

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH AN GIANG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 122/2024/DS-PT

Ngày 28 tháng 5 năm 2024

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 AN GIANG

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

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

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Thúy Hà;

Bà Phan Thị Minh Tâm.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Trần Huyền Trân - 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 Văn Mai - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 5 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 101/2024/TLPT-DS ngày 15 tháng 4 năm 2024 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; tranh chấp quyền sử dụng đất". Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 21/2024/SD-ST ngày 17/01/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang bị kháng cáo theo trình tự phúc thẩm.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 126/2024/QĐXXPT-DS ngày 15 tháng 4 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa số: 164/2024/QĐ-PT ngày 16/5/2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Hoa L, sinh năm 1969; Cư trú: số E đường H, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ (có mặt).

2. Bị đơn:

- Ông Lê Ngọc T, sinh năm 1967 (có mặt).

- Bà Lê Thị N, sinh năm 1949 (vắng mặt).

- Bà Lê Thị Hồng D, sinh năm 1990 (vắng mặt).

- Bà Lê Thanh T1, sinh năm 1973 (có mặt).

- Bà Lê Thị H, sinh năm 1975 (vắng mặt).

- Ông Lê Văn H1, sinh năm 1987 (vắng mặt).
- Bà Lê Thị Hồng N1, sinh năm 1977 (vắng mặt).

Cùng cư trú: số A (đường C), tổ A, khu vực Đ, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà N là: Bà Trần Thị Cẩm S, trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh A; Địa chỉ nơi làm việc: Số H đường L, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang (có mặt).

- Bà Dương Kim T2, sinh năm 1971 (có mặt).
- Ông Nguyễn Duy T3, sinh năm 1973 (có mặt).

Cùng cư trú: số B đường T, Tổ A, khóm Đ, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang.

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

- Ông Huỳnh Thiện K, sinh năm 1965; Cư trú: số B khóm Đ, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang (có đơn xin vắng mặt).
- Em Lê Thị H2, sinh năm 2000; Cư trú: số A (đường C), tổ A, khu vực Đ, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang (vắng mặt).
- Em Nguyễn Thanh T4, sinh năm 2003; Cư trú: số B đường T, Tổ A, khóm Đ, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang (vắng mặt).

Người kháng cáo: Ngày 17/01/2024 nguyên đơn bà L kháng cáo không đồng ý nhận 120.000.000 đồng giá trị đất diện tích đất 17,7m², yêu cầu các bị đơn tách thửa giao trả cho bà diện tích đất 17,7m² (không kháng cáo nội dung khác của án sơ thẩm), những người tham gia tố tụng khác trong vụ án không kháng cáo, Viên kiểm sát không kháng nghị án sơ thẩm.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình tố tụng tại tòa án nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hoa L đại diện trình bày:

Bà L có nhận sang nhượng phần đất diện tích 40m² nằm trong thửa đất số 264, tờ bản đồ số 15, tại khóm Đ, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang của ông Lê Văn U và bà Lê Thị N, hình thức chuyển nhượng là bằng giấy viết tay cụ thể đó là;

- Ngày 09 tháng 5 năm 2005, bà L nhận chuyển nhượng 1m x 8m = 8m², với giá 5.500.000 đồng, bà L đã trả đủ số tiền này.

- Ngày 26 tháng 8 năm 2005, bà L nhận chuyển nhượng 1m x 8m = 8m², với giá 5.500.000 đồng, bà đã trả đủ số tiền này.

- Ngày 06 tháng 12 năm 2005, bà L nhận chuyển nhượng 3m x 8m = 24m², với giá 16.500.000 đồng, bà đã trả đủ số tiền này (**tổng cộng 03 lần nhận chuyển nhượng là 40m² tổng số tiền là 27.500.000 đồng**).

Sau khi chuyển nhượng bà L và ông U, bà N chưa thực hiện thủ tục sang tên chuyển quyền phần đất nêu trên cho bà L, năm 2014 ông U chết thì gia đình ông U có làm thủ tục sang tên chuyển quyền cho ông Lê Ngọc T đứng tên toàn bộ thửa đất 264 trong đó có cả phần đã chuyển nhượng cho bà L, nên bà L có yêu cầu ông T làm thủ tục sang tên, bà L và ông T có đến Văn phòng C để thực hiện thủ tục ủy quyền cho bà L đi làm thủ tục tách thửa, ngày 17/10/2022, khi Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh thành phố L tiến hành đo đạc thì phần đất do bà nhận chuyển nhượng thì không đủ 40m² nhận chuyển nhượng ban đầu, nên không đủ điều kiện tách thửa được, đất bà L nhận chuyển nhượng (03 lần là 40m² tổng số tiền là 27.500.000 đồng), thực tế đất bị thiếu bà L chưa được nhận đủ đất là do:

Đất chuyển nhượng cho bà L, vị trí đất của ông U và bà N là đất trũng, bà L sử dụng làm nơi chứa chất thải nuôi heo, khoảng năm 2006 - 2007, bà L bắt đầu bơm cát cả hai phần đất, xây dựng nhà trên phần đất 16m² còn phần 24m² thì chưa xây, năm 2008 - 2009, lúc ông T về ở trên đất, cất nhà trên đất của trường học thì ông T bơm cát tràn qua nền của bà L, còn bà N chặt cây gòn (dùng làm mốc ranh đất), lúc này bà L có ra phản đối, lúc đó, bà T2 cũng bó nền lát gạch, xây nhà ở, lúc này bà L và ông U có ngăn cản mà không được, chính quyền địa phương cho rằng bà L mua bán đất viết tay không hợp lệ, không giải quyết, nên bà L khởi kiện yêu cầu cụ thể là;

- Yêu cầu các ông bà Lê Thị N, Lê Ngọc T, Lê Thanh T1, Lê Thị H, Lê Thị Hồng D, Lê Văn H1, Lê Thị Hồng N1, phải có trách nhiệm giao thêm 24m² cho đủ 40m² thuộc thửa đất 264, tờ bản đồ số 15 tọa lạc tại phường M, thành phố L, tỉnh An Giang cho bà làm thủ tục sang tên cho bà L đủ 40m².

Sau khi Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc, bà L có đơn khởi kiện bổ sung ngày 16 tháng 02 năm 2023 đối với bà Dương Kim T2 và ông Nguyễn Duy T3, ngoài yêu cầu khởi kiện nêu trên, bà L bổ sung thêm yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Dương Kim T2 và ông Nguyễn D1 di dời tài sản trên đất và trả lại cho bà phần đất có diện tích 24m² mà bà đã nhận chuyển nhượng từ ông U, bà N, khi đã có kết quả đo đạc, bà L xác định lại yêu cầu đó là;

- Giao cho bà phần đất mà bà đã xây nhà diện tích là 22,3m² tại các điểm 4 - 28 - 29 - 36 - 6 - 5 theo Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 20/6/2023.

- Phần diện tích còn lại 17,7m² (40m² - 22,3m² = 17,7m²) vị trí nằm giáp ngay sau đất của ông U, bà N, thể hiện tại các điểm 8 - 9 - 31 - 43 của Bản trích đo hiện trạng khu đất do Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh L1 lập ngày 20/6/2023, bà L yêu cầu các bị đơn phải trả lại cho bà phần đất tại các điểm 8 - 9 - 31 - 43 có diện tích 17,7m² với hình thể như thế nào thì do Tòa án quyết định nhưng phải ngay lối đi; vị trí nằm ngay sau đất của ông U và bà N, bà L không đồng ý nhận giá trị tài sản bằng tiền, ngoài ra không yêu cầu gì khác.

Trong quá trình tố tụng tại tòa án các bị đơn Lê Ngọc T, Lê Thị N, Lê Thanh T1, Lê Văn H1, Lê Thị H, Lê Thị Hồng D cùng thống nhất trình bày:

Ông U, bà N thừa nhận có chuyển nhượng 24m² đất cho bà Hoa L và 30m² đất cho bà T2 nằm trong tổng diện tích thửa đất số 264, việc chuyển nhượng này do ông U đứng ra thực hiện nên các thành viên trong gia đình không biết gì, chỉ biết sau khi bà T2 và bà L nhận đất và xây dựng nhà ở ổn định, năm 2014, ông U chết thì gia đình có thực hiện thủ tục sang tên chuyển quyền cho ông T đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng toàn bộ thửa đất số 264 để thuận tiện cho việc tách thửa làm giấy tờ cho bà L và bà T2. Hồ sơ đã nộp tại Văn phòng đăng ký đất đai nhưng không hiểu vì sao bà L lại cho rằng phần đất 24m² của bà L lại nằm trong phần đất còn lại của gia đình bà N, ông Huỳnh Thiện K là chồng của bà L thì khẳng định rằng diện tích nhận chuyển nhượng từ ông U đã được gia đình ông K, bà L xây dựng nhà hết, nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà L.

Tại Biên bản hòa giải ngày 27/11/2023, ông T, bà N, ông H1 thống nhất trình bày: Ông U và bà N có chuyển nhượng 40m² đất cho bà Hoa L và 31,9m² đất cho bà T2 là có thật, ông U và bà N đã nhận tiền, giao đất đầy đủ cho bà Hoa L và bà T2, đất chuyển nhượng cho bà Hoa L có vị trí: phần 16m² là chỗ đất hiện nay bà Hoa L chỉ dẫn và đã xây nhà, còn phần 24m² là nối tiếp giáp vào phần 16m² chạy dài ra phía sau theo đất của bà Hoa L, đất chuyển nhượng cho bà T2, hiện nay bà T2 đang sử dụng theo hiện trạng thực tế nhận chuyển nhượng.

Khi ông U, bà N chuyển nhượng đất ông H1 và ông T không biết gì, ông U kêu ký tên bán đất thì ông H1 và ông T là con nên cha mẹ ký nên ký, đất của cha mẹ tự quyết định, năm 2009 ông T có hỏi ông K là chồng bà Hoa L thì được biết phần đất 16m² bà Hoa L đã làm “sổ đỏ” sang tên bà Hoa L, chỉ còn phần 24m² là chưa sang tên, toàn bộ diện tích 40m² đã được bà Hoa L cất nhà ở rồi. Còn việc chuyển nhượng cho bà T2 02 lần vào năm 2004 và năm 2011 đúng như giấy tờ bà T2 cung cấp, bà T2 cũng đã nhận đủ đất để ở và sử dụng như hiện nay, gia đình đã giao đủ đất cho bà L nên không thống nhất với yêu cầu khởi kiện của bà L.

Trong quá trình tố tụng tại tòa án bị đơn bà Dương Kim T2, ông Nguyễn Duy T3 cùng thống nhất trình bày:

Phần đất bà T2, ông T3 đang ở hiện nay gồm 02 phần: 01 phần đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà T2, ông T3 nguồn gốc là của ông U, bà N chuyển nhượng cho ông T5; sau đó ông T5 chuyển nhượng lại cho bà T2, ông T3, tháng 01/2004 thì bà T2, ông T3 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phần thứ hai là phần bà T2, ông T3 trực tiếp nhận chuyển nhượng lại từ ông U, bà N, cụ thể:

- Vào ngày 06/8/2004, bà T2, ông T3 có nhận chuyển nhượng 10m² (chiều ngang 01m x chiều dài 10m) đất tại phường M từ ông Lê Văn U và bà Lê Thị N với giá là 5.000.000 đồng, phần đất này mặt trước giáp ranh đất trường học, phía sau giáp ranh đất của bà L, bên phải giáp ranh đất của bà T2, ông T3, bên trái giáp ranh đất của ông U và bà N. Bà T2, ông T3 chỉ làm giấy tờ viết tay có ông U và bà N ký tên.

- Ngày 21/12/2011, bà T2, ông T3 tiếp tục nhận chuyển nhượng 21,90m²

(chiều ngang 3m x chiều dài 7,3m) đất tại phường M từ ông U' và bà N với giá 20.000.000 đồng. Phần đất này có mặt trước giáp đất trường học, mặt sau giáp đất bà L, bên phải giáp đất của bà T2, ông T3, bên trái giáp đất của ông U' và bà N. Bà T2, ông T3 chỉ làm giấy tờ viết tay có ông U' và bà N ký tên.

Sau khi chuyển nhượng, bà T2, ông T3 đã xây dựng nhà ở trên cả hai phần đất này đúng hiện trạng cho đến nay. Căn nhà của bà T2, ông T3 đang ở được xây dựng vào cuối năm 2004, sau đó thì xây dựng thêm như hiện trạng hiện nay. Khi bà T2, ông T3 xây dựng nhà, bà L biết và không có tranh chấp gì, còn phần đất mà bà L chỉ dẫn đo đạc cho rằng ông U', bà N đã chuyển nhượng cho bà L; chính là đất bà T2 và ông T3 nhận chuyển nhượng đất trước khi bà L nhận chuyển nhượng vào năm 2004 của ông U', bà N. Nên bà T2, ông T3 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà L, việc bà N với các con bà N giao thiếu đất cho bà L thì họ tự giải quyết với nhau, bà T2, ông T3 không liên quan.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Thiện K trình bày: Ông không biết gì về việc chuyển nhượng đất giữa bà L với ông U', bà N. Ông xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác: Không cung cấp ý kiến, tài liệu, chứng cứ về việc giải quyết vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 21/2024/SD-ST ngày 17/01/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang; Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, các Điều 91, 147, 157, 165, 227, 228, 271, 273, 278 và Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 129, 500, 501, 502, 615, 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điểm Điều 167, 169, 188 Luật Đất đai 2013; 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, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Hoa L đối với bà Lê Thị N, ông Lê Văn T6, bà Lê Thị Hồng D, bà Lê Thanh T7, bà Lê Thị H, ông Lê Văn H1, bà Lê Thị Hồng N1 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

- Công nhận hiệu lực của các Hợp đồng chuyển nhượng ngày 09 tháng 5 năm 2005, ngày 26 tháng 8 năm 2005, ngày 06 tháng 12 năm 2005 giữa bà Nguyễn Thị Hoa L với ông Lê Văn U' và bà Lê Thị N.

- Buộc bà Lê Thị N có nghĩa vụ trả lại cho bà Nguyễn Thị Hoa L **1/2 giá trị của diện tích đất 17,7m² là: 61.171.200 đồng** (sáu mươi một triệu một trăm bảy mươi một nghìn hai trăm đồng).

- Buộc bà Lê Thị N, ông Lê Ngọc T, bà Lê Thị Hồng D, bà Lê Thanh T1, bà Lê Thị H, ông Lê Văn H1, bà Lê Thị Hồng N1 có nghĩa vụ liên đới trả lại cho bà

Nguyễn Thị Hoa L **1/2 giá trị của diện tích đất 17,7m² là: 61.171.200 đồng** (sáu mươi một triệu một trăm bảy mươi một nghìn hai trăm đồng).

- Bà Lê Thị N, ông Lê Ngọc T, bà Lê Thị Hồng D, bà Lê Thanh T1, bà Lê Thị H, ông Lê Văn H1, bà Lê Thị Hồng N1 thực hiện nghĩa vụ tài sản do người chết để lại theo quy định tại Điều 615 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

- Bà Nguyễn Thị Hoa L được tiếp tục quản lý, sử dụng đối với diện tích đất 22,3m² tại các điểm 4 - 28 - 29 - 36 - 6 - 5 theo Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 20 tháng 6 năm 2023 do Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh L1 lập thuộc thửa đất số 264, tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại phường M, thành phố L, tỉnh An Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận: H.00903iA ngày 30 tháng 12 năm 2005 do Ủy ban nhân dân thành phố L cấp cho ông Lê Văn U và bà Lê Thị N; những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận: Ngày 05 tháng 9 năm 2022, thừa kế và tặng cho ông Lê Văn T6; mục đích sử dụng đất thay đổi từ đất ở tại nông thôn thành đất ở tại đô thị; diện tích đo đạc lại là 146,5m², có xác nhận của Văn phòng Đ Chi nhánh L1.

- Bà Nguyễn Thị Hoa L, bà Lê Thị N, ông Lê Ngọc T, bà Lê Thị Hồng D, bà Lê Thanh T1, bà Lê Thị H, ông Lê Văn H1, bà Lê Thị Hồng N1 có nghĩa vụ đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện thủ tục sang tên chuyển quyền sử dụng diện tích 22,3m² đất này cho bà Nguyễn Thị Hoa L.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Hoa L đối với bà Dương Kim T2 và ông Nguyễn Duy T3 về việc trả lại cho phần đất có diện tích 17,7m² tại các điểm 8 - 9 - 31 - 43 theo Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 20 tháng 6 năm 2023 do Văn phòng Đ chi nhánh L1 lập.

3. Về chi phí tố tụng: Bà Lê Thị N, ông Lê Ngọc T, bà Lê Thị Hồng D, bà Lê Thanh T1, bà Lê Thị H, ông Lê Văn H1, bà Lê Thị Hồng N1 có nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng. Nên bà Lê Thị N, ông Lê Ngọc T, bà Lê Thị Hồng D, bà Lê Thanh T1, bà Lê Thị H, ông Lê Văn H1, bà Lê Thị Hồng N1 có nghĩa vụ liên đới trả lại cho bà Nguyễn Thị Hoa L số tiền tạm ứng chi phí tố tụng mà bà Nguyễn Thị Hoa L đã nộp là 12.659.000 (mười hai triệu sáu trăm năm mươi chín nghìn) đồng.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Nguyễn Thị Hoa L phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền án phí sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu số 0001346 ngày 16 tháng 02 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Long Xuyên.

- Bà Nguyễn Thị Hoa L được nhận lại số tiền tạm ứng án phí 300.000 (ba trăm nghìn) đồng đã nộp theo Biên lai thu số 0001069 ngày 25 tháng 11 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Long Xuyên.

- Bà Lê Thị N được miễn nộp án phí sơ thẩm.

- Ông Lê Ngọc T, bà Lê Thị Hồng D, bà Lê Thanh T1, bà Lê Thị H, ông Lê Văn H1, bà Lê Thị Hồng N1 có nghĩa vụ liên đới chịu án phí sơ thẩm là 2.621.622 (hai triệu sáu trăm hai mươi một nghìn sáu trăm hai mươi hai) đồng.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo, quyền yêu cầu thi hành án theo quy định pháp luật.

Kết quả tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm:

- Bà L xác định giữ nguyên yêu cầu kháng cáo đó là; Yêu cầu nhận diện tích đất 17,7m² (do Dương Kim T2 và ông Nguyễn Duy T3 đứng tên QSD đất), không đồng ý nhận giá trị đất 120.000.000 đồng đối với diện tích đất 17,7m², không cung cấp thêm chứng cứ mới; Theo đó, bà L thừa nhận việc bà 03 lần nhận chuyển nhượng một phần đất của ông U (nay đã chết), bà N bằng giấy tay có người làm chứng ký tên diện tích 40m² với giá 27.500.000 đồng (không có biên bản xác định vị trí đất nhận chuyển nhượng) vào ngày 09/5/2005; ngày 26/8/2005; ngày 06/12/2005 là chưa đúng pháp luật, vì thời điểm này ông U bà N chưa được cấp QSD đất (đất ông bà Năm được cấp QSD đất ngày 30/12/2005) nhưng bà chỉ sử dụng 22,3m²/40m²; diện tích đất 17,7m² còn lại ông U (nay đã chết) bà N lại chuyển nhượng cho ông T3 bà T2 (ông T3 bà T2 được cấp QSD đất 35,4m² trong đó có 17,7m² đất tranh chấp) đất ông T3 bà T2 cất nhà ở trên QSD đất diện tích 35,4m² là chưa phù hợp pháp luật, gây thiệt hại cho bà, nên bà yêu cầu xem xét giải quyết vụ án theo pháp luật; ngoài ra không yêu cầu gì khác.

- Bị đơn ông T, bà T1 (con ông U, bà N) có mặt tại phiên tòa xác định, hiện nay không có đất giao theo yêu cầu bà L vì cha mẹ các đương sự là ông U bà N đã giao đất xong cho bà L (nhưng không rõ vị trí); gia đình ông sẽ chuyển nhượng một phần đất gia đình đang sử dụng để hoàn trả tiền giá trị đất có 17,7m² cho bà L, nếu bà L mua phần nhà đất này gia đình cũng đồng ý nhằm thanh toán tiền cho bà L, đề nghị Tòa phúc thẩm xét xử vụ án theo pháp luật.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà N (bà vắng mặt tại phiên tòa) là Trợ giúp viên pháp lý Nhà nước tỉnh An Giang trình bày: Thực tế diện tích đất 17,7m² bà L không đồng ý nhận giá trị đất hơn 120.000.000 đồng nay do ông T3 bà T2 cất nhà ở ổn định, hơn nữa diện tích đất 17,7m² thuộc QSD đất 35,4m² do UBND thành phố L cấp hợp pháp cho ông T3 bà T2 vào ngày 09/01/2024, nên không có đất buộc bà N và thừa kế ông U giao đất cho bà L; tòa sơ thẩm xem xét thực tế việc sử dụng đất của các đương sự, tuyên buộc bà N và các thừa kế ông U trả giá trị đất diện tích 17,7m² cho bà L tương ứng số tiền 122.342.400 đồng là phù hợp pháp luật, nên đề nghị Tòa phúc thẩm y án sơ thẩm.

Ông T3 bà T2 trình bày: diện tích đất 17,7m² thuộc QSD đất 35,4m² do UBND thành phố L ngày 09/01/2004 là hợp pháp, nên việc bà L yêu cầu ông, bà di dời tài

sản (dỡ nhà) giao diện tích đất 17,7m² cho bà L là không hợp lý, vì diện tích đất 17,7m² ông, bà nhận chuyển nhượng của ông U bà N ngày 06/8/2004 trước khi bà L nhận chuyển nhượng đất của ông U bà N, khi nhận chuyển nhượng đất của ông U bà N có biên bản đo đạc, xác định mốc ranh, ông bà đã cất nhà kiến cổ (nhà cấp 4, bê tông cốt thép) gắn liền với QSD đất diện tích 35,4m² (trong đó có 17,7m² nhận chuyển nhượng của ông U bà N năm ngày 06/8/2004) sử dụng từ năm 2004 đến nay, nên tòa sơ thẩm buộc gia đình bà N trả giá trị đất 17,7m² cho bà L tương ứng số tiền 122.342.400 đồng là phù hợp pháp luật, nên đề nghị Tòa phúc xét xử vụ án theo pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng và ý kiến về việc giải quyết vụ án như sau:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký, các đương sự tham gia tố tụng trong vụ án thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung: Tòa sơ thẩm đã xem xét toàn diện chứng cứ tại vụ án, tuyên xử như nội dung quyết định của Bản án sơ thẩm được Hội đồng xét xử công bố tại phiên tòa là có căn cứ, đúng pháp luật; Thực tế diện tích đất 17,7m² thuộc QSD đất 35,4m² do UBND thành phố L cấp cho ông T3 bà T2 ngày 09/01/2004, ông T3 bà T2 cất nhà ở kiến cổ (nhà cấp 4, bê tông cốt thép) gắn liền với QSD đất diện tích 35,4m² từ năm 2004 đến nay, tòa sơ thẩm xem xét thực tế việc sử dụng đất của các đương sự trong vụ án, tuyên buộc bà N và các thừa kế ông U trả giá trị đất diện tích 17,7m² cho bà L tương ứng số tiền 122.342.400 đồng là có căn cứ, nên không có cơ sở giao đất cho bà L, bà L kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ mới nên không có căn cứ xem xét, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 phúc xử; Không chấp nhận kháng cáo của bà L, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 21/2024/DS-ST ngày 17/01/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên, buộc bà L chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong vụ án; kết quả thẩm tra tại phiên tòa; kết quả việc tranh tụng tại phiên tòa; đề nghị của người bảo vệ quyền lợi cho bà N; ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên, đối chiếu quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử sơ thẩm nhận thấy:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Tòa sơ thẩm tuyên án ngày 17/01/2024, trong ngày 17/01/2024 nguyên đơn bà L kháng cáo không đồng ý nhận 120.000.000 đồng giá trị đất diện tích 17,7m², yêu cầu các bị đơn tách thửa giao cho bà diện tích đất 17,7m² (không kháng cáo nội dung khác của bản án sơ thẩm) và nộp tạm ứng án phí phúc thẩm đúng quy định nên được xem là kháng cáo hợp lệ, những người tham gia tố tụng khác trong vụ án không kháng cáo, Viện kiểm sát không kháng nghị Bản án sơ thẩm, nên Hội đồng xét xử chỉ xem xét nội dung bà L kháng cáo, các nội dung khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực thi hành.

[1.2] Các đương sự tham gia tố tụng trong vụ án là bà N, bà D, bà H, ông H1, bà N1, em H2, em T4, Tòa án triệu tập họp lệ các đương sự nhưng vẫn vắng mặt không lý do, việc vắng mặt các đương sự không gây ảnh hưởng đến việc xét xử vụ án. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu kháng cáo của bà L thì thấy;

Năm 2005 bà L 03 lần nhận chuyển nhượng diện tích đất 40m² từ ông Lê Văn U' và bà Lê Thị N vào (ngày 09/5/2005 diện tích 8m²; ngày 26/8/2005 diện tích 8m²; ngày 06/12/2005 diện tích 24m²) với giá 27.500.000 đồng (không có biên bản xác định vị trí đất nhận chuyển nhượng) là chưa đúng pháp luật vì thời điểm này ông U' bà N chưa được cấp QSD đất (**đất ông U' bà N được cấp QSD đất ngày 30/12/2005**), thực tế bà L chỉ sử dụng 22,3m²/40m² nhưng không cất nhà ở trên đất và chưa nhận diện tích đất 17,7m²; chứng cứ tại vụ án thể hiện diện tích đất 17,7m² ông U' (nay đã chết) và bà N trước đó đã chuyển nhượng cho ông T3 bà T2 09/01/2004, chuyển nhượng trước khi ông U' và bà N chuyển nhượng đất cho bà L (ông T3 bà T2 được cấp QSD đất diện tích 35,4m² vào ngày 12/02/2004 trong đó có 17,7m² đất tranh chấp với bà L), ông T3 bà T2 đã cất nhà kiên cố gắn liền trên diện tích diện tích 35,4m² từ năm 2004 cho đến nay; bị đơn là bà N và những người thuộc hàng thừa kế của ông U' (gồm: Bà N, ông T, bà D, bà T1, bà H, ông H1, bà N1) xác định giao đủ phần đất chuyển nhượng cho bà L nhưng không rõ vị trí (**đúng như lời thừa nhận của bà L, ông T, bà T1 tại phiên tòa phúc thẩm**).

[2.1] Từ căn cứ pháp lý, phân tích nhận định rõ phần trên cho thấy, ông T3 bà T2 đã nhận chuyển diện tích đất 17,7m² của ông U' (nay đã chết) và bà N trước khi ông U' (nay đã chết) và bà N chuyển nhượng diện tích 40m² cho bà L (**trong đó có diện tích 17,7m² đã chuyển nhượng cho ông T3 bà T2**), ông T3 bà T2 được Nhà nước cấp QSD đất hợp pháp diện tích 35,4m² vào ngày 12/02/2004 (trong đó có 17,7m² đất tranh chấp với bà L), ông T3 bà T2 đã cất nhà kiên cố gắn liền diện tích 35,4m² và sử dụng nhà, đất từ năm 2004 cho đến nay là hợp pháp, ông T3 bà T2 không có lỗi dẫn đến một phần hợp đồng chuyển nhượng QSD đất của bà L với ông U' (nay đã chết) và bà N không thực hiện được đối với diện tích đất 17,7m²; ông U' (nay đã chết) và bà N đã chuyển nhượng diện tích đất 17,7m² cho ông T3 bà T2 song, lại tiếp tục chuyển nhượng diện tích 40m² cho bà L (trong đó có diện tích đất 17,7m² đã chuyển nhượng cho ông T3 bà T2 trước đó) là lỗi của ông U' (nay đã chết) và bà N, nay ông U' chết nên bà N và thừa kế ông U' phải chịu trách nhiệm pháp lý về nghĩa vụ dân sự đối với diện tích đất 17,7m² không thực hiện được việc giao 17,7m² đất được cho bà L theo quy định pháp luật.

[2.2] Căn cứ Bản trích đo hiện trạng khu đất do Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh L1 lập ngày 20/06/2023 thể hiện nhà ở gắn liền với đất ở theo bản vẽ đó là;

Bà L, ông K đang có nhà ở gắn liền trên diện tích 96,6m² giới tại các điểm 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 13 (đất do UBND thành phố L cấp QSD đất cho ông K bà L ngày 29/6/2020), bà N và các thừa kế ông U' (chết) là ông Lê Ngọc T, bà Lê

Thị Hồng D, bà Lê Thanh T1, bà Lê Thị H, ông Lê Văn H1, bà Lê Thị Hồng N1 (các con ông U) đang có nhà ở gắn liền trên diện tích 151,9m² giới tại các điểm 24, 23, 22, 21, 20, 8, 6, 5, 39, 25 (đất này do UBND thành phố L cấp QSD đất cho ông U bà Năm ngày 30/12/2005), theo đó trong diện tích 151,9m² giới hạn tại các điểm nêu trên có diện tích đất 22,3m² giới hạn tại các điểm 4, 28, 29, 36, 6, 5 (do ông T được U và bà N tặng cho ông T, được ghi biến động trong giấy QSD diện tích 151,9m² do UBND thành phố L cấp QSD đất cho ông U bà Năm ngày 30/12/2005); diện tích đất 22,3m² nay ông T đang sử dụng chính là đất ông U và bà N chuyển nhượng cho bà L; ông T3 và bà T2 đang có nhà ở kiên cố gắn liền trên diện tích 35,4m² giới hạn tại các điểm 8, 19, 18, 17, 16, 15, 14 (đất này do UBND thành phố L cấp QSD đất cho ông T3 bà T2 ngày 12/02/2004), theo đó trong diện tích đất 35,4m² hiện do ông T3 bà T2 đang sử dụng có 17,7m² giới hạn tại các điểm 8, 9, 31, 43 thuộc diện tích 35,4m² nằm trong các điểm 8, 19, 18, 17, 16, 15, 14 liền kề với nhà ở gắn liền trên diện tích 96,6m² giới tại các điểm 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 13 đất do UBND thành phố L cấp QSD đất cho ông K bà L ngày 29/06/2020 (diện tích 35,4m² do UBND thành phố L cấp QSD đất cho ông T3 bà T2 ngày 12/02/2004), diện tích đất 17,7m² bà L tranh chấp với các nguyên đơn trong vụ án (có ông T3 bà T2), ông T3 bà thúy đã cất nhà ở kiên cố gắn liền với diện tích 35,4m², nên thực tế không ảnh hưởng gì đến QSD đất diện tích **96,6m²** bà L đang sử dụng; ông T3 bà T2 được nhà nước công nhận QSD đất hợp pháp, ông T3 bà T2 không có lỗi dẫn đến một phần hợp đồng chuyển nhượng QSD đất của bà L với ông U (nay đã chết) và bà N không thực hiện được đối với diện tích đất 17,7m²; lỗi thuộc về ông U và bà N như đã nhận định rõ tại điểm **[2.1]** phần trên, nên không có căn cứ tháo dỡ nhà ông T3 bà T2 để giao diện tích đất 17,7m² cho bà L và thực tế theo bản vẽ cũng không có diện tích đất 17,7m² để buộc bà N và các thừa kế ông U (chết) giao diện tích đất 17,7m² cho bà L; lỗi dẫn đến một phần hợp đồng chuyển nhượng đối với diện tích đất 17,7m² không thực hiện được, bà N và các thừa kế ông U phải có trách nhiệm trả giá trị đất đối với diện tích đất 17,7m² cho bà L theo kết quả định giá là phù hợp với pháp luật.

Dó đó, bản án sơ thẩm xử: Buộc bà N có nghĩa vụ trả lại cho bà L 1/2 giá trị của diện tích đất 17,7m² tương ứng số tiền 61.171.200 đồng; Buộc bà N và buộc các thừa kế ông U là bà N, ông T, bà D, bà T1, bà H, ông H1, bà N1 liên đới trả cho bà L 1/2 giá trị của diện tích đất 17,7m² tương ứng số tiền 61.171.200 đồng; Bà Hoa L được tiếp tục quản lý, sử dụng đối với diện tích đất 22,3m² tại các điểm 4, 28, 29, 36, 6, 5 theo Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 20 tháng 6 năm 2023 do Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh L1 lập thuộc thửa đất số 264, tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại phường M, thành phố L, tỉnh An Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận: H.00903iA do Ủy ban nhân dân thành phố L cấp cho ông Lê Văn U và bà Lê Thị N ngày 30/12/2005; Buộc bà N, ông T, bà D, bà T1, bà H, ông H1, bà N1 thực hiện thủ tục sang tên chuyển quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 22,3m² cho bà Nguyễn Thị Hoa L theo quy định pháp luật là có căn cứ.

Bà L kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ có giá trị chứng minh nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà L, cần giữ nguyên án sơ thẩm như Kiểm sát viên đề nghị, kháng cáo của bà L không được chấp nhận, nên bà L phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; 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, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Phúc xử:

- Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Hoa L.
- Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 21/2024/DS-ST ngày 17/01/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang.

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, các Điều 91, 147, 157, 165, 227, 228, 271, 273, 278 và Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 129, 500, 501, 502, 615, 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 167, 169, 188 Luật Đất đai 2013; 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, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Hoa L đối với bà Lê Thị N, ông Lê Văn T6, bà Lê Thị Hồng D, bà Lê Thanh T7, bà Lê Thị H, ông Lê Văn H1, bà Lê Thị Hồng N1 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

- Công nhận hiệu lực của các Hợp đồng chuyển nhượng ngày 09 tháng 5 năm 2005, ngày 26 tháng 8 năm 2005, ngày 06 tháng 12 năm 2005 giữa bà Nguyễn Thị Hoa L với ông Lê Văn U và bà Lê Thị N.

- Buộc bà Lê Thị N có nghĩa vụ trả lại cho bà Nguyễn Thị Hoa L 1/2 giá trị của diện tích đất 17,7m² là: 61.171.200 (sáu mươi một triệu một trăm bảy mươi một nghìn hai trăm đồng).

- Buộc bà Lê Thị N, ông Lê Ngọc T, bà Lê Thị Hồng D, bà Lê Thanh T1, bà Lê Thị H, ông Lê Văn H1, bà Lê Thị Hồng N1 có nghĩa vụ liên đới trả lại cho bà Nguyễn Thị Hoa L 1/2 giá trị của diện tích đất 17,7m² là: 61.171.200 (sáu mươi một triệu một trăm bảy mươi một nghìn hai trăm đồng).

- Bà Lê Thị N, ông Lê Ngọc T, bà Lê Thị Hồng D, bà Lê Thanh T1, bà Lê Thị H, ông Lê Văn H1, bà Lê Thị Hồng N1 thực hiện nghĩa vụ tài sản do người chết để lại theo quy định tại Điều 615 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

- Bà Nguyễn Thị Hoa L được tiếp tục quản lý, sử dụng đối với diện tích đất 22,3m² tại các điểm 4 - 28 - 29 - 36 - 6 - 5 theo Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 20 tháng 6 năm 2023 do Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh L1 lập thuộc thửa đất số 264, tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại phường M, thành phố L, tỉnh An Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận: H.00903iA ngày 30 tháng 12 năm 2005 do Ủy ban nhân dân thành phố L cấp cho ông Lê Văn U và bà Lê Thị N; những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận: Ngày 05 tháng 9 năm 2022, thừa kế và tặng cho ông Lê Văn T6; mục đích sử dụng đất thay đổi từ đất ở tại nông thôn thành đất ở tại đô thị; diện tích đo đạc lại là 146,5m², có xác nhận của Văn phòng Đ Chi nhánh L1.

- Bà Nguyễn Thị Hoa L, bà Lê Thị N, ông Lê Ngọc T, bà Lê Thị Hồng D, bà Lê Thanh T1, bà Lê Thị H, ông Lê Văn H1, bà Lê Thị Hồng N1 có nghĩa vụ đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện thủ tục sang tên chuyển quyền sử dụng diện tích 22,3m² đất này cho bà Nguyễn Thị Hoa L.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Hoa L đối với bà Dương Kim T2 và ông Nguyễn Duy T3 về việc trả lại cho phần đất có diện tích 17,7m² tại các điểm 8 - 9 - 31 - 43 theo Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 20 tháng 6 năm 2023 do Văn phòng Đ chi nhánh L1 lập.

3. Về chi phí tố tụng: Bà Lê Thị N, ông Lê Ngọc T, bà Lê Thị Hồng D, bà Lê Thanh T1, bà Lê Thị H, ông Lê Văn H1, bà Lê Thị Hồng N1 có nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng. Nên bà Lê Thị N, ông Lê Ngọc T, bà Lê Thị Hồng D, bà Lê Thanh T1, bà Lê Thị H, ông Lê Văn H1, bà Lê Thị Hồng N1 có nghĩa vụ liên đới trả lại cho bà Nguyễn Thị Hoa L số tiền tạm ứng chi phí tố tụng mà bà Nguyễn Thị Hoa L đã nộp là 12.659.000 (mười hai triệu sáu trăm năm mươi chín nghìn) đồng.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Nguyễn Thị Hoa L phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền án phí sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu số 0001346 ngày 16 tháng 02 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Long Xuyên.

- Bà Nguyễn Thị Hoa L được nhận lại số tiền tạm ứng án phí 300.000 (ba trăm nghìn) đồng đã nộp theo Biên lai thu số 0001069 ngày 25 tháng 11 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Long Xuyên.

- Bà Lê Thị N được miễn nộp án phí sơ thẩm.

- Ông Lê Ngọc T, bà Lê Thị Hồng D, bà Lê Thanh T1, bà Lê Thị H, ông Lê Văn H1, bà Lê Thị Hồng N1 có nghĩa vụ liên đới chịu án phí sơ thẩm là 2.621.622 (hai triệu sáu trăm hai mươi một nghìn sáu trăm hai mươi hai) đồng.

5. Về án phí phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Hoa L phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được khấu trừ vào 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số 0001535 ngày 02/02/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Long Xuyên.

6. 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 thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 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 trích đo hiện trạng khu đất ngày 20/6/2023 do Văn phòng Đ chi nhánh L1 lập không tách rời bản án phúc thẩm).

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

Nơi nhận:

- TAND Cấp cao tại Tp-HCM;
- VKSND tỉnh An Giang;
- TAND thành phố LX;
- VKSND thành phố Long Xuyên;
- Tòa Dân sự, Tòa án AG;
- Phòng KTNV&THA tỉnh AG;
- Chi cục THADS thành phố Long Xuyên;
- Các đương sự;
- Văn phòng;
- Lưu hồ sơ.

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

Nguyễn Ngọc Tuấn

