TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐỒNG THÁP**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 74/2023/DS-PT Ngày: 02-3-2023 V/v tranh chấp dân sự về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.	

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Ngọc Vạng.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Tấn Tặng;

Ông Sỹ Danh Đạt.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Bảo Quốc - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp: Bà Huỳnh Thị Đạm - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 02/3/2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 328/2022/TLPT- DS ngày 09 tháng 11 năm 2022 về "Tranh chấp dân sự về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 76/2022/DS-ST ngày 31 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Lai Vung bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 468/2022/QĐ-PT ngày 27 tháng 12 năm 2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Chị Huỳnh Thị Hồng N, sinh năm 1989; địa chỉ: Số C, ấp A, xã Đ, huyện L, tỉnh Đồng Tháp. *(Có mặt)*

2. Bị đơn: Bà Lê Kim T, sinh năm 1934; địa chỉ: Số C, ấp A, xã Đ, huyện L, tỉnh Đồng Tháp. *(Có đơn xin xét xử vắng mặt)*

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

3.1. Chị Văng Thị Mỹ C, sinh năm 1971 *(Vắng mặt)*

3.2. Anh Văng Minh T1, sinh năm 1974 *(Có mặt)*

3.3. Anh Văng Minh K, sinh năm 1992 *(Vắng mặt)*

3.4. Anh Văng Minh M, sinh năm 1999 *(Vắng mặt)*

Cùng địa chỉ: Số C, ấp A, xã Đ, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

3.5. Bà Đoàn Thị X, sinh năm 1937

3.6. Anh Quách Văn K1, sinh năm 1986 *(Có mặt)*

Người đại diện theo ủy quyền của bà X: Anh Quách Văn K1, sinh năm 1986.

Cùng địa chỉ: Số C, ấp A, xã Đ, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

3.7. Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Đồng Tháp. *(Có đơn xin xét xử vắng mặt)*

Địa chỉ: Quốc lộ H, khóm B, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị N1, chức vụ: Chủ tịch UBND huyện. *(Có đơn xin xét xử vắng mặt)*

4. Người kháng cáo: Bà Lê Kim T là nguyên đơn và anh V Minh T2 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Nguyên đơn chị Huỳnh Thị Hồng N trình bày:* Vào năm 2013, bà Lê Kim T có bán cho gia đình của chị Huỳnh Thị Hồng N diện tích đất 7m x 14m, đất toạ lạc tại ấp A, xã Đ, huyện L, tỉnh Đồng Tháp với giá là 30.000.000đ (Ba mươi triệu đồng), khi thực hiện việc chuyển nhượng do là bà con nên không có làm giấy tờ gì và thoả thuận cho đường đi ra lộ công cộng (đường đi không bán). Chị N đã giao đủ tiền cho bà T và đã cất nhà ở từ đó cho đến nay nhưng chưa làm thủ tục chuyển nhượng. Đến năm 2015, bà T làm thủ tục tách phần diện tích đất đã bán cho chị N thành thửa 60, tờ bản đồ số 40, diện tích 97,8m^2 và được UBND huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 000273 số vào sổ CH 06202 ngày 12/10/2015 cho hộ bà T. Sau đó, bà T và chị N ra chính quyền làm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để sang tên cho chị N đứng tên theo quy định nhưng những người trong hộ của bà T không

đồng ý ký tên trong hợp đồng nên việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thực hiện được. Nay chị N khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết buộc hộ của bà T gồm: Lê Kim T, Văng Thị Mỹ C, Văng Minh T1, Văng Minh K, Văng M tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa số 60, tờ bản đồ số 40, diện tích 97,8m^2 (đo đạc thực tế tại các mốc M1, M2, M3, M4 về M1 là 96,2m^2 theo sơ đồ đo đạc ngày 04/01/2021 của chi nhánh Văn phòng Đăng ký đạt đai huyện L) đất toạ lạc tại ấp A, xã Đ, huyện L, tỉnh Đồng Tháp được UBND huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 000273 số vào sổ CH 06202 ngày 12/10/2015 cho hộ bà T. Trường hợp nếu Toà án xử không chấp nhận tiếp tục thực hiện hợp đồng thì yêu cầu bà T trả lại số tiền chuyển nhượng đã nhận là 30.000.000đ và bồi thường thêm số tiền 70.000.000đ Ngoài ra chị N không còn yêu cầu nào khác.

- *Bị đơn là bà Lê Kim T trình bày:* Vào năm 2013, bà T có bán cho bà Đoàn Thị X (bà nội của chị Huỳnh Thị Hồng N) một nền nhà với giá là 30.000.000đ (Ba mươi triệu đồng). Khi mua bán hai bên không có làm giấy tờ gì, không thoả thuận diện tích, chỉ thoả thuận bán một nền nhà theo nhà cũ hai mái của bà X cất cách diện tích đất mua khoảng 1km, khi bà X dỡ nhà ra cất thì nhà có diện tích bao nhiêu thì do diện tích đất để bán. Khi bà X dỡ nhà ra cất thì là nhà hai mái có diện tích ngang 4,9m x 9,5m = 46,55m^2 nên bà T đã bán cho bà X, chị N diện tích đất trên với giá là 30.000.000đ (Ba mươi triệu đồng). Bà T đã nhận đủ số tiền 30.000.000đ và giao nền nhà cho gia đình bà X sử dụng (theo sơ đồ đo đạc là tại các mốc M5, M6, M7, M8 về M5). Còn phần che thêm bên hông nhà và phía sau là do bà X và chị N xin che nhờ để nấu nướng và làm nhà vệ sinh chứ bà T không có bán. Khi che thêm, tôn nền và làm nhà vệ sinh là do con bà T là Văng Minh T1 chỉ cho thợ xây và chỉ cho phía gia đình bà X, chị N đốn những cây ăn trái của gia đình bà T trồng để chị N, bà X làm nhà và T1 có nói là cho làm tạm để sinh hoạt nhờ chứ phần che thêm không có bán. Sau khi bán đất lợi dụng lúc gia đình không có ai ở nhà chỉ có bà T người già cao tuổi nên địa chính xã đã tự đo đạc tách thửa thành thửa đất số 60 tờ bản đồ số 40 có diện tích ngang 7m x dài 14m là 97,8m^2 mà không có sự đồng ý của bà T. Nay gia đình bà T chỉ đồng ý chuyển nhượng cho gia đình bà X, chị N diện tích đất nên nhà qua đo đạc thực tế là 4,9 x 9,2m = 45,1m^2 mục đích sử dụng là đất trồng cây lâu năm trong phạm vi các mốc M5, M6, M7, M8 theo sơ đồ đo đạc hiện trạng đất tranh chấp ngày 04/01/2021 của

Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L và làm giấy cho gia đình bà X, chị N đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phần còn lại thì gia đình bà T không đồng ý chuyển nhượng cho bà X và chị N. Nay nếu chị N và bà X không đồng ý tiếp tục chuyển nhượng phần diện tích đất nền nhà đã chuyển nhượng đo đạc thực tế tại các mốc M5, M6, M7, M8 diện tích 45,1m^2 thì bà T yêu cầu gia đình bà X, chị N trả lại đất và gia đình bà T đồng ý trả lại số tiền đã nhận chuyển nhượng là 30.000.00đ (Ba mươi triệu đồng) và đồng ý hỗ trợ tiền di dời nhà cho gia đình bà X và chị N, số tiền hỗ trợ di dời thì khi di dời nhà hết bao nhiêu thì phía bà T chịu, chứ hiện nay bà T không biết số tiền di dời là bao nhiêu nên không đưa ra được số tiền cụ thể.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đoàn Thị X trình bày:* Bà X thống nhất lời trình bày của chị N, không bổ sung gì thêm.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quanh Quách Văn K1 trình bày:* Anh K1 thống nhất lời trình bày của chị N, anh K1 trình bày bổ sung. Số tiền chuyển nhượng đất của bà T 30.000.000đ (Ba mươi triệu đồng) là do vợ chồng anh K1 và mẹ là bà X bỏ ra để mua nên anh K1 yêu cầu Toà án giải quyết buộc hộ của bà T gồm: Lê Kim T, Văng Thị Mỹ C, Văng Minh T1, Văng Minh K, Văng M tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất thửa 60, tờ bản đồ số 40, diện tích 97,8m^2 (đo đạc thực tế tại các mốc M1, M2, M3, M4 về M1 là 96,2m^2) đất toạ lạc tại ấp A, xã Đ, huyện L, tỉnh Đồng Tháp được UBND huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 000273 số vào sổ CH 06202 ngày 12/10/2015 cho hộ bà T. Trường hợp phía gia đình bà T muốn huỷ hợp đồng chuyển nhượng đối với diện tích đất trên thì anh K1 yêu cầu gia đình bà T trả lại số tiền chuyển nhượng là 30.000.000đ (Ba mươi triệu đồng) và bồi thường thêm số tiền 70.000.000đ (Bảy mươi triệu đồng) tổng cộng là 100.000.000đ (một trăm triệu đồng) thì gia đình anh K1 đồng ý huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, di dời nhà và tài sản trên đất để trả lại đất cho gia đình bà T.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Văng Minh T1 trình bày:* Anh T1 thừa nhận vào năm 2013 gia đình anh T1 có chuyển nhượng cho gia đình của bà X, một nền nhà với giá là 30.000.000đ. Khi chuyển nhượng hai bên không có làm giấy tờ gì và không thoả thuận diện tích đất cụ thể là bao nhiêu mà chỉ thoả thuận bán diện tích đất bằng cái nhà cũ của gia đình bà X, khi dỡ nhà đến cất thì nhà có diện tích bao nhiêu thì bán bấy nhiêu. Sau khi

thoả thuận xong thì số tiền chuyển nhượng 30.000.000đ do anh T1 là người trực tiếp nhận. Khi dỡ nhà cũ anh T1 có phụ giúp gia đình bà X, chị N dỡ nhà cũ và về cất lại tại nền nhà mà gia đình anh Tân bán, anh T1 là người chỉ vị trí cho gia đình bà X cất nhà. Khoảng một năm sau chị N tôn thêm nền để làm nhà bếp và nhà vệ sinh thì anh T1 là người đứng ra làm nhưng anh T1 nói chỉ cho làm tạm chứ phần đất làm thêm không có bán. Nay anh T1 chỉ đồng ý chuyển nhượng cho gia đình chị N phần diện tích đất nền nhà đã chuyển nhượng đo đạc thực tế tại các mốc M5, M6, M7, M8 diện tích 45,1m^2, phần diện tích đất còn lại thì phải trả lại cho gia đình của anh T1. Trường hợp gia đình chị N, bà X không đồng ý thì yêu gia đình bà X, chị N trả lại đất và anh T1 đồng ý trả lại số tiền đã nhận chuyển nhượng là 30.000.00đ (Ba mươi triệu đồng) và đồng ý hỗ trợ tiền di dời nhà cho gia đình bà X và chị N với số tiền là 10.000.000đ (mười triệu đồng).

Ngoài ra mẹ của anh T1 không yêu cầu Cơ quan Nhà nước đo đất để tách thửa đất nhưng Cán bộ địa chính xã và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L tự ý vào đo đạc tách thửa, mẹ của anh T1 là bà T không có yêu cầu địa chính vào đo và không đồng ý cho đo nhưng cán bộ địa chính đã tự đo nên việc tách thửa là không đúng. Do đó, đề nghị Toà án thu thập đối với hồ sơ tách thửa đất số 42 thành thửa 60, tờ bản đồ số 40, diện tích 97,8m^2 và thửa đất số 59 có đúng quy định của pháp luật hay không. Đối với Văng Minh M là con của anh T1, từ khi con được 07 tháng tuổi thì vợ chồng ly hôn và đã giao con cho mẹ ruột của M nuôi. Mặc dù, đứng tên trong hộ khẩu nhưng M không sống chung trong gia đình từ trước đến nay.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Văng Thị Mỹ C trình bày:* Chị C là con ruột của bà T, hiện nay ở chung hộ khẩu với bà T. Việc mẹ của chị C chuyển nhượng một nền nhà cho gia đình của chị N thì chị C có biết nhưng chỉ bán có một cái nền nhà bằng với cái nền nhà cũ của gia đình chị N, không bán diện tích đất theo như chị N tranh chấp. Nay chị C thống nhất theo lời trình bày và yêu cầu của của bà T, không có yêu cầu gì khác.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Văng Minh K trình bày*: Anh K là cháu ngoại của bà T, con của Văng Thị Mỹ C. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N2 với bà út là bà X và chị N thì anh M1 Không có biết. Khi chuyển nhượng bà ngoại chỉ nói là bán cho bà X và chị N diện tích đất bằng với căn nhà hai mái cũ của bà út Xem dỡ đến cất. Khi dỡ nhà có cậu

là Văng Minh T1 phụ dỡ và cất nhà. Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Kim T với chị Huỳnh Thị Hồng N anh Văng M2 Không có ký tên vào hợp đồng. Anh Văng M2 Không ký tên vào hợp đồng là do giữa bà ngoại và bà Ú (bà X) thường xuyên cự cải nhau về việc tranh chấp phần đất chuyển nhượng nên khi K1 và N kêu anh M2 Không ra xã ký tên dùm vào hợp đồng nên anh M2 Không ký. Việc anh M2 Không ký tên chỉ nhằm mục đích là để cho hai bà không còn cự cải nhau nữa, phận làm con cháu thì anh M2 Không ký để cho hai bên thuận thảo với nhau. Còn bà ngoại là bà T không biết chữ nên chỉ lăn tay vào tờ hợp đồng.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Văng Minh M vắng mặt.

Tại Bản án sơ thẩm số 76/DS-ST ngày 31/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện Lai Vung đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Huỳnh Thị Hồng N.

1.1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Huỳnh Thị Hồng N với bà Lê Kim T đối với diện tích đất qua đo đạc thực tế là 96,2m^2 mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm thuộc thửa 60, tờ bản đồ số 40 trong phạm vi các mốc M1, M2, M3, M4 về M1 theo sơ đồ đo đạc phần đất tranh chấp ngày 04 tháng 01 năm 2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L, đất toạ lạc tại ấp A, xã Đ, huyện L, tỉnh Đồng Tháp được UBND huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 000273 số vào sổ CH 06202 ngày 12/10/2015 cho hộ bà Lê Kim T có hiệu lực pháp luật.

1.2. Buộc hộ gia đình bà Lê Kim T, gồm: Bà Lê Kim T, anh Văng Minh T1, anh Văng Minh K, chị Văng Thị Mỹ C, anh Văng Minh M có nghĩa vụ giao diện tích đất qua đo đạc thực tế là 96,2m^2 mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm thuộc thửa 60, tờ bản đồ số 40 trong phạm vi các mốc M1, M2, M3, M4 về M1 theo sơ đồ đo đạc phần đất tranh chấp ngày 04 tháng 01 năm 2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L, đất toạ lạc tại ấp A, xã Đ, huyện L, tỉnh Đồng Tháp được UBND huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 000273 số vào sổ CH 06202 ngày 12/10/2015 cho hộ bà Lê Kim T cho hộ gia đình của chị N gồm: Huỳnh Thị Hồng N, bà Đoàn Thị X và anh Quách Văn K1 được quản lý sử dụng.

1.3. Chị Huỳnh Thị Hồng N, bà Đoàn Thị X và anh Quách Văn K1 có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích theo bản án đã tuyên.

(Kèm theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 17/11/2020 của Tòa án và sơ đồ đo đạc phần đất tranh chấp ngày 04/01/2021của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản, quyền và thời hạn kháng cáo, quyền, nghĩa vụ và thời hiệu thi hành án của các đương sự theo quy định của pháp luật.

- Ngày 15/9/2022, bà Lê Kim T, anh Văng Minh T1 kháng cáo yêu cầu sửa một phần bản án sơ thẩm, chỉ chấp nhận cho chị Huỳnh Thị Hồng N được quyền sử dụng đối với diện tích đất 45,1m^2 (phần gia đình bà T, anh T1 đã chuyển nhượng), phần diện tích còn lại 39m^2 (phần nhà bếp, nhà vệ sinh) phải di dời trả lại cho hộ bà T, anh T1.

- Tại phiên tòa phúc thẩm:

+ Chị N trình bày: Không thỏa thuận được với bà T, anh T1 về giải quyết vụ án, yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm.

+ Ông T1 trình bày: Bà T, ông T1 giữ nguyên kháng cáo yêu cầu xem xét lại bản án sơ thẩm theo thủ tục phúc thẩm.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến về giải quyết vụ án:

+ Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự đều thực hiện đúng quy định của pháp luật.

+ Về nội dung: Hai bên thừa nhận có thỏa thuận chuyển nhượng QSDĐ nhưng tranh chấp về diện tích đất. Ông T1 cho rằng diện tích thỏa thuận chuyển nhượng là 46,55m^2 (ngang 4,9 dài 9,5). Chị N thì xác định bà T chuyển nhượng cho chị diện tích 96,2m^2. Theo ông T1 trình bày việc bà T lăn dấu vân tay vào hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ là do bị ép buộc, nhưng nay tại phiên tòa phúc thẩm không đưa ra được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo là có cơ sở. Vì vậy đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bàThanh, ông T1; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Chị Huỳnh Thị Hồng N khởi kiện bà Lê Kim T về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, Tòa án nhân dân huyện Lấp Vò thụ lý giải quyết là phù hợp quy định của pháp luật. Bà T, anh T1 kháng cáo trong thời hạn nên chấp nhận. Bà Lê Kim T, đại diện Ủy ban nhân dân huyện L có đơn xin xét xử vắng mặt. Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai vắng mặt nên xét xử theo quy định.

[2] Chị N và bà T đều khai thống nhất là vào năm 2013 bà T có chuyển nhượng cho chị N một phần đất nền nhà tại thửa đất số 42 tờ bản đồ số 40, giấy chứng nhận QSDĐ cấp cho hộ bà T ngày 12/10/2015; đất tại xã Đ, huyện L, tỉnh Đồng Tháp, giá chuyển nhượng là 30.000.000đ, bà T đã nhận đủ tiền và chị N cũng đã cất nhà ở trên đất tranh chấp.

Theo chị N trình bày chị nhận chuyển nhượng diện tích 7m x 14m = 78m^2, vì vậy yêu cầu hộ bà T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng diện tích đo đạc thực tế là 96,2m^2. Bà T và anh T1 cho rằng việc thỏa thuận chỉ chuyển nhượng một nền nhà diện tích theo kích thước căn nhà cũ của chị N ở nơi khác di dời đến đất tranh chấp. Đối với phần đất nhà bếp và nhà vệ sinh thì bà T cho mượn đất cất tạm. Nếu chị N không đồng ý nhận chuyển nhượng đất như nền nhà cũ thì yêu cầu trả lại đất và bà T hoàn trả lại 30.000.000đ.

Nhận thấy, chị N nhận chuyển nhượng QSDĐ đối với phần đất đã được cấp giấy chứng nhận cho bà T, nhưng khi thực hiện thủ tục theo quy định của pháp luật thì bà T không thống nhất về diện tích chuyển nhượng. Trên thực tế, sau khi chị N cất nhà thì bà T không có tranh chấp và anh T1 là người trực tiếp đốn cây, phụ giúp cất nhà cho chị N. Anh T1 cũng là người trực tiếp làm nền làm nhà bếp, nhà vệ sinh cho chị N và thời điểm này bà T cũng không tranh cản hoặc ý kiến gì.

Về thủ tục chuyển nhượng: Năm 2015, sau khi chị N hoàn thành việc cất nhà chính, nhà bếp và nhà vệ sinh thì bà T thực hiện việc tách thửa đất số 42 thành hai thửa số 59 và số 60, trong đó thửa số 60 diện tích 97,8m^2 tương

đương với hiện trạng đất do chị N quản lý sử dụng. Theo hồ sơ đăng ký tách thửa đất thể hiện đơn của bà T đề nghị tách thửa là để chuyển nhượng QSDĐ.

Tại Công văn số 93/UBND-NC ngày 08/6/2021 của Ủy ban nhân dân huyện L ý kiến: Ngày 27/8/2012, hộ bà Lê Kim T được cấp giấy chứng nhận QSDĐ diện tích 978,5m^2, mục đích sử dụng là đất ở 100m^2, đất trồng cây lâu năm 878,5m^2 thuộc thửa số 42 tờ bản đồ số 40. Ngày 15/7/2015 bà T làm đơn xin điều chỉnh giấy chứng nhận diện tích từ 978,5m^2 thành diện tích 878,5m^2 và đến ngày 07/9/2015 được Văn phòng đăng ký QSDĐ hạ trang 3 nội dung điều chỉnh diện tích 100m^2 (ONT) 878,5m^2 (CLN) thành diện tích 100m^2 (ONT) và 778,5m^2 (CLN), cùng ngày 15/7/2015 bà T làm đơn xin tách thửa số 42 tờ bản đồ số 40 thành hai thửa gồm: Thửa số 59 diện tích 780,7m^2 mục đích sử dụng đất ở 100m^2, đất trồng cây lâu năm 680,7m^2, đến ngày 12/10/2015 được cấp giấy chứng nhận. Thửa số 60 diện tích 97,8m^2, mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm đến ngày 12/10/2015 được cấp giấy chứng nhận, về trình tự thủ tục bảo đảm đúng quy định tại thời điểm cấp giấy. Sau khi nhận giấy chứng nhận đối với hai thửa đất nói trên cho đến khi tranh chấp xảy ra thì bà T cũng không có khiếu nại về tách thửa và việc cấp giấy chứng nhận của cơ quan có thẩm quyền.

Qua nội dung trên cho thấy, việc hai bên thỏa thuận chuyển nhượng QSDĐ là hoàn toàn tự nguyện, bà T đã nhận đủ tiền và đã giao đất cho chị N sử dụng cất nhà ở ổn định, nhà của chị N cất trong phạm vi đất có nhà của hộ bà T và thực tế các thành viên trong gia đình đều biết nhưng không có người nào tranh chấp hoặc ý kiến gì đã cho thấy gia đình của bà T thống nhất chị N cất nhà là đúng diện tích và vị trí theo hợp đồng. Mặt khác, việc thực hiện thủ tục tách thửa đã thể hiện ý chí của bà T là tách thửa mục đích để làm thủ tục sang tên cho chị N và có xác định diện tích chuyển nhượng rõ ràng, nên bà T và ông T1 cho rằng phần diện tích nhà bếp, nhà vệ sinh cho cất nhà tạm là không phù hợp. Đồng thời QSDĐ được cấp giấy chứng nhận cho hộ gia đình, nhưng nguồn gốc đất của bà T và bà T chỉ chuyển nhượng một phần diện tích tương đương kỹ phần của bà T được quyền sử dụng. Vì vậy kháng cáo của bà T và anh T1 là không có cơ sở

[3] Đại diện Viện kiểm sát đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà T và anh T1, giữ nguyên bản án sơ thẩm là có cơ sở nên chấp nhận.

Do đó không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà T và anh T1; giữ nguyên bản án sơ thẩm, nhưng điều chỉnh cách tuyên án về việc di dời cây trồng, tài sản (nếu có) để bảo đảm thi hành án.

[4] Bà T là người cao tuổi đươc miễn tiền án phí dân sự phúc thẩm; anh T1 phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm 300.000đ.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 26; Điều 35; Điều 37; Điều 39, Điều 91; Điều 92, Điều 93; Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 227; Điều 228; khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 500 Bộ luật dân sự 2015; Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 203 Luật đất đai3; Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH1430/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Lê Kim T và anh Văng Minh T1.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Huỳnh Thị Hồng N.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Huỳnh Thị Hồng N với bà Lê Kim T đối với diện tích đất đo đạc thực tế là 96,2m^2 mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm, thuộc thửa 60, tờ bản đồ số 40 trong phạm vi các mốc M1, M2, M3, M4 về M1 theo sơ đồ đo đạc ngày 04 tháng 01 năm 2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L, đất tọa lạc tại ấp A, xã Đ, huyện L, tỉnh Đồng Tháp, được UBND huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 000273 số vào sổ CH 06202 ngày 12/10/2015 cho hộ bà Lê Kim T có hiệu lực pháp luật.

Buộc hộ gia đình bà Lê Kim T, gồm: Bà Lê Kim T, anh Văng Minh T1, anh Văng Minh K, chị Văng Thị Mỹ C, anh Văng Minh M có nghĩa vụ di dời cây trồng (nếu có) giao diện tích đất qua đo đạc thực tế là 96,2m^2 mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm thuộc thửa 60, tờ bản đồ số 40 trong phạm vi các mốc M1, M2, M3, M4 về M1 theo sơ đồ đo đạc ngày 04 tháng 01 năm 2021

của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L, đất toạ lạc tại ấp A, xã Đ, huyện L, tỉnh Đồng Tháp, được UBND huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 000273 số vào sổ CH 06202 ngày 12/10/2015 cho hộ bà Lê Kim T cho hộ gia đình của chị N gồm: Huỳnh Thị Hồng N, bà Đoàn Thị X và anh Quách Văn K1 được quyền sử dụng đất.

Chị Huỳnh Thị Hồng N, bà Đoàn Thị X và anh Quách Văn K1 được đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích theo bản án đã tuyên.

(Kèm theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 17/11/2020 và sơ đồ đo đạc ngày 04/01/2021).

3. Về chi phí tố tụng: Buộc Bà Lê Kim T, anh Văng Minh T1, anh Văng Minh K, chị Văng Thị Mỹ C, anh Văng Minh M phải liên đới nộp số tiền xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá là 2.192.000đ (Hai triệu một trăm chín mươi hai nghìn đồng) để trả lại cho chị Huỳnh Thị Hồng N.

4. Về án phí:

Bà Lê Kim T, anh Văng Minh T1, anh Văng Minh K, chị Văng Thị Mỹ C, anh Văng Minh M có nghĩa vụ liên đới nộp số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng).

Chị Huỳnh Thị Hồng N không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho chị N số tiền tạm ứng án phí là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số BI/2019/0009590 ngày 05/10/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp.

Bà Lê Kim T được miễn tiền án phí dân sự phúc thẩm. Anh Văng Minh T1 phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm là 300.000đ, nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng phí đã nộp 300.000đ theo biên lai thu số 0013640 ngày 19/9/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp.

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, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành án, 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 Đồng Tháp;
- Phòng KTNV và THA TAND tỉnh ĐT;
- TAND huyện Lấp Vò;
- Chi cục THADS huyện Lấp Vò;
- Đương sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS.

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

Nguyễn Ngọc Vạng