TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH VĨNH LONG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 47/2023/DS-PT
Ngày: 30 - 3 - 2023
"V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH VĨNH LONG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Nguyễn Văn Dũng**

Các Thẩm phán: Bà **Sơn Nữ Phà Ca**

Bà **Trần Thị Ngọc Dung**

- Thư ký phiên tòa: Ông **Phạm Thanh Hưng** - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long: Bà **Trần Thị Trúc Lâm -** Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 30 tháng 3 năm 2023 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 165/2022/TLPT-DS ngày 19 tháng 7 năm 2022 về *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp quyền sử dụng đất (ranh đất)"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 19/2022/DS-ST ngày 15 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện MT, tỉnh Vĩnh Long bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số:28/2023/QĐ-PT ngày 17 tháng 02 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị MD, sinh năm 1964 (có mặt).

Địa chỉ: ấp TL1, xã HT, huyện MT, Vĩnh Long.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Trần VN, sinh năm 1951.

Người đại diện của ông Nam, theo văn bản ủy quyền ngày 03/7/2017: Bà Phạm TS2, sinh năm 1955 (có mặt).

2.2. Ông Bùi VT1, sinh năm 1962 (có mặt).

Cùng Địa chỉ: ấp TL1, xã HT, MT, Vĩnh Long.

2.3. Ông Trần VT2, sinh năm 1967 (có mặt).

Địa chỉ: ấp VC, xã HT, huyện MT, tỉnh Vĩnh Long.

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

3.1. Bà Phạm TS1, sinh năm 1947.

3.2. Bà Phạm TH1, sinh năm 1965.

3.3. Ông Phạm ĐH1, sinh năm 1969.

3.4. Ông Phạm ĐH2, sinh năm 1970.

Cùng địa chỉ: ấp VC, xã HT, huyện MT, Vĩnh Long.

3.5. Bà Phạm TH2, sinh năm 1972.

Địa chỉ: Khu A, đường PT, phường ĐH, thị xã HT, tỉnh KG.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Phạm TS1, theo văn bản ủy quyền ngày 11/8/2016; *Người đại diện theo ủy quyền của ông Phạm ĐH1 và ông Phạm ĐH2, theo văn bản ủy quyền ngày 27/6/2016*; *Người đại diện theo ủy quyền của bà Phạm TH2, theo văn bản ủy quyền ngày 01/7/2016*: Bà Phạm TH1, sinh năm 1965 xin vắng mặt).

3.6. Bà Phạm TS2, sinh năm 1955 (có mặt).

3.7. Ông Trần VC, sinh năm 1986 (vắng mặt).

3.8. Bà Trần Thị BT, sinh năm 1990 (vắng mặt).

3.9. Bà Trần TN, sinh năm 1957 (vắng mặt).

3.10. Ông Bùi AT, sinh năm 1989 (vắng mặt).

3.11. Bà Bùi MN, sinh năm 1992 (vắng mặt).

3.12. Ông Bùi VM, sinh năm 1986 (vắng mặt).

Cùng Địa chỉ: ấp TL1, xã HT, huyện MT, Vĩnh Long.

3.13. Bà Trần Thị KT, sinh năm 1972 (có mặt).

3.14. Ông Trần TV, sinh năm 1994 (vắng mặt).

3.15. Ông Võ VH, sinh năm 1940.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Võ VH, theo văn bản ủy quyền ngày 13/10/2016: Ông Bùi VT1, sinh năm 1962 (có mặt).

3.16. Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Nguyễn Hữu Chỉnh, sinh năm 1947 (chết ngày 23/01/2000).

3.16.1. Bà Nguyễn TT, sinh năm 1948 (xin vắng mặt).

3.16.2. Ông Nguyễn VQ, sinh năm 1968 (xin vắng mặt).

3.16.3. Nguyễn NM, sinh năm 1972 (xin vắng mặt).

3.16.4. Ông Nguyễn TL, sinh năm 1982 (xin vắng mặt).

Cùng địa chỉ: ấp VC, xã HT, huyện MT, Vĩnh Long.

3.16.5. Bà Nguyễn Thị MT, sinh năm 1976 (xin vắng mặt).

Địa chỉ: ấp Phú Qưới, xã Nhơn Phú, huyện MT, tỉnh Vĩnh Long.

3.16.6. Bà Nguyễn TH3, sinh năm 1979 (xin vắng mặt).

Địa chỉ: ấp Thân Bình, xã Tân Long, huyện MT, tỉnh Vĩnh Long.

- Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị MD, là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 06/3/2017 của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị MD và trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Vào ngày 13/11/1993, bà Nguyễn Thị MD nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Phạm Đình Long (chết năm 2009) thửa đất 15, tờ bản đồ số 8, diện tích 3.570m^2 (theo tư liệu 299 là thửa 213, tờ bản đồ số 3, diện tích 3.000m^2 do ông Phạm Đình Long đứng tên kê khai), loại đất lúa, tọa lạc ấp TL1, xã HT, huyện MT, tỉnh Vĩnh Long, giá chuyển nhượng là 3,5 chỉ vàng 24K/1.000m^2. Thửa đất số 15 do ông, bà tặng cho ông Long, ông Long kê khai theo chỉ thị 299, sau khi kê khai ông Long cho ông Tư Chỉnh thuê canh tác từ năm 1988 đến năm 1991, thực hiện đo đạc theo chương trình đất ghi tên Tư Chỉnh kê khai, nhưng ông Tư Chỉnh đã trả lại cho ông Long quản lý canh tác từ năm 1991.

Việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 15 giữa bà Dung và ông Long có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đúng theo quy định, là chuyển nhượng cho cá nhân bà Dung. Bà Dung đã thực hiện nghĩa vụ đóng thuế nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà Dung đã canh tác từ năm 1993 cho đến nay. Năm 2009 khi ông Long qua đời thì hàng thừa kế của ông Long gồm vợ ông Long là bà Phạm TS1, các con là Phạm TH1, Phạm ĐH1, Phạm ĐH2, Phạm TH2 không có tranh chấp và đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng sang tên cho bà Dung.

Thửa 15 có các tứ cận như sau:

- Hướng Bắc giáp thửa 13 của ông Bùi VT1 và thửa 14 (ông Hiển chuyển nhượng cho ông Tình năm 1993) và đã sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 20/10/2000.

- Hướng Nam giáp thửa 30 (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 237) của ông Trần VT2 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 12/10/2015 và rạch công cộng.

- Hướng Nam giáp thửa 31 của ông Trần VN đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Trong quá trình quản lý, canh tác, ông Nam sang lấp rạch công cộng và lấn qua thửa 15 diện tích 310,9m^2; ông Trần VT2 lấn qua thửa 15 diện tích

311,65m^2; ông Bùi VT1 lấn qua thửa 15 diện tích 92,66m^2.

Nay bà Dung yêu cầu:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Dung với ông Long (các thừa kế của ông Long) có hiệu lực pháp luật.

- Buộc ông Nam trả bà Dung diện tích lấn chiếm 310,9m^2; ông Tám trả bà Dung phần đất lấn chiếm diện tích 311,65m^2; ông Tình trả bà Dung phần đất lấn chiếm diện tích 92,66m^2.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Trần VN là bà Phạm TS2 và cũng là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Nguồn gốc thửa 31 (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là thửa 911) ông Nam nhận thừa kế của ông, bà để lại từ năm 1976, ông Nam trực tiếp quản lý, canh tác đến năm 1991 ông Nam đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 27/5/1991. Năm 1993 khi bà Dung nhận chuyển nhượng đất của ông Long, thì giữa ông Nam và bà Dung có thỏa thuận cắm 02 trụ đá, nhưng hiện nay còn 01 trụ đá, phía bà Dung nhổ 01 trụ đá sau khi đo Vlap. Theo xác định của bà Dung trên đất tranh chấp có cây trồng và sân phơi lúa của vợ chồng ông Nam, bà Sa là thuộc thửa 31 do ông Nam đứng tên.

Nay ông Nam và bà Sa không đồng ý yêu cầu của bà Dung về việc yêu cầu ông Nam trả lại diện tích lấn chiếm 310,9m^2 (ngang 7m dài 44,42m), loại đất lúa, tọa lạc ấp TL1, xã HT, huyện MT, tỉnh Vĩnh Long.

Bị đơn ông Bùi VT1 trình bày: Vào ngày 12/3/1993 ông Tình nhận chuyển nhượng phần đất của ông Võ VH, với tổng diện tích 1.375m^2, gồm có thửa 13 và 14 (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là thửa 1149, 1148). Ông Tình đã lập thủ tục sang tên thửa 13 và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 20/10/2020 (thửa mới là 1149); thửa 14 (thửa mới 1148) đã lập thủ tục sang tên cùng thời điểm thửa 13, nhưng do sai sót nên chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (hiện thửa 1148 do ông Võ VH đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 18/10/1993). Khi ông Hiển còn canh tác có thỏa thuận với bà Dung cắm 04 trụ đá thể hiện ranh giới hiện nay vẫn còn. Nay ông Tình không đồng ý bà Dung yêu cầu ông Tình trả lại 92,66m^2.

Bị đơn ông Trần VT2 trình bày: Nguồn gốc thửa 237 (thửa cũ 30), do ông Tám đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 12/10/2015, là của cha ông Tám là cụ Trần Văn Tư (đã chết) tặng cho. Năm 1993 ông Tám trực tiếp canh tác thửa 237 thì giữa ông Tám và bà Dung có thỏa thuận cắm 02 trụ ranh thể hiện ranh giới 02 thửa đất, 02 trụ ranh hiện nay vẫn còn. Khi đo đạc theo chương trình Vlap thì bà Dung tự ý cắm 01 trụ đá ở phía trên nhưng không thông qua ý kiến ông Tám, phần đất bà Dung xác định có một số cây nhãn mà ông Tám đã trồng. Nay ông Tám không đồng ý bà Dung yêu cầu ông Tám trả

diện tích 311,65m^2. Ông Tám yêu cầu giải quyết theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới đã được cấp, vì khi đo đạc Vlap bà Dung không có tranh chấp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Bà Phạm TH1, anh Phạm ĐH1, anh Phạm ĐH2, bà Phạm TS1 trình bày: Các ông, bà là con ông Phạm Đình Long, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Long với bà Dung là có thật. Nay đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Dung.

Bà Nguyễn TT, ông Nguyễn VQ, Nguyễn NM, Nguyễn TL, Nguyễn Thị MT, Nguyễn TH3 trình bày: Trước đây ông Nguyễn Hữu Chỉnh có thuê đất của ông Phạm Đình Long thửa đất số 15, cán bộ đo đạc tự ý ghi tên theo chương trình đất, hết thời gian thuê thì giao trả lại cho ông Long. Năm 1993 ông Long chuyển nhượng cho bà Dung thửa đất 15, diện tích 3.570m^2. Khi ông Chỉnh chết gia đình không có khiếu nại hoặc tranh chấp với ông Long, bà Dung. Nay không có yêu cầu trong vụ án này.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2022/DS-ST ngày 15 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện MT, tỉnh Vĩnh Long đã xử:

Áp dụng các Điều 116, 117, 129, 158, 163, 164, 175, 176, 221, 401, 500, 688 của Bộ luật dân sự năm 2015; các Điều 166, 203 Luật Đất đai; khoản 1 Điều 6, khoản 3 Điều 26 và các Điều 35, 39, khỏa 1, 4 Điều 91 và các Điều 147, 157, 161, 165, 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; điểm b.3, tiểu mục 2.2, Mục 2, phần II cũa Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP, ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; các Điều 24, 27 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, xử;

1. Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn bà Nguyễn Thị MD.

1.1. Ghi nhận sự thỏa thuận giữa nguyên đơn Nguyễn Thị MD với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm TH1, bà Phạm TH2, anh Phạm ĐH1, anh Phạm ĐH2, bà Phạm TS1 về việc: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 13/11/1993 giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thị MD với ông Phạm Đình Long, theo tư liệu bản đồ giải thửa thuộc thửa số 15, tờ bản đồ số 8, diện tích 3.570m^2 do ông Tư Chỉnh kê khai (theo tư liệu 299 là thửa 213, tờ bản đồ số 3, diện tích 3.000m^2 do ông Phạm Đình Long đứng tên kê khai), loại đất lúa, tọa lạc tại ấp TL1, xã HT, huyện MT, tỉnh Vĩnh Long có hiệu lực pháp luật. Vị trí, hình thể, giáp giới phần đất được công nhận được thể hiện theo Trích lục bản đồ giải thửa của Trung tâm Công nghệ thông tin Tài nguyên và Môi trường thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long lập ngày 16/6/2016 kèm theo. Nguyên đơn bà Nguyễn Thị MD có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để kê khai, đăng ký quyền sử dụng phần diện tích đất được công nhận theo quy định.

1.2. Bác yêu cầu của nguyên đơn bà Nguyễn Thị MD về việc yêu cầu bị

đơn ông Trần VN trả diện tích lấn chiếm 310,9m^2; bị đơn ông Trần VT2 trả phần đất lấn chiếm diện tích 311,65m^2; bị đơn ông Bùi VT1 trả phần đất lấn chiếm diện tích 92,66m^2.

Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí khảo đo đạc, định giá, án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Ngày 29/4/2022 bà Nguyễn Thị MD có đơn kháng cáo với nội dung: Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 19/2022/DS-ST ngày 15/4/2022 của Tòa án nhân dân huyện MT theo hướng: Buộc ông Trần VN trả cho bà Dung diện tích 310,9m^2 (ngang 7m, dài 44,42m), thuộc thửa 15, tờ bản đồ số 8, tọa lạc ấp TL1, xã HT, huyện MT, tỉnh Vĩnh Long; Buộc ông Trần VT2 trả cho bà Dung diện tích 311,65m^2 (ngang 7m, dài 62,33m), thuộc thửa 15, tờ bản đồ số 8, tọa lạc ấp TL1, xã HT, huyện MT, tỉnh Vĩnh Long; Buộc ông Bùi VT1 trả cho bà Dung diện tích 92,66m^2 (ngang 2m, dài 46,33m), thuộc thửa 15, tờ bản đồ số 8, tọa lạc ấp TL1, xã HT, huyện MT, tỉnh Vĩnh Long; Xem xét lại án phí và chi phí khảo sát, đo đạc, định giá tài sản.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bà Nguyễn Thị MD trình bày: Ngày 13/11/1993, bà nhận chuyển nhượng của ông Phạm Đình Long thửa 15, tờ bản đồ số 8, diện tích 3.570m^2, đất lúa, với giá 3,5 chỉ vàng 24K/1000m^2, bà đã giao đủ vàng cho ông Long và ông Long đã giao quyền sử dụng đất cho bà quản lý, sử dụng từ năm 1993 cho đến nay, nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thời điểm ông Long chuyển nhượng cho bà có chỉ ranh đất nhưng không có mặt các chủ đất giáp ranh. Bà yêu cầu các bị đơn trả phần đất lấn chiếm theo kết quả đo đạc của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long, cụ thể như sau: yêu cầu ông Bùi VT1 trả phần đất tranh chấp 112,7m^2; yêu cầu ông Trần VN trả phần đất tranh chấp 257,4m^2; yêu cầu ông Trần VT2 trả phần đất tranh chấp 85,3m^2.

Ông Bùi VT1 trình bày: Ngày 12/3/1993 ông nhận chuyển nhượng phần đất của ông Võ VH, gồm thửa 13, 14 (ông Hiển được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 18/10/1993 là thửa 1148, 1149), ông đã quản lý, sử dụng cho đến nay. Thửa 13 (1149) ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 20/10/2000; thửa 14 (1148), do sai sót nên chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi ông Hiển còn canh tác có thỏa thuận với bà Dung cắm 4 trụ đá, hiện nay vẫn còn. Ông không đồng ý theo yêu cầu của bà Dung. Phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của ông và ông sử dụng từ trước đến nay.

Ông Trần VT2 trình bày: Thửa 237 (thửa cũ 30), ông Tám được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 12/10/2015, nguồn gốc của cha là Trần Văn Tư tặng cho. Nay ông không đồng ý theo yêu cầu của bà Dung. Vì phần đất này ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà Dung không có tranh chấp. Ông không đồng ý theo yêu cầu của bà Dung. Phần đất tranh chấp thuộc

quyền sử dụng của ông và ông sử dụng từ trước đến nay.

Bà Phạm TS2 trình bày: Vợ chồng bà trực tiếp canh tác thửa 31 từ năm 1976. Đến ngày 27/5/1991 chồng bà là ông Trần VN được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là thửa 911. Phần đất tranh chấp là rạch công cộng, ông bà đã sang lấp và sử dụng nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông Nam không đồng ý theo yêu cầu của bà Dung. Phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của ông Nam và ông bà sử dụng từ trước đến nay.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm:

Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và người tham gia tố tụng: Tất cả đều tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử phúc thẩm.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, Điều 29 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.

Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị MD tranh chấp quyền sử dụng dụng đất với ông Bùi VT1 diện tích 112,7m^2; tranh chấp với ông Trần VN diện tích 257,4m^2; tranh chấp với ông Trần VT2 diện tích 85,3m^2.

Sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 13/11/1993 giữa bà Nguyễn Thị MD với cụ Phạm Đình Long, có người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là bà Sáu, Hồ, Hải, Hiền, Hiệp đối với phần đất diện tích đo đạc thực tế là 2.706,5m^2. Công nhận cho bà Nguyễn Thị MD được quyền sử dụng phần đất 2706,5m^2, đất LUC gồm các mốc 27, C, 28, 29, 4, B, 5, p, n, 30, I, 35, s, 27 thuộc tách thửa 15 (tư liệu CTĐ), do Tư Chỉnh đứng tên trong tư liệu địa chính đứng tên trong tư liệu địa chính. Đồng thời bà Nguyễn Thị MD được quyền kê khai đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Về chi phí khảo sát đo đạc: Các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật. Do sửa án nên các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ được thể hiện tại hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa; Trên cơ sở xem xét toàn diện các chứng cứ; ý kiến trình bày của các đương sự; Căn cứ vào kết quả tranh luận và phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Đơn kháng cáo ngày 29/4/2022 của bà Nguyễn Thị MD còn trong hạn theo quy định tại khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

Anh Nguyễn VQ, Nguyễn NM, Nguyễn TL, Nguyễn Thị MT, Nguyễn

TH3 xin vắng mặt; Anh Trần VC, chị Trần Thị BT, bà Trần TN, anh Bùi AT, chị Bùi MN, anh Bùi VM, anh Trần TV vắng mặt không có lý do nên được giải quyết vắng mặt theo quy định của pháp luật.

Ông Nguyễn Văn Thuận là chồng bà Nguyễn Thị MD có ý kiến là thống nhất với yêu cầu khởi kiện của bà Dung, ông Thuận không có khiếu nại và không yêu cầu đưa tham gia tố tụng nên được chấp nhận.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét yêu cầu của bà Nguyễn Thị MD tranh chấp quyền sử dụng đất với ông Bùi VT1, ông Trần VN, ông Trần VT2:

Căn cứ trích đo bản đồ địa chính khu đất của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long ngày 17/01/2023, cụ thể như sau:

- Theo xác định ranh của nguyên đơn bà Nguyễn Thị MD có tổng diện tích 3.293,1m^2. Trong đó: có 2706,5m^2, gồm các mốc 27, C, 28, 29, 4, B, 5, p, n, 30, I, 35, s, 27 thuộc tách thửa 15 (tư liệu CTĐ), do Tư Chỉnh đứng tên trong tư liệu; có 0,5m^2 phần đất không tranh chấp gồm các mốc v, G, 27, v thuộc tách thửa 224 (tư liệu Vlap), do ông Bùi VT1 đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; có 11,3m^2 phần đất không tranh chấp gồm các mốc 30, n, p, D, 33, 30 thuộc tách thửa 237 (tư liệu Vlap), do ông Trần VT2 đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; có 119,4m^2 gồm các mốc 24, 25, v, 27, s, 35, 36, F, 21, 22, 23, 24 thuộc đường; có 112,7m^2 = (55,5m^2 + 57,2m^2), gồm các mốc G, A, B, 4, 29, 28, C, 27, G tranh chấp với bị đơn Bùi VT1; có 257,4m^2 = (227,5m^2 + 22,5m^2 + 5,2m^2 + 2,2m^2) gồm các mốc 35, I, 30, E, H, F, 36, 35 tranh chấp với bị đơn Trần VN; có 85,3m^2 = (85,1m^2 + 0,2m^2) gồm các mốc 30, 33, D, 32, E, 30 tranh chấp với bị đơn Trần VT2.

- Theo xác định ranh của Trần VN gồm các mốc 35, I, 30, E, 31, 34, 16, 17, 18, 19, 20, F, 36, 35 có tổng diện tích 1.261,5m^2, Trong đó: có 839,8m^2 gồm các mốc H, 34, 16, 17, 18, 19 ,20, q, H thuộc tách thửa 31 (tư liệu CTĐ), do Trần VN đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và một phần rạch do ông Nam lấp đang sử dụng; có 0,8m^2 gồm các mốc 20, F, q, 20 phần đất không tranh chấp thuộc đường; có 163,5m^2 gồm các mốc H, E, 31, 34, H phần đất không tranh chấp, ông Trần VN cho rằng lấp rạch, hiện trạng là đất trồng cây lâu năm do ông Nam đang sử dụng; có 257,4m^2 = (227,5m^2 + 22,5m^2 + 5,2m^2 + 2,2m^2) gồm các mốc 35, I, 30, E, H, q, F, 36, 35 tranh chấp với bà Nguyễn Thị MD. Trong đó ông Nam cho rằng lấp rạch đang sử dụng gồm các mốc 36, 35, I, 30, E, H, 36 diện tích 229,7m^2 = (227,5m^2 + 2,2m^2).

- Theo xác định ranh của ông Bùi VT1 gồm các mốc 1, 2, 3, B, 4, 29, 28, C, 27, G, 26, 1 có tổng diện tích 1.373,1m^2, trong đó: có 725,4m^2 phần đất không tranh chấp gồm các mốc 1, 2, A, G, 26, 1 thuộc tách thửa 224 (tư liệu Vlap) do ông Bùi VT1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; có 535m^2 gồm các mốc 2, 3, B, A, 2 thuộc tách thửa 14 (tư liệu CTĐ) do Võ VH đứng tên

trong tư liệu địa chính; có 112,7m^2 = (55,5m^2 + 57,2m^2) gồm các mốc G, A, B, 4, 29, 28, C, 27, G tranh chấp với bà Nguyễn Thị MD.

- Theo xác định ranh của ông Trần VT2 có tổng diện tích 6.036,3m^2, Trong đó, có 4.682,1m^2 phần đất không tranh chấp gồm các mốc D, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, m, 32, D thuộc tách thửa 237 (tư liệu Valp), do ông Trần VT2 đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; có 7,6m^2 gồm các mốc E, m, 15, 31, E thuộc tách thửa 30 (tư liệu CTĐ), do Trần VT2 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và một phần rạch do ông Tám lấp đang sử dụng; có 1.261,3m^2 gồm các mốc 31, 15, 16, 34, 31 thuộc tách thửa 30 (tư liệu CTĐ), do Trần VT2 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và một phần rạch do ông Tám lấp đang sử dụng; có 85,3m^2 = (85,1m^2 + 0,2m^2), gồm các mốc 30, 33, D, 32, E, 30 tranh chấp với bà Nguyễn Thị MD.

- Xác định phần đất tranh chấp: Phần đất tranh chấp quyền sử dụng đất (ranh đất), giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thị MD với bị đơn ông Bùi VT1 112,7m^2, với ông Trần VN diện tích 257,4m^2, với ông Trần VT2 diện tích 85,3m^2. Do ranh giới đo đạc trên hai tư liệu khác nhau nên Sở Tài nguyên và Môi trường không có cơ sở để xác định phần đất tranh chấp thuộc thửa nào? do ai đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 19/11/1993, ông Phạm Đình Long làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị MD thửa 926 diện tích 3570m^2 đất 2L, tọa lạc ấp TL1, xã HT, huyện MT, tỉnh Vĩnh Long, có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã HT. Căn cứ chứng thực lưu trữ địa chính của Trung tâm công nghệ thông tin tài nguyên và môi trường tỉnh Vĩnh Long thì theo tư liệu đo đạc 299/TTg ngày 10/11/1980 ghi nhận phần đất thuộc thửa 213, tờ bản đồ số 3, diện tích 3.000m^2, loại đất 2 lúa, do Phạm Đình Long kê khai trong sổ mục kê ruộng đất, tọa lạc ấp Thiềng Long, xã HT, huyện MT, tỉnh Cửu Long; theo tư liệu đo đạc năm 1991 (Chương trình đất) ghi nhận thửa số 15, tờ bản đồ số 8, diện tích 3.570m^2, loại đất 2 lúa, do Tư Chỉnh kê khai trong sổ mục kê đất, tọa lạc ấp TL1, xã HT, huyện MT, tỉnh Vĩnh Long.

Bà Dung nhận sử dụng phần đất này từ đó cho đến nay nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Biên bản xác minh ngày 20/6/2016 của Ủy ban nhân dân xã HT ghi nhận ý kiến của ông Nguyễn Hữu Chỉnh như sau: nguồn gốc đất thửa 15 là của ông Phạm Đình Long, ông Long cho ông Chỉnh thuê từ trước giải phóng. Ông Chỉnh đã trả cho ông Long từ trước giải phóng, từ đó đến nay ông không còn canh tác thửa 15. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 15 cho bà Dung là do vợ chồng ông Long đứng ra chuyển nhượng, ông Chỉnh không có tranh chấp. Hồ sơ kê khai đăng ký thửa 15, diện tích 3570m^2, tọa lạc ấp TL1 là do ai đó tự ghi tên ông, ông hoàn toàn không biết và không ký tên kê khai, phần đất thửa 15 hiện nay do vợ chồng bà Dung canh tác, việc vợ chồng bà Dung tranh chấp ranh đất với chủ sử dụng đất liền kề thì ông không có ý kiến gì. Ngày 26/4/2017, Công an xã HT xác nhận ông Nguyễn Hữu Chỉnh,

sinh năm 1947 và Tư Chỉnh cư ngụ ấp VC, xã HT là một người, hiện tàng thư công an xã đang quản lý là Nguyễn Hữu Chỉnh. Ông Phạm Đình Long đã chết năm 2009, ông Nguyễn Hữu Chỉnh chết năm 2020.

Như vậy, bà Dung nhận chuyển nhượng đất của ông Phạm Đình Long nhưng tại thời điểm chuyển nhượng là ông Long và ông Nguyễn Hữu Chỉnh (Tư Chỉnh) đều chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, phần đất thửa ký thửa 15, diện tích 3570m^2 thực tế ông Chỉnh cũng không kê khai đăng ký, đến nay bà Dung cũng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Căn cứ vào trích đo bản đồ địa chính khu đất thì có 2706,5m^2, gồm các mốc 27, C, 28, 29, 4, B, 5, p, n, 30, I, 35, s, 27 thuộc tách thửa 15 (tư liệu CTĐ), do Tư Chỉnh đứng tên trong tư liệu. Do đó, bà Dung tranh chấp 257,4m^2 với ông Trần VN, tranh chấp 112,7m^2 với ông Bùi VT1, tranh chấp 85,3m^2 với ông Trần VT2 là do ông Nam, ông Tình, ông Tám đang quản lý, sử dụng nên yêu cầu của bà Dung là không có căn cứ chấp nhận. Do ông Bùi VT1, ông Trần VN, ông Trần VT2 không có yêu cầu phản tố đối với phần đất tranh chấp trong vụ án này nên không xem xét giải quyết.

[2.2] Xét yêu cầu của bà Nguyễn Thị MD về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị MD với ông Phạm Đình Long là có căn cứ chấp nhận một phần. Vì ông Long chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Dung là có thật. Bà Phạm TH1 là con ông Phạm Đình Long và đại diện cho vợ con ông Long là bà Phạm TS1, Phạm ĐH1, Phạm ĐH2, Phạm TH2 trình bày là đồng ý thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Dung. Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Hữu Chỉnh là Nguyễn TT, Nguyễn VQ, Nguyễn NM, Nguyễn TL, Nguyễn Thị MT, Nguyễn TH3 trình bày là không tranh chấp thửa 15 với ông Phạm Đình Long và bà Nguyễn Thị MD. Theo quy định tại điểm b.3, tiểu mục 2.2, mục 2, Phần II, Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP, ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong các trường hợp sau: *" Bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã xây nhà ở, công trình kiến trúc, trồng cây lâu năm, đầu tư sản xuất kinh doanh không vi phạm quy định về quy hoạch và bên chuyển nhượng không phản đối khi bên nhận chuyển quyền sử dụng đất xây nhà ở, công trình kiến trúc, trồng cây lâu năm, đầu tư sản xuất kinh doanh trên đất đó*". Tuy nhiên, như đã nhận định ở trên do khi bà Dung nhận chuyển nhượng thì bên chuyển nhượng là ông Phạm Đình Long chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên chỉ công nhận cho bà Dung phần đất thực tế hiện nay đang sử dụng là 2706,5m^2 gồm các mốc 27, C, 28, 29, 4, B, 5, p, n, 30, I, 35, s, 27 thuộc tách thửa 15 (tư liệu CTĐ), do Tư Chỉnh đứng tên trong tư liệu địa chính.

[2.3] Từ những căn cứ trên nên chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị MD về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Phạm Đình Long, theo diện tích đất thực tế 2706,5m^2, gồm các mốc

27, C, 28, 29, 4, B, 5, p, n, 30, I, 35, s, 27 thuộc tách thửa 15 (tư liệu CTĐ), do Tư Chỉnh đứng tên trong tư liệu; không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị MD tranh chấp quyền sử dụng đất với ông Trần VN, ông Bùi VT1, ông Trần VT2. Bản án sơ thẩm bác yêu cầu của bà Dung về việc yêu cầu các bị đơn trả đất là có căn cứ nên kháng cáo của bà Dung là không có căn cứ chấp nhận. Tuy nhiên, theo lời trình bày của bà Dung nhận chuyển nhượng của ông Long toàn bộ diện tích trên giấy là 3.570m^2 nhưng từ khi nhận chuyển nhượng bà Dung quản lý, sử dụng diện tích thực tế 2.706,5m^2. Bản án sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Dung với ông Long theo giấy là 3.570m^2 là chưa phù hợp nên sửa bản án dân sự sơ thẩm số 19/2022/DS-ST ngày 15/4/2022 của Tòa án nhân dân huyện MT, tỉnh Vĩnh Long.

[3] Xét đề nghị của Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long là có căn cứ chấp nhận.

[4] Án phí: Bà Nguyễn Thị MD phải chịu án phí không có giá ngạch là 300.000 đồng đối với yêu cầu thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và chịu án phí có giá ngạch là 3.415.000 đồng đối với yêu cầu tranh chấp quyền sử dụng đất. Do sửa án phúc thẩm nên bà Dung không phải chịu án phí phúc thẩm.

[5] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản tại cấp sơ thẩm bà Nguyễn Thị MD phải chịu toàn bộ là 5.000.000 đồng. Bà Dung đã nộp xong nên không phải nộp thêm. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản tại cấp phúc thẩm bà Nguyễn Thị MD phải chịu toàn bộ là 11.365.000 đồng. Bà Dung đã nộp xong nên không phải nộp thêm.

[6] Những quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị, Hội đồng xét xử không giải quyết, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Bởi các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Không chấp nhận đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị MD. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 19/2022/DS-ST, ngày 15 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện MT, tỉnh Vĩnh Long.

Căn cứ Điều 26, 35, 39, 148, 157, 165, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 116, 117, 129, 175, 176, 401, 500, 688 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 100, 166, 170, 203 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ khoản 4 Điều 26; điểm a khoản 2 Điều 27; khoản 2 Điều 29 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. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị MD:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 13/11/1993 giữa bà Nguyễn Thị MD với ông Phạm Đình Long (có người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là Phạm TS1, Phạm TH1, Phạm ĐH1, Phạm ĐH2, Phạm TH2) đối với phần đất thuộc thửa 15, tờ bản đồ số 8, diện tích 3.570m^2 (diện tích đo đạc thực tế là 2706,5m^2 theo trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 17/01/2023 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long), tọa lạc xã HT, huyện MT, tỉnh Vĩnh Long là hợp pháp.

- Công nhận bà Nguyễn Thị MD được quyền sử dụng diện tích đất 2706,5m^2, đất LUC gồm các mốc 27, C, 28, 29, 4, B, 5, p, n, 30, I, 35, s, 27 thuộc tách thửa 15 (tư liệu CTĐ), do Tư Chỉnh đứng tên trong tư liệu địa chính. Đất tọa lạc xã HT, huyện MT, tỉnh Vĩnh Long (kèm theo trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 17/01/2023 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long). Bà Nguyễn Thị MD liên hệ cơ quan có thẩm quyền đăng ký kê khai quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

- Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị MD tranh chấp quyền sử dụng đất diện tích 257,4m^2 = (227,5m^2 + 22,5m^2 + 5,2m^2 + 2,2m^2) gồm các mốc 35, I, 30, E, H, F, 36, 35 với ông Trần VN; tranh chấp quyền sử dụng phần đất diện tích 112,7m^2 = (55,5m^2 + 57,2m^2), gồm các mốc G, A, B, 4, 29, 28, C, 27, G với ông Bùi VT1 được; tranh chấp quyền sử dụng phần đất diện tích 85,3m^2 = (85,1m^2 + 0,2m^2) gồm các mốc 30, 33, D, 32, E, 30 với ông Trần VT2 được. Đất tọa lạc ấp xã HT, huyện MT, tỉnh Vĩnh Long (kèm theo trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 17/01/2023 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long).

2. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị MD phải chịu án phí không có giá ngạch là 300.000 đồng đối với yêu cầu thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và chịu án phí có giá ngạch là 3.415.000 đồng đối với yêu cầu tranh chấp quyền sử dụng đất. Bà Dung đã nộp 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí, theo biên lai thu tiền số N^0 0005626 ngày 17/5/2017 và 900.000 đồng, theo biên lai thu tiền số N^0 0005627 ngày 17/5/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện MT nên được trừ qua, bà Dung còn phải nộp tiền án phí sơ thẩm là 2.515.000 đ (hai triệu năm trăm mười năm ngàn đồng).

- Án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án phúc thẩm nên bà Dung không phải chịu án phí phúc thẩm. Trả cho bà Nguyễn Thị MD 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí, theo biên lai thu tiền số N^0 0007086 ngày 29/4/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện MT.

3. Về chi phí tố tụng:

- Tại cấp sơ thẩm: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản bà Nguyễn Thị MD phải chịu toàn bộ là 5.000.000 đồng. Bà Dung đã nộp xong nên không phải nộp thêm.

- Tại cấp phúc thẩm: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản bà Nguyễn Thị MD phải chịu toàn bộ là 11.365.000 đồng. Bà Dung đã nộp xong nên không phải nộp thêm.

4. 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 chịu thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6,7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án.

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

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

Nơi nhận:
- TAND Cấp cao: 01;
- VKSND tỉnh Vĩnh Long: 02;
- Chánh án: 01;
- TAND huyện MT: 01;
- THADS huyện MT: 01;
- Các đương sự;
- Lưu: 06.

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

Nguyễn Văn Dũng

CÁC THẨM PHÁN

Sơn Nữ Phà Ca

Trần Thị Ngọc Dung

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Văn Dũng