TOÀ ÁN NHÂN DÂN **TỈNH AN GIANG**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 71/2019/DS-PT
Ngày: 02 – 5 – 2019
V/v "T/c hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất; T/c quyền sử dụng đất".

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH AN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Ngô Ngọc Phỉ

Các Thẩm phán: Ông Lưu Hữu Giàu;

Ông Khưu Để Dành.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thanh Tuyền – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Ngọc Bình - Kiểm sát viên Trung cấp.

Ngày 02 tháng 5 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 159/2018/DS-PT, ngày 19 tháng 10 năm 2018 về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất; Tranh chấp quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 44/2018/DS-ST ngày 21 tháng 8 năm 2018 của Toà án nhân dân thành phố LX, tỉnh An Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 279/2018/QĐXX- DSPT ngày 27 tháng 11 năm 2018; Quyết định hoãn phiên tòa số: 217/2018/QĐ-PT ngày 21 tháng 12 năm 2018; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số: 10/2019/QDPT-DS ngày 15 tháng 01 năm 2019; Thông báo tiếp tục phiên tòa số: 239/2019/TB-TTGQ ngày 15 tháng 3 năm 2019, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1960, Địa chỉ cư trú: Số 5/2B đường Lê Hồng Phong, khóm BL 1, phường MB, thành phố LX, tỉnh AG (có mặt).

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lê Văn P là Luật sư của Văn phòng Luật sư Lê Văn P thuộc Đoàn Luật sư tỉnh An Giang (có mặt).

2. Bị đơn:

2.1. Ông Liêu Hoàng P1, sinh năm 1948 (có mặt).

2.2. Bà Nguyễn Thị Thúy L, sinh năm 1957 (có mặt).

Cùng địa chỉ cư trú: Số 5/2A đường Lê Hồng Phong, khóm BL 1, phường MB, thành phố LX, tỉnh AG.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn: Bà Huỳnh Hồng D là Luật sư của Văn phòng Luật sư Huỳnh Hồng D thuộc Đoàn Luật sư tỉnh An Giang (có mặt).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Nguyễn Thanh T, sinh năm 1961, địa chỉ cư trú: Ấp PC A, xã PT, huyện PT1, tỉnh AG (vắng mặt).

3.2. Anh Nguyễn Văn H, sinh năm 1982 (có mặt).

3.3. Chị Trương Thúy T1, sinh năm 1979 (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của chị Trương Thúy T1: Anh Nguyễn Văn H, sinh năm 1982 (có mặt).

Cùng địa chỉ cư trú: Số 5/2B đường Lê Hồng Phong, khóm BL 1, phường MB, thành phố LX, tỉnh AG.

3.4. Ủy ban nhân dân thành phố LX; trụ sở: Số 99 đường Nguyễn Thái Học nối dài, phường MH, thành phố LX, tỉnh AG (vắng mặt).

4. Người kháng cáo: Ông Liêu Hoàng P1 và bà Nguyễn Thị Thúy L là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Nguyễn Thị C (sau đây gọi tắt là bà C) trình bày:

Năm 1995, ông Liêu Hoàng P1 và bà Nguyễn Thị Thúy L (sau đây gọi tắt là ông P1, bà L) có bán cho bà và ông T nhà bếp gắn với diện tích đất ngang 3,5m dài 7m và phần sân từ mí lộ vào nhà là 6m tại đường Lê Hồng Phong, khóm BL 1, phường MB, thành phố LX, tỉnh An Giang, với giá là 50 chỉ 24k. Ông P1, bà L có lập Tờ ủy quyền đề ngày 26/10/1995 và Tờ sang nhượng đề ngày 31/10/1995.

Gia đình bà nhận nhà và đất sử dụng ổn định từ tháng 10/1995 đến nay. Quá trình sử dụng, bà có sửa chữa nhà vào năm 1997, có nộp thuế sử dụng đất và các loại phí khác.

Năm 1999, bà và ông T ly hôn (có quyết định thuận tình ly hôn của Tòa án), ông T đã có văn bản xác nhận nhà và đất nhận chuyển nhượng của ông P1, bà L là tài sản riêng của bà.

Năm 2003, bà xin cấp quyền sử dụng đất, ông P1 và bà L ngăn cản và tranh chấp nên không thực hiện được.

Hiện trạng căn nhà gắn với diện tích đất bà đang sử dụng là 40,6 m^2.

Nay bà yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Tờ sang nhượng nhà đất ngày 31/01/1995 có hiệu lực; Yêu cầu được tiếp tục sử dụng ổn định căn nhà gắn với diện tích 40,6 m^2 đất tại địa chỉ: Số 5/2B đường Lê Hồng Phong, phường MB, thành phố LX, tỉnh An Giang.

Bà không đồng ý yêu cầu phản tố của ông P1, bà L.

Theo đơn phản tố, bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông P1, bà L trình bày:

Ngày 31/10/1995 ông, bà lập Tờ sang nhượng cho bà C, ông T mái nhà bếp với diện tích ngang 3m, dài 7m; phần đường đi từ mí sân vào nhà có chiều dài 3m; giá chuyển nhượng là 50 chỉ vàng 24k loại vàng thị trường. Ông, bà không chuyển nhượng đất cho bà C, ông T, vì toàn bộ khu đất của họ Liêu đã bị Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang (sau đây viết tắt là UBND tỉnh An Giang) thu hồi.

Gia đình ông, bà có khiếu nại đến UBND tỉnh An Giang và được UBND tỉnh An Giang giải quyết giao trả đất lại cho họ Liêu do con cháu họ Liêu sử dụng. Trong phần đất UBND tỉnh An Giang giao trả lại cho họ Liêu có phần đất bà C đang sử dụng nên ông, bà ngăn cản không cho bà C kê khai, xin cấp quyền sử dụng đất.

Nay ông, bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà C.

Ông, bà phản tố yêu cầu Tòa án tuyên hủy Tờ sang nhượng đề ngày 31/10/1995; Yêu cầu bà C phải tháo dỡ những gì tu bổ vào nhà bếp và yêu cầu hộ bà C trả lại diện tích đất khoảng 30m^2. Ông, bà trả lại cho bà C 50 chỉ vàng 24k.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Anh Nguyễn Văn H (sau đây gọi tắt là anh H) và chị Trương Thúy T1 (sau đây gọi tắt là chị T1) do anh H đại diện cùng trình bày: Anh, chị là con của bà C; anh, chị thống nhất với ý kiến và yêu cầu khởi kiện của bà C.

- Ông Nguyễn Thanh T (sau đây gọi tắt là ông T): Không có văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn.

- Theo Văn bản số:1837/UBND-NC ngày 10/5/2018,Ủy Ban Nhân dân thành phố LX (sau đây viết tắt là UBND thành phố LX) trình bày:

Vị trí đất theo Bản trích đo hiện trạng khu đất do Văn phòng Đăng ký Đất đai chi nhánh LX lập ngày 23/8/2017 là nằm trong diện tích đất bị thu hồi theo Quyết định số 58/QĐ-UB ngày 05/5/1980 của UBND tỉnh An Giang và Quyết định số 18/QĐ.UB ngày 08/01/1997 của UBND thành phố LX về việc giải tỏa, di dời nhà ở, vật kiến trúc khác của họ Liêu Hoàng P1 để thi công nâng cấp tuyến đường Lê Hồng Phong, khóm Bình Long 2, phường MB.

Ngày 21/4/2010, UBND tỉnh An Giang có Thông báo số 69/TB-UBND về kết luận của Phó Chủ tịch UBND tỉnh An Giang tại buổi tiếp công dân, với nội dung: công bố kết luận của Ban thường vụ Tỉnh ủy và Đoàn công tác giải quyết khiếu nại của tỉnh về việc giải quyết khiếu nại của gia họ Liêu đối với các ông (bà): Liêu Hoàng Anh, Liêu Hoàng P1, Liêu Hoàng Loan, Liêu Mỹ Quang và Lăng Thị Dục Xứng (vợ ông Liêu Thanh Ngọc), cùng ngụ khóm BL 1, phường MB, thành phố LX với kết luận: Đối với các phần đất mà các hộ là con cháu họ Liêu đang sử dụng (kể cả đã bán cho một số hộ khác sử dụng), các hộ đang sử dụng và đất tập thể nhà nước đang sử dụng được hợp thức hóa theo quy định của pháp luật; trong đó, còn phải xét thời gian sử dụng để tính thuế theo quy định.

Nay UBND thành phố LX cung cấp thông tin đến Tòa án nhân dân thành phố LX để làm cơ sở xem xét giải quyết vụ việc tranh chấp theo quy định pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 44/2018/DS-ST ngày 21 tháng 8 năm 2018 của Toà án nhân dân thành phố LX, tỉnh An Giang tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị C với bị đơn ông Liêu Hoàng P1, bà Nguyễn Thị Thúy L.

1.1. Công nhận Tờ sang nhượng đất ngày 31/10/1995, giữa ông Nguyễn Thanh T, bà Nguyễn Thị C với ông Liêu Hoàng P1, bà Nguyễn Thị Thúy L có hiệu lực.

1.2. Giao cho bà Nguyễn Thị C được quản lý, sử dụng đối với nhà và đất tọa lạc tại số 5/2B đường Lê Hồng Phong, khóm BL 1, phường MB, thành phố LX, tỉnh An Giang, cụ thể: Diện tích đất 40m^2 được giới hạn bởi các điểm 1, 3, 7, 8, 26 gắn liền với căn nhà chính có diện tích 20,6m^2 được giới hạn bởi các điểm 2, 26, 8, 24 và nhà phụ (có vị trí phía trước căn nhà chính) có diện tích xây dựng là 11,8m^2 được giới hạn bởi các điểm 5, 6, 8, 10 theo bản đồ hiện trạng do Văn phòng Đăng ký đất đai chi nhánh LX lập ngày 04/5/2017 và ngày 23/8/2017. Bà Nguyễn Thị C có trách nhiệm đến cơ quan chuyên môn để đăng ký thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở theo quy định.

2. Bà Nguyễn Thị C có trách nhiệm hoàn trả phần giá trị chêch lệch diện tích đất 5m^2 với số tiền là 130.000.000 đồng (*Một trăm ba mươi triệu đồng*) cho ông Liêu Hoàng P1, bà Nguyễn Thị Thúy L.

Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án không thi hành khoản tiền nêu trên, thì hàng tháng còn phải trả lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015, tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Liêu Hoàng P1, bà Nguyễn Thị Thúy L đối với bà Nguyễn Thị C.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 04/9/2018, ông P1 và bà L kháng cáo, yêu cầu cấp phúc thẩm hủy bỏ hợp đồng, các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, cụ thể: ông, bà trả lại cho bà C 50 chỉ vàng 24k, bà C phải trả lại cho ông, bà phần giá trị tài sản đã sử dụng, bà C được tháo dỡ phần tài sản bà C tu bổ thêm. Nếu 02 bên đều có lỗi thì mỗi bên chịu ½ giá trị đất thực tế. Nếu bà C muốn tiếp tục sử dụng mái bếp gắn với diện tích đất của ông, bà đã được UBND tỉnh An Giang trả lại thì phải hoàn trả ½ giá trị đất theo Biên bản định giá tài sản ngày 23/01/2018.

Tại phiên tòa:

- *Bà C trình bày*: Giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

- *Ông P1, bà L trình bày:* Giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

- *Anh H và chị T1 do anh H đại diện trình bày:* Thống nhất như ý kiến và yêu cầu của bà C.

- *Ông T:* Vắng mặt.

- *Người đại diện hợp pháp của UBND thành phố LX:* Vắng mặt.

- *Người bảo vệ quyền, lợi ích của bị đơn trình bày ý kiến*: Ông P1, bà L bán nhà bếp cho bà C, không chuyển nhượng đất, vì Tờ sang nhượng ngày 31/10/1995 không có nội dụng chuyển nhượng đất. Do không có chuyển nhượng đất nên UBND thành phố LX không cấp quyền sử dụng đất cho bà C. Năm 2010, UBND tỉnh An Giang giao trả đất cho ông P1, trong đó có phần đất của bà C đang quản lý nên yêu cầu phản tố của ông P1, bà L là có cơ sở. Nếu bà C có nhu cầu tiếp tục sử dụng đất thì phải hoàn trả tiền cho ông P1, bà L như trường hợp Nhà khách UBND tỉnh An Giang đang sử dụng đất

của họ Liêu nên đã bồi thường giá trị đất cho ông P1 (thể hiện tại Biên bản thỏa thuận bồi thường ngày 27/8/2013 giữa ông P1, bà L với Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh An Giang). Do đó, Tòa án nhân dân thành phố LX công nhận Tờ sang nhượng ngày 31/10/1995 và công nhận cho bà C được quyền sử dụng đất có nguồn gốc của họ Liêu là không có cơ sở. Đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông P1, bà L. Sửa bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố LX. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà C. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông P1, bà L.

- *Người bảo vệ quyền, lợi ích của nguyên đơn trình bày ý kiến:* Ông P1, bà L có chuyển nhượng đất gắn với căn nhà bếp cho bà C nên bà C sử dụng ổn định từ năm 1995 đến nay. Bà C đã trả đủ tiền chuyển nhượng đất và nhà bếp với số vàng là 50 chỉ 24k cho ông P1, bà L. Quá trình sử dụng, bà C có nộp thuế sử dụng đất và nhiều lần sửa chữa nhà nhưng ông P1, bà L không tranh chấp. Bản án của Tòa án nhân dân thành phố LX là có căn cứ phù hợp với Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao. Đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông P1, bà L, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố LX.

- *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang phát biểu ý kiến:*

+ Về tuân theo pháp luật tố tụng:

Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Những người tham gia tố tụng: Các đương sự đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ Về giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn. Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phô LX

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]. Về thủ tục kháng cáo: Ông P1, bà L nộp đơn kháng cáo trong thời hạn kháng cáo là đúng theo quy định tại khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự và có nộp tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm là đúng theo quy định tại khoản 2 Điều 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Do đó, Hội đồng xét xử xem xét vụ án theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Về sự có mặt, vắng mặt của đương sự tại phiên tòa phúc thẩm: Tòa án đã thực hiện thủ tục triệu tập đương sự tham gia phiên tòa phúc thẩm đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, nhưng ông T và người đại diện hợp pháp của UBND thành phố LX vắng mặt. Căn cứ vào khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt ông T và người đại diện hợp pháp của UBND thành phố LX.

[3]. Về nội dụng kháng cáo:

[3.1]. Quá trình giải quyết vụ án, ông P1, bà L có nhiều lời khai khác nhau, có lời khai cho rằng cầm cố nhà bếp cho ông T, bà C; có lời khai cho rằng bán nhà bếp

cho ông T, bà C, không bán đất. Tuy nhiên, ông P1, bà L không có chứng cứ về việc cầm cố.

Theo tài liệu, chứng cứ do ông P1, bà L giao nộp cho Tòa án thể hiện như sau: Tờ Ủy quyền ngày 26/10/1995 có nội dung: *"ông P1, bà L đồng ý ủy quyền cho ông T, bà C toàn quyền sử dụng mái nhà bếp ngang 3,5m dài 7m và sân từ mí lộ vào nhà 6m"*; Tờ nhượng nhà bếp ngày 26/10/1995 có nôi dụng: *"ông P1, bà L đồng ý nhượng lại cho ông T, bà C toàn quyền sử dụng mái nhà bếp ngang 3,5m dài 7m và sân từ mí lộ vào nhà 6m"*; Tờ sang nhượng ngày 31/10/1995 có nội dung: "*ông P1, bà L đồng ý sang nhượng mái nhà bếp ngang 3,5m dài 7m và sân từ mí lộ vào nhà 6m cho ông T, bà C được toàn quyền sử dụng, với 50 chỉ vàng 24k"*.

Theo Biên bản do Phòng Tài nguyên và môi trường thành phố LX ngày 14/6/2010, ông P1 và bà L khai: *"Vào năm 1995, ông T, bà C đến hỏi vợ chồng tôi chia một phần bếp để ở, do ở tập thể bị giải tỏa, thấy hoàn cảnh của ông T, bà C nên vợ chồng tôi cho ở phần mái bếp ngang 3m dài 7m và phần sân ngang 3m dài 6m, có làm giấy ngày 26/10/1995 không nêu giá trị và giấy ngày 31/10/1995 có nêu giá trị là 50 chỉ vàng 24k. Hiện nay, ông T, bà C có cất thêm phần gát. Ông T, bà C được cấp hộ khẩu…"*.

Như vậy, ý chí và nguyện vọng của ông P1, bà L sang nhượng cho ông T, bà C nhà bếp và phần đất gắn với nhà bếp để bà C, ông T có nơi ở và sang nhượng đất sân nhà để ông T, bà C làm lối đi vào nhà; từ việc có nhà ở ổn định nên ông T, bà C được đăng ký hộ khẩu thường trú và được cấp địa chỉ nơi cư trú tại căn nhà và phần đất đã nhận chuyển nhượng từ ông P1, bà L (địa chỉ: Số 5/2B đường Lê Hồng Phong, khóm BL 1, phường MB, thành phố LX, tỉnh An Giang) và có quá trình kinh doanh quán ăn tại căn nhà số 5/2B đường Lê Hồng Phong, khóm BL 1, phường MB, thành phố LX, tỉnh An Giang theo lời khai của ông P1, bà L.

Ngoài ra, bà C có nhận 5.800.000đ tiền bồi thường phần đất bà C sử dụng để mở rộng đường Lê Hồng Phong. Tuy ông P1, bà L không thừa nhận việc bà C nhận 5.800.000đ là tiền bồi thường phần đất do bà C sử dụng để mở rộng đường Lê Hồng Phong, nhưng ông P1, bà L không có chứng cứ chứng minh việc bà C nhận 5.800.000đ với mục đích trừ dần vào số vàng 50 chỉ vàng 24k như ông P1, bà L khai; hơn nữa, Tờ sang nhượng ngày 31/10/1995 không có nội dung ông P1, bà L nợ bà C 50 chỉ vàng 24k, không có nội dụng cầm cố nhà bếp, không có thỏa thuận trả dần nợ.

Đồng thời, theo tài liệu, chứng cứ do ông P1, bà L giao nộp cho Tòa án là Biên bản đo đạc xác định ranh giới sử dụng đất ngày 02/8/2007 đối với phần đất ông P1 kê khai xin cấp quyền sử dụng đất (tại địa chỉ: đường Lê Hồng Phong, khóm BL 1, phường MB), thể hiện như sau: ông P1 kê khai phần đất ông P1 đang sử dụng có kế cận là phần đất bà C đang sử dụng (thể hiện cụ thể tại phần sơ họa mốc giới, hình thể khu đất) nên bà C có ký xác định tại phần chủ sử dụng đất kế cận. Điều này cho thấy, khi kê khai xin cấp quyền sử dụng đất, ông P1 không kê khai phần đất bà C đang sử dụng và ông P1 đã xác định bà C là chủ sử dụng đất kế cận phần đất của ông P1.

[3.2]. Qua nhiều lần giải quyết khiếu nại của gia đình ông P1, các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền căn cứ vào Nghị quyết số 23 ngày 26/11/2003 và Nghị quyết số 755 ngày 02/4/2005 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, kết luận *"không hủy bỏ Quyết định số 58/QĐ-UB ngày 05/5/1980 của Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang, không có cơ sở trả lại đất cho gia tộc họ Liêu, tuy nhiên cho gia tộc họ Liêu được hợp thực hóa diện tích đất gắn với căn nhà phủ thờ, đối với phần đất mà con cháu của họ Liêu đang*

sử dụng (kể cả đã bán cho một số hộ khác sử dụng) và cơ quan nhà nước đang sử dụng được hợp thức hóa theo quy định của pháp luật, trong đó còn phải xem xét thời gian sử dụng đất để tính thuế theo quy định" (thể hiện tại: Biên bản ngày 17/5/2007, Biên bản ngày 27/10/2008 về việc gặp gỡ, đối thoại với người khiếu nại do Thường trực Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang tổ chức, Biên bản ngày 01/4/2010 về việc Thường trực Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang công bố chỉ đạo của Ban Thường vụ Tỉnh ủy về giải quyết khiếu nại đối với tộc họ Liêu).

Ngày 21/4/2010, UBND tỉnh An Giang ban hành Thông báo số: 69/TB-UBND với kết luận:*"Về phủ thờ, Ban thường vụ tỉnh Ủy chấp nhận cho hợp thức hóa theo quy định của pháp luật; Đối với, các phần đất mà các hộ là con cháu họ Liêu đang sử dụng (kể cả đã bán cho một số hộ khác sử dụng), các hộ đang sử dụng và đất tập thể cơ quan Nhà nước đang sử dụng: được hợp thức hóa theo quy định của pháp luật, trong đó còn phải xem xét thời gian sử dụng đất để tính thuế theo quy định"*.

Như vậy, UBND tỉnh An Giang đã biết việc con cháu họ Liêu có bán cho nhiều hộ dân khác phần đất đã bị Nhà nước thu hồi và ý kiến của UBND tỉnh An Giang là không hủy bỏ Quyết định số 58/QĐ-UB ngày 05/5/1980, không giải quyết trả lại đất cho họ Liêu và cũng không phản đối việc con cháu họ Liêu bán cho nhiều hộ dân khác phần đất đã bị Nhà nước thu hồi. Đồng thời, UBND tỉnh An Giang cho tộc họ Liêu được hợp thức hóa căn nhà phủ thờ của họ Liêu đang quản lý, sử dụng; đối với phần đất mà con cháu của họ Liêu đang sử dụng, phần đất con cháu họ Liêu đã bán cho một số hộ khác sử dụng, các hộ đang sử dụng và đất tập thể cơ quan Nhà nước đang sử dụng được hợp thức hóa theo quy định của pháp luật nhưng phải xem xét thời gian sử dụng đất.

Ý kiến của UBND thành phố LX thể hiện tại Văn bản số:1837/UBND-NC ngày 10/5/2018 là sẽ thực hiện theo Thông báo số: 69/TB-UBND ngày 21/4/2010 của UBND tỉnh An Giang.

Bà C đã trả đủ tiền chuyển nhượng đất và nhận đất sử dụng ổn định, lâu dài, liên tục từ năm 1995 đến nay nên Tòa án nhân dân thành phố LX công nhận Tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/10/1995 giữa ông P1, bà L với ông T, bà C và không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông P1, bà L là phù hợp với Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Diện tích đất bà C sử dụng hiện nay giảm so với thời điểm chuyển nhượng năm 1995 do Nhà nước có thu hồi một phần diện tích đất để mở rộng đường Lê Hồng Phong. Theo đo đạc thực tế, phần đất bà C đang quản lý và sử dụng diện tích 40m^2, trong đó, đất chuyển nhượng còn lại là 35,5 m^2, bà C xây dựng nhà qua phần đất của ông P1, bà L dành làm lối đi là 5m^2. Để tránh phá vỡ cấu trúc nhà của bà C nên Tòa án nhân dân thành phố LX buộc bà C hoàn trả cho ông P1, bà L trị giá 5m^2 đất theo giá thị trường hiện nay là 130.000.000đ là hợp tình, hợp lý.

Do ông T đã có văn bản xác nhận nhà và đất nhận chuyển nhượng của ông P1, bà L là tài sản riêng của bà C nên Tòa án nhân dân thành phố LX công nhận cho bà C được quyền sở hữu và quyền sử dụng diện tích đất 40m^2 gắn với nhà chính 20,6m^2 và nhà phụ 11,8m^2 là có căn cứ.

[3.3]. Việc bà C không thực hiện được thủ tục xin cấp quyền sử dụng đất là do ông P1, bà L tranh chấp, không phải vì lý do cơ quan có thẩm quyền không thừa nhận

bà C có nhận chuyển nhượng đất như ý kiến của người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của ông P1, bà L.

Việc Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh An Giang bồi thường tiền cho ông P1, bà L (do có sử dụng đất của họ Liêu để xây dựng Nhà khách UBND tỉnh An Giang) là sự thỏa thuận giữa ông P1, bà L và Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh An Giang. Do đó, Biên bản thỏa thuận bồi thường ngày 27/8/2013 giữa ông P1, bà L với Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh An Giang không là chứng cứ để buộc bà C phải tiếp tục bồi thường tiền cho ông P1, bà L như yêu cầu của ông P1, bà L và ý kiến của người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của ông P1, bà L. Bởi vì, vào năm 1995, ông P1, bà L đã nhận đủ tiền chuyển nhượng đất và nhà bếp là 50 chỉ vàng 24k do bà C giao trả.

Ông P1, bà L kháng cáo nhưng không cung cấp tài liệu, chứng cứ mới.

Do đó, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông P1, bà L như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang và như ý kiến của người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bà C.

[4]. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Tòa án nhân dân thành phố LX miễn một phần án phí dân sự sơ thẩm cho bà C do khó khăn về kinh tế có chính quyền địa phương xác nhận là đúng với quy định tại khoản 1 Điều 48 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội và khoản 1 Điều 14 của Pháp lệnh số: 10/ 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội.

Tại cấp phúc thẩm, ông P1, bà L có đơn xin miễn án phí do thuộc trường hợp người cao tuổi. Căn cứ vào điểm đ khoản 1 Điều 12 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. Do đó, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố LX về án phí dân sự sơ thẩm: miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông P1, bà L.

[5]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa bản án dân sự sơ thẩm nên ông P1, bà L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 2 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 2 Điều 148; khoản 2 Điều 308 và Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Khoản 2 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Liêu Hoàng P1 và bà Nguyễn Thị Thúy L.

2. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 44/2018/DS-ST ngày 21 tháng 8 năm 2018 của Toà án nhân dân thành phố LX, tỉnh An Giang về án phí dân sự sơ thẩm.

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị C.

- Công nhận Tờ sang nhượng đề ngày 31/10/1995, giữa ông Nguyễn Thanh T, bà Nguyễn Thị C với ông Liêu Hoàng P1, bà Nguyễn Thị Thúy L có hiệu lực.

- Bà Nguyễn Thị C được quyền sử dụng đất diện tích 40m^2 tại số 5/2B đường Lê Hồng Phong, khóm BL 1, phường MB, thành phố LX, tỉnh An Giang và được quyền sở hữu căn nhà tại số 5/2B đường Lê Hồng Phong, khóm BL 1, phường MB, thành phố LX, tỉnh An Giang. Cụ thể: Diện tích 40m^2 đất được giới hạn bởi các điểm 1, 3, 7, 8, 26 gắn với nhà chính có diện tích 20,6m^2 được giới hạn bởi các điểm 2, 26, 8, 24 và nhà phụ (vị trí phía trước nhà chính) có diện tích là 11,8m^2 được giới hạn bởi các điểm 5, 6, 8, 10 theo Bản đồ hiện trạng do Văn phòng Đăng ký Đất đai chi nhánh LX lập ngày 04/5/2017 và ngày 23/8/2017.

- Bà Nguyễn Thị C có nghĩa vụ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đăng ký quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở theo quy định của pháp luật.

(có kèm Bản đồ hiện trạng do Văn phòng Đăng ký Đất đai chi nhánh LX lập ngày 04/5/2017 và ngày 23/8/2017).

- Bà Nguyễn Thị C có trách nhiệm trả phần giá trị diện tích 5m^2 đất bằng số tiền là 130.000.000 đồng cho ông Liêu Hoàng P1 và bà Nguyễn Thị Thúy L.

Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án không thi hành khoản tiền nêu trên, thì hàng tháng còn phải trả lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015, tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Liêu Hoàng P1 và bà Nguyễn Thị Thúy L.

- Về chi phí tố tụng: Ông Liêu Hoàng P1 và bà Nguyễn Thị Thúy L có nghĩa vụ trả 4.207.000 đồng chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản và thẩm định giá tài sản cho bà Nguyễn Thị C.

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

+ Bà Nguyễn Thị C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 3.250.000 đồng, được trừ vào tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm 3.500.000 đồng theo Biên lai thu số 006929 ngày 19/3/2013 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố LX. Bà Nguyễn Thị C được nhận lại tạm ứng án phí là 250.000 đồng theo Biên lai thu số 006929 ngày 19/3/2013 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố LX.

+ Ông Liêu Hoàng P1 và bà Nguyễn Thị Thúy L được miễn án phí dân sự sơ thẩm. Ông Liêu Hoàng P1 và bà Nguyễn Thị Thúy L được nhận lại tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm là 4.462.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 08030 ngày 30/5/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố LX.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Liêu Hoàng P1 và bà Nguyễn Thị Thúy L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Ông Liêu Hoàng P1 được nhận lại tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0009880 ngày 04/9/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố LX; bà Nguyễn Thị Thúy L được nhận lại tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0009881 ngày 04/9/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố LX.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền 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 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:
- TAND cấp cao;
- VKSND AG;
- Phòng KTNV và THA;
- TAND huyện;
- Chi cục THA huyện;
- Văn Phòng;
- Tòa Dân sự;
- Đương sự (để thi hành);
- Lưu hồ sơ .

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

(đã ký)

Ngô Ngọc Phỉ