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Tại phiên tòa những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị N1, ông Trần Văn Đ, bà Diệp Thị T3, ông Diệp Văn N2, bà Diệp Thị S, ông Diệp Văn T4, ông Diệp Văn C, bà Diệp Thị N3, bà Diệp Thị N4, bà Diệp Thị M1, bà Diệp Thị M2, ông Trương Văn T5, bà Trương Thị X1, bà Trương Thị T6, bà Trương Thị Út S1, bà Trương Thị Út N5, bà Trương Thị Út Q, ông Trương Văn Đ1, ông Trương Văn Y, ông Trương Văn M3, ông Trương Văn Đ2, bà Trương Thị Ú và đại diện Ủy ban nhân dân huyện T là ông Lê Thanh B – chức vụ Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện T có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên căn cứ vào Điều 227, 228 và Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[3] Xét nội dung tranh chấp, kháng cáo của các bên, Hội đồng xét xử xét thấy:

[3.1] *Đối với kháng cáo của nguyên đơn*:

Căn cứ các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án có căn cứ xác định nguồn gốc thửa đất số 309, tờ bản đồ số 01, diện tích 6.330m^2 (theo tư liệu đo đạc năm 1991) tọa lạc tại ấp G, xã Đ, huyện T, tỉnh Trà Vinh có nguồn gốc trước đây của cụ Trương Văn T7 và cụ Trần Thị B1 để lại cho các con (Trương Văn C3, Trương Thị N6, Trương Văn C2, Trương Văn C1). Tuy nhiên, quá trình sử dụng ông Trương Văn C1 có kê khai đăng ký vào sổ mục kê ruộng đất năm 1983 với diện tích 5.300m^2, đến năm 1994 bà Thạch Thị S2 (vợ ông C1) đứng tên kê khai tư liệu đo đạc thuộc thửa đất 309 và được UBND huyện T xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 12/01/2004 thuộc thửa số 309, diện tích 6.330 m^2, loại đất ONT-CLN, tờ bản đồ số 1. Việc ông C1 và bà S2 sử dụng, đăng ký kê khai đến khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không có ai tranh chấp, bà Trương Thị T1 (con của ông Trương Văn C2) cũng xác định đã bỏ ra số tiền 40 triệu đồng để nhận chuyển nhượng đất từ bà Thạch Thị S2, nên có cơ sở xác định phần đất của cụ T7 và cụ B1 đã chuyển

hoá thành tài sản chung của vợ chồng ông Trương Văn C1 và bà Thạch Thị S2 (Xiên).

Ông Trương Văn C1 chết đã vào năm 1984 nên đã phát sinh thừa kế, tuy nhiên xét thấy tại các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Thạch Thị S2 với bà Trương Thị T1 đối với diện tích 5.863m^2 thuộc thửa 309 (BL 200), Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Thạch Thị S2 với ông Trần Văn Đ đối với diện tích 467m^2, thuộc thửa 1152 (được tách ra từ thửa 309 – BL 151) thực hiện cùng ngày 01/11/2004, không có sự đồng ý và ký tên của hàng thừa kế của ông Trương Văn C1, là không phù hợp với quy định của pháp luật về thừa kế. Từ đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Thạch Thị X2 (S) với ông Trần Văn Đ đối với thửa đất 1152, diện tích 467m^2; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Thạch Thị X2 (S) với bà Trương Thị T1 đối với thửa đất 309, diện tích 5.863m^2; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trương Thị T1 với bà Trần Thị N1 và việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị N1 với ông Trần Văn Đ đối với thửa đất 1165, diện tích 258m^2; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trương Thị T1 với bà Nguyễn Thị H1 đối với thửa đất 1166 diện tích 5.605m^2 đều là hợp đồng vô hiệu. Cho nên cấp sơ thẩm buộc phải hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận là đúng quy định của pháp luật. Tuy nhiên, thấy rằng khi bị đơn bà Nguyễn Thị H1 xây dựng thì bà H1 căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của mình được cấp, thời điểm xây dựng chưa bị cơ quan có thẩm quyền xác định giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp không đúng; nhà và công trình phụ mà bà H1 đã xây dựng còn giá trị sử dụng và bà H1 cũng ở ổn định nên cấp sơ thẩm giao cho bà Nguyễn Thị H1 được tiếp tục sử dụng phần nhà ở và công trình phụ gắn liền với phần diện tích 214 m^2 và buộc bà H1 phải hoàn trả lại giá trị quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất trên cho bên nguyên đơn theo giá mà Hội đồng định giá đã định bằng 130.000 đồng/m^2 x 214 m^2 = 27.820.000 đồng là hợp lý, phù hợp với đạo đức xã hội.

Đối với việc bà H1 sang lắp phần mặt bằng trên một phần diện tích 618m^2 (trong diện tích 4.910m^2 đang tranh chấp). Căn cứ vào kết quả xác minh đối với chủ cơ sở sang lắp mà bà H1 đã thuê thì có căn cứ xác định khối lượng cát mà bên bị đơn bà H1 sang lắp là 50 xe, mỗi xe 6,4 m^3 = 320 m^3, trị giá mỗi xe là 1.200.000 đồng (bao gồm chi phí sang lắp) với tổng giá trị bằng (50 xe x 1.200.000 đồng/xe) 60.000.000 đồng. Do phần đất tranh chấp được giao trả cho nguyên đơn sử dụng, trong đó có một phần diện tích (618m^2 – 214m^2) = 404m^2 đã được bà H1 sang lắp và để đảm bảo quyền lợi cho bà H1, nên buộc các nguyên đơn bà M1, bà X và bà L phải trả lại giá trị tương ứng theo tỷ lệ 2/3 diện tích 618m^2 tương đương 70% giá trị cát sang lắp cho bà H1 với số tiền (60.000.000 đồng x 70%) = 42.000.000 đồng là phù hợp.

Từ nhận định trên, thấy kháng cáo của bà M1, bà L, bà X là không có căn cứ chấp nhận.

[3.2] *Xét kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị H1:*

Tại phiên tòa hôm nay, đại diện hợp pháp cho bà H1 xin rút lại 01 phần yêu cầu kháng cáo, cụ thể không yêu cầu bà M1, bà X và bà L di dời các phần mộ trong thân tộc của bà M1 ra khỏi phần đất tranh chấp. Xét việc rút 01 phần yêu cầu kháng

cáo của bị đơn là tự nguyên, phù hợp với quy định của pháp luật và không trái đạo đức xã hội nên Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 298 của Bộ luật tố tụng dân sự đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo đã rút.

Xét phần kháng cáo còn lại: Như nhận định ở phần [3.1] thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trương Thị T1 với bà Nguyễn Thị H1 đối với thửa đất 1166 diện tích 5.605m^2 là hợp đồng vô hiệu và bà H1 không được xem là người thứ 3 ngay tình. Bởi lẽ hợp đồng chuyển nhượng thực hiện vào năm 2011 nên pháp luật điều chỉnh trong giao dịch trên là Bộ luật dân sự năm 2005, theo đó, khoản 2 Điều 138 của Bộ luật dân sự năm 2005 quy định "*Trong trường hợp tài sản giao dịch là bất động sản hoặc là động sản phải đăng ký quyền sở hữu đã được chuyển giao bằng một giao dịch khác cho người thứ ba ngay tình thì giao dịch với người thứ ba bị vô hiệu, trừ trường hợp người thứ ba ngay tình nhận được tài sản này thông qua bán đấu giá hoặc giao dịch với người mà theo bản án, quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền là chủ sở hữu tài sản nhưng sau đó người này không phải là chủ sở hữu tài sản do bản án, quyết định bị huỷ, sửa"*, nên phía bà H1 không được xem là người thứ ba ngay tình. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm có nhận định là phía bà T1 là người có hành vi gian dối để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (thông qua hợp đồng giả tạo với bà S2) nên bà T1 không phải là chủ sử dụng hợp pháp đối với thửa đất trên, phía bà H1 không phải là người thứ ba ngay tình là chưa chuẩn xác.

Cấp sơ thẩm đã xem xét hậu quả của hợp đồng vô hiệu, xem xét buộc bà Trương Thị T1 phải hoàn trả số tiền chuyển nhượng là 52.000.000 đồng cho bà H1 và phải bồi thường thiệt hại cho bà H1 số tiền chênh lệch do giá trị đất tăng là (435.620.000 đồng – 52.000.000 đồng) = 383.620.000 đồng, là có căn cứ.

Từ nhận định trên, thấy kháng cáo của bà Nguyễn Thị H1 là không có căn cứ chấp nhận.

[3.3] *Xét kháng cáo của bà Trương Thị T1:*

Như nhận định ở phần [3.1] và [3.2] thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trương Thị T1 với bà Nguyễn Thị H1 đối với thửa đất 1166 diện tích 5.605m^2 là hợp đồng vô hiệu nên cấp sơ thẩm buộc bà Trương Thị T1 phải hoàn trả số tiền chuyển nhượng là 52.000.000 đồng cho bà H1 và phải bồi thường thiệt hại cho bà H1 số tiền chênh lệch do giá trị đất tăng là (435.620.000 đồng – 52.000.000 đồng) = 383.620.000 đồng, là có căn cứ.

Tuy nhiên, qua nghiên cứu toàn bộ hồ sơ vụ án, kết quả thẩm vấn công khai tại phiên toà phúc thẩm, cho thấy:

Sau khi tạm ngừng phiên toà thì cấp phúc thẩm đã thu thập được 01 biên bản hoà giải ở UBND xã Đ về việc tranh chấp ranh đất giữa bà Nguyễn Thị H1 với ông Trần Văn Đ vào năm 2015 và 03 bộ hồ sơ do Toà án nhân dân huyện T thụ lý liên quan đến việc giải quyết tranh chấp ranh ((1)Tranh chấp ranh đất giữa bà Nguyễn Thị H1 với ông Trương Văn T vào năm 2015 (lần 1); (2)Tranh chấp ranh đất giữa bà Nguyễn Thị H1 với ông Trương Văn T vào năm 2016 (lần 2); (3)Tranh chấp ranh đất giữa bà Nguyễn Thị H1 với ông Trần Văn T13 vào năm 2016), thể hiện trong hồ sơ thì ông Trần Văn Đ, ông Trương Văn T có từng thoả thuận ranh đất với bà Nguyễn Thị H1 (theo biên bản hoà giải); Các đương sự có lời trình bày trùng

khớp với nhau là đất có nguồn gốc của ông bà chung là cụ ông Trương Văn T7 và cụ bà Trần Thị B1 để lại; Bà Thạch Thị S2 được xác định là người không biết chữ, nhưng tại đơn đăng ký xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có chữ ký tên của bà S2 (thời điểm bà S2 được cấp giấy là chưa thực hiện việc chuyển nhượng cho bà T1); Qua kiểm tra sổ giao - nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Ủy ban nhân dân xã Đ thì tại mục người nhận có ghi chữ "T1", cấp sơ thẩm cho rằng tức bà Trương Thị T1, nhưng cũng không có tài liệu nào xác định đây chính là bà T1 đã ký - nhận giấy của bà S2, vì bà T1 cũng được xác định là người không biết chữ, nên không thể quy kết bà T1 có hành vi gian dối để sang tên đất từ bà S2 qua cho bà T1 hay hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà S2 với bà T1 là giả tạo;

Cùng ngày 01/11/2004, có 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa 309 của bà S2: 01 Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà Thạch Thị S2 với ông Trần Văn Đ với diện tích diện tích 467m^2 được cấp cho ông Đ đứng tên thuộc thửa 1152 tờ bản đồ số 1 (phần đất hiện nay vợ chồng ông đang cất nhà ở - vị trí này cũng là nhà của bà S2 ở) và 01 Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà Thạch Thị S2 với bà Trương Thị T1 với diện tích 5.863m^2 và bà T1 đã được cấp giấy thuộc thửa 309 diện tích 5.863m^2 loại đất ONT-CLN, tờ bản đồ số 1. Ông Đ, bà M1 ở chung nhà với bà S2, bà X, bà L cũng không ai có ý kiến hay thắc mắc gì về diện tích được cấp chỉ có 467m^2 trong khi đất rộng đến 6.330m^2;

Bà T1 quản lý sử dụng đất đến năm 2007, bà T1 thực hiện hợp đồng chuyển nhượng cho bà Trần Thị N1 với diện tích 258m^2 được tách thành thửa 1165 loại đất CLN - phần đất này cũng được vợ chồng bà M1 và ông Đ nhận chuyển nhượng lại sau đó. Vấn đề đặt ra là tại sao đất của S2 (của mẹ nguyên đơn) mà lại bỏ tiền ra nhận chuyển nhượng lại và bà T1 chuyển nhượng đất cho bà N1 thì bên nguyên đơn đều biết vì thửa 1165 giáp ranh với thửa 1152 của nguyên đơn nhưng cũng không có ý kiến gì;

Phần diện tích còn lại bà T1 được cấp đổi thành thửa 1166 diện tích 5.605m^2 tiếp tục quản lý đến năm 2011 thì chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị H1. Tuy nhiên, trước khi chuyển nhượng cho bà H1 thì ông Đ là người khai rằng *"...đối với thửa đất số 1166 diện tích 5.605m^2 tờ bản đồ số 1 trước đây bà T1 có cầm cho bà H1 với giá 25.000.000 đồng, khi đó ông có đến gặp bà H1 xin chuộc lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ bà H1 đem về cất giữ, đến năm 2011 bà T1 đến gặp ông xin lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 1166 để đưa cho Trương Văn T9 và bà T1 đưa lại cho ông số tiền 25.000.000 đồng và ông giao giấy lại cho bà T1"*. Như vậy, xác định gia đình nguyên đơn đều biết đất này bà T1 đứng tên nhưng không thắc mắc hay khiếu nại gì, ông Đ, bà M1 còn là người giữ giấy (từng nhận cầm cố giấy này);

Trong số 14 ngôi mộ hiện có trên đất thì có một số không phải của thân tộc (mộ vợ chồng ông Diệp Văn H3, mộ vợ chồng bà Trần Thị T14, ..v..v..), những người này đều khai trước đây nhận chuyển nhượng từ ông Trương Văn C2 – là cha của bà Trương Thị T1 và từ bà Trương Thị T1 để làm mộ chôn cất. Quá trình chôn, xây cất nhà mồ kiên cố không ai khiếu nại hay ý kiến gì cho đến nay;

Đất của bà S2 thì không có lý do gì ông Trần Văn Đ lại thỏa thuận cặm ranh đất với bà H1 ở thửa 1152 giáp với thửa 1166 theo biên bản hoà giải ngày 04/09/2015 do UBND xã Đ lập;

Tại phiên tòa phúc thẩm, mặc dù ông Trương Văn T không thừa có việc xác định ranh với bà H1 nhưng quá trình thu thập hồ sơ thể hiện ông T có thửa đất liền kề (Thửa 307, 308) và có xác định ranh với bà H1 theo hồ sơ thụ lý số 117/TB-TLVA ngày 08/05/2015 của Toà án nhân dân huyện T, tỉnh Trà Vinh, trong khi ông T là người khai biết rất rành đất này của bà S2, chưa hề có chuyển nhượng cho ai từ trước đến nay, thì lý do gì lại thỏa thuận thống nhất ranh với bà H1;

Từ những phân tích nêu trên, cũng như nhận định ở phần [3.1] mặc dù kháng cáo của bà Trương Thị T1 là không có căn cứ chấp nhận. Tuy nhiên, trong trường hợp bà Trương Thị T1 có yêu cầu xem xét hậu quả của hợp đồng vô hiệu thì khởi kiện bằng 01 vụ kiện dân sự khác về yêu cầu các con của bà Thạch Thị S2 (Xiên) hoàn trả và bồi thường thiệt hại khi hợp đồng vô hiệu.

[4] *Về án phí dân sự phúc thẩm*: Theo Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, thì người kháng cáo không được Toà án chấp nhận phải chịu án phí dân sự phúc thẩm nên buộc bà Trương Thị L, bà Trương Thị X phải chịu án phí dân sự phúc thẩm mỗi người bằng 300.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0009797, 0009798 cùng ngày 30/9/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện T; Riêng bà Trương Thị M, bà Nguyễn Thị H1, Trương Thị T1 là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

[5] Xét ý kiến của người bảo vệ quyền lợi ích cho phía nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là không có căn cứ chấp nhận.

[6] Xét ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên toà phúc thẩm đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo quy định tại khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự như đã phân tích là có căn cứ chấp nhận.

[7] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị, không bị sửa đổi có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 296, khoản 2 Điều 308, Điều 310 và Điều 313 của Bộ luật tố tụng năm 2015; khoản 5 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Trương Thị M, bà Trương Thị L và bà Trương Thị X.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị H1.

Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị T1.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 24/2022/DS-ST ngày 30 tháng 09 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Trà Vinh.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử đối với phần kháng cáo đã rút của bà Nguyễn Thị H1 về yêu cầu di dời các phần mộ của thân tộc bà M, bà L, bà X ra khỏi đất tranh chấp.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trương Thị M, bà Trương Thị X và bà Trương Thị L.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Thạch Thị X2 (S) với ông Trần Văn Đ đối với thửa đất 1152, diện tích 467 m^2; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Thạch Thị X2 (S) với bà Trương Thị T1 đối với thửa đất 309, diện tích 5.863m^2; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trương Thị T1 với bà Trần Thị N1 và việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị N1 với ông Trần Văn Đ đối với thửa đất 1165, diện tích 258m^2; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trương Thị T1 với bà Nguyễn Thị H1 đối với thửa đất 1166 diện tích 5.605m^2 đều vô hiệu.

- Buộc bị đơn bà Nguyễn Thị H1 tháo dỡ các công trình, vật kiến trúc và di dời cây cối trên thửa đất 1166 gồm:

+ Hàng rào cột bê tông cốt thép có ốp gạch kích thước 40m x 40m; tường xây gạch ống, có sơn bê, cao 0,8 mét, kết hợp với song sắt bằng thép hộp, kích thước (12,3m – 5m) x 2,15 m = 15,695 m^2;

+ Hàng rào cột bê tông cốt thép, đỗ tại chổ, tường xây gạch ống, cao 0,8 mét, có trác vữa xi măng không sơn, kích thước (79m – 31,1m) x 2,15m = 102,985m^2;

+ Hàng rào cột bê tông đúc sẵn, kết hợp với lưới B40, kích thước 97,6 m x 1,15 m = 209,84m^2;

+ Chuối 28 cây; ổi (03 – 05 năm) 02 cây;

- Buộc bị đơn bà Nguyễn Thị H1 phải trả lại phần đất diện tích 4.696m^2 thuộc thửa 1166, tờ bản đồ số 01, đất toạ lạc tại ấp G, xã Đ, huyện T, tỉnh Trà Vinh cho nguyên đơn bà M, bà X và bà L. Phần đất có tứ cận như sau (*có sơ đồ kèm theo*):

+ Hướng Đông giáp phần còn lại của thửa 1166, kích thước 148,5 mét;

+ Hướng Tây giáp thửa 1307, kích thước 110,7 mét;

+ Hướng Nam giáp đường nhựa, kích thước 7,3 mét; giáp thửa 1165, kích thước 6 mét; giáp thửa 1152, kích thước 14,2 mét; giáp phần còn lại của thửa 1166, kích thước 5,0 mét

+ Hướng Bắc giáp phần còn lại của thửa 1166, kích thước 42 mét;

- Công nhận cho bà Nguyễn Thị H1 phần đất diện tích 214m^2 thuộc một phần thửa 1166, tờ bản đồ số 01, đất toạ lạc tại ấp G, xã Đ, huyện T, tỉnh Trà Vinh. Phần đất có tứ cận như sau (*có sơ đồ kèm theo*):

+ Hướng Đông giáp phần còn lại của thửa 1166, kích thước 43,5 mét;

+ Hướng Tây giáp thửa 1165, kích thước 43,5 mét;

+ Hướng Nam giáp đường nhựa, kích thước 5,0 mét;

+ Hướng Bắc giáp phần còn lại của thửa 1166, kích thước 05 mét;

- Giao cho bị đơn bà Nguyễn Thị H1 được tiếp quản lý, sử dụng nhà ở, công trình phụ, hàng rào gắn liền trên phần diện tích 214m^2 thửa đất 1166 gồm:

+ Nhà ở kết cấu dạng nhà độc lập, khung bê tông cốt thép, xà gồ bằng thép, mái lợp tonl không trần, tường xây gạch ống có sơn lót, nền lót gạch men: Diện tích 4m x 10m = 40m^2;

+ Nhà vệ sinh kết cấu khung bê tông cốt thép, xà gồ, mái lợp tonl, tường xây gạch ống, không trần, có sơn lót, mặt trong ốp gạch men cao 1,2 mét, nền lót gạch men nhám, có 01 xí bệt: Diện tích 1,9m x 1,8m = 3,42m^2;

+ Hàng rào kết cấu cột bê tông cốt thép có ốp gạch kích thước 40m x 40m; tường xây gạch ống, có sơn bê, cao 0,8 mét, kết hợp với song sắt bằng thép hộp, kích thước 5m x 2,15m = 10,75 m^2;

+ Hàng rào cột bê tông cốt thép, đỗ tại chổ, tường xây gạch ống, cao 0,8 mét, có trác vữa xi măng không sơn, kích thước 31,1m x 2,15m = 66,865m^2;

- Buộc bà Nguyễn Thị H1 phải hoàn trả giá trị quyền sử dụng đất phần diện tích 214m^2, thuộc thửa đất 1166, cho bà Trương Thị M, bà Trương Thị X và bà Trương Thị L bằng 27.820.000 đồng (Hai mươi bảy triệu tám trăm hai mươi nghìn đồng).

- Buộc bà Trương Thị T1 phải trả lại số tiền 52.000.000đồng (Năm mươi hai triệu đồng) và bồi thường thiệt hại chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất với số tiền 383.620.000đồng (Ba trăm tám mươi ba triệu sáu trăm hai mươi nghìn đồng) cho và bà Nguyễn Thị H1.

- Bà Trương Thị T1 được quyền khởi kiện một vụ kiện dân sự khác đối với bà Trương Thị M, Trương Thị L, Trương Thị X về yêu cầu hoàn trả và bồi thường thiệt hại khi hợp đồng vô hiệu.

- Buộc bà Trương Thị M, bà Trương Thị X và bà Trương Thị L liên đới trả 70% giá trị sang lắp mặt bằng cho bà Nguyễn Thị H1 bằng (60.000.000 đồng x 70%) = 42.000.000 đồng.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà M, bà X và bà L về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 1166, tờ bản đồ số 01

diện tích 5.605 m^2 đất toạ lạc tại ấp G, xã Đ, huyện T, tỉnh Trà Vinh mà Ủy ban nhân huyện T đã cấp cho bà Nguyễn Thị H1.

Cơ quan có thẩm quyền cấp giấy căn cứ vào quyết định của bản án này để cấp lại quyền sử dụng đất cho các đương sự.

4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị H1 về việc yêu cầu di dời các phần mộ trong thân tộc của bên nguyên đơn bà M, bà X và bà L.

- Giữ nguyên hiện trạng sử dụng các nhà mộ, phần mộ trên thửa đất 1166 gồm:

+ Nhà mộ kết cấu cột bê tông cốt thép đỗ tại chổ, vì kèo xà gồ bằng thép nền lót gạch men, có xây bó nền, cao 0.5 mét, mái lợp tôn kích thước 4m x 4m = 16m^2. Trong nhà mộ có 02 ngôi mộ bằng tường xây gạch ống, có ốp gạch men kích thước 2,55 m x 1,15 m = 2,93 m^2/01 mộ là của thân nhân bà Diệp Thị M2.

+ Nhà mộ kết cấu cột bê tông cốt thép đỗ đúc sẵn, vì kèo xà gồm bằng thép, nền bê tông đá 4x6, láng vữa xi măng, có xây bó nền, mái lợp tôn kích thước 4,6 m x 4,3m = 19,78 m^2. Trong nhà mộ có 01 ngôi mộ bằng tường xây gạch ống, có ốp gạch men kích thước 2,55 m x 1,15m = 2,93m^2 và 01 ngôi mộ bằng tường xây gạch ống, trác vữa xi măng có quét vôi kích thước 2,55m x 1,15m = 2,93m^2 là của thân nhân bà Trương Thị T6.

+ Nền mộ kết cấu bằng bê tông đá 4x6 láng vữa xi măng kích thước 6,8 m x 3,8m = 25,8m^2. Trên nền mộ có 03 ngôi mộ bằng tường xây gạch ống, trác vữa quét vôi, kích thước 2,2m x 0,9m = 1,98m^2/01 mộ là của thân nhân bà Trương Thị T1.

+ 05 Phần mộ đất trong thân tộc của bên nguyên đơn bà M, bà X và bà L gồm: Mộ cụ Trương Văn T7, cụ Trần Thị B1, Trương Văn C1, Trương Thị N6 và mộ cụ Trương Thị N9.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, cho đến khi thi hành án xong, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu thêm cho bên được thi hành án khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

5. *Về án phí dân sự sơ thẩm*: Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho bà Trương Thị M, bà Nguyễn Thị H1 và bà Trương Thị T1.

Buộc bà Trương Thị X phải chịu bằng 700.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được cấn trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà bà Trương Thị X đã nộp tạm ứng trước bằng 1.402.000 đồng theo biên lai thu số 0009555 ngày 13/05/2021 và 300.000 đồng theo biên lai thu số 0003497 ngày 07/04/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T. Hoàn trả lại cho bà Trương Thị X số tiền tạm ứng án phí còn thừa bằng 1.002.000 đồng.

Buộc bà Trương Thị L phải chịu bằng 700.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được cấn trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà bà Trương Thị L đã nộp tạm ứng trước bằng 1.402.000 đồng theo biên lai thu số 0009554 ngày 13/05/2020 và 300.000

đồng theo biên lai thu số 0003496 ngày 07/04/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T. Hoàn trả lại cho bà Trương Thị L số tiền tạm ứng án phí còn thừa bằng 1.002.000 đồng.

Hoàn trả lại cho bà Trương Thị M số tiền tạm ứng án phí mà bà Trương Thị M đã nộp tạm ứng trước bằng 300.000 đồng theo biên lai thu số 0003495 ngày 06/04/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T.

5. *Về chi phí tố tụng*: Buộc bị đơn bà Nguyễn Thị H1 phải chịu chi phí tố tụng bằng 6.408.230 đồng. Do nguyên đơn bà Trương Thị M, bà Trương Thị X và bà Trương Thị L đã nộp tạm ứng trước bằng 6.500.000 đồng và đã chi hết số tiền 6.408.230 đồng nên Chi cục Thi hành án dân sự huyện T thu từ bà Nguyễn Thị H1 số tiền 6.408.230 đồng để hoàn trả lại cho bà Trương Thị M, bà Trương Thị X và bà Trương Thị L. Hoàn trả lại cho bà Trương Thị M, bà Trương Thị X và bà Trương Thị L số tiền tạm ứng chi phí tố tụng còn thừa bằng 91.770 đồng (đã nhận xong).

6. *Về án phí dân sự phúc thẩm:* Buộc bà Trương Thị L phải chịu án phí dân sự phúc thẩm bằng 300.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0009798 ngày 30/9/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện T; Buộc bà Trương Thị X phải chịu án phí dân sự phúc thẩm bằng 300.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0009798 ngày 30/9/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện T.

Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho bà Trương Thị M nên bà Nguyễn Thị M4 được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0009796 ngày 30/9/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện T.

Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho bà Nguyễn Thị H1 và Trương Thị T1. Do bà H1 và bà T1 đã được xét miễn tạm ứng án phí phúc thẩm nên không xem xét việc hoàn trả.

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

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:
- VKSND tỉnh Trà Vinh;
- TAND huyện T;
- Chi cục THADS huyện T;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: VP, hồ sơ vụ án.

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

Ngô Thị Kim Châu